

# Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

## Strategie für burgenländische Gemeinden





Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/  
Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Tech-  
nischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.

<http://www.ub.tuwien.ac.at>



The approved original version of this diploma or  
master thesis is available at the main library of the  
Vienna University of Technology.

<http://www.ub.tuwien.ac.at/eng>



Diplomarbeit

# **Mobilisierung innerer Nutzungsreserven Strategie für burgenländische Gemeinden**

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades  
eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

**Vertr.Ass. 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

**Johannes Prieler, BSc**

01325658

Wien, am 21.03.2019



Die burgenländischen Dörfer haben sich seit den 1960er Jahren stark verändert. Seither wurden historische Strukturen in den Ortskernen achtlos überbaut. Nach außen hin wurde neues Bauland gewidmet und es entstanden Neubaugebiete abseits der Zentren. Diese Entwicklung schreitet weiterhin voran: Dorfgebiete wachsen weiter in die Fläche, während in den Kernstrukturen die Zahl der leerstehenden Gebäude ansteigt und Baulücken und Bauflächen brachliegen. Eigentümerinnen und Eigentümer horten ihre Liegenschaften, sodass diese nicht ihrer vorbestimmten Nutzung zugeführt werden können.

Die Gemeinden sehen die Lösung der Wohnraumbeschaffung in der Ausweisung neuer Baulandflächen an den Rändern der Siedlungen. Neuwidmungsvorhaben unterliegen jedoch strenger werdender Regelungen der Aufsichtsbehörde oder werden gar nicht mehr genehmigt. Reserven im Siedlungsgefüge zu mobilisieren wäre aber aus Gründen des hohen Aufwands oder aus Angst vor (politischem) Misserfolg für die verantwortlichen Personen oft keine Alternative.

Diese Diplomarbeit beschreibt eine Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven. Dabei wird auf Akteurinnen und Akteure, wesentliche „Bausteine“ sowie Entwicklungsschritte eingegangen. Die Arbeit thematisiert mögliche Hürden bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven und bietet dabei aber auch konkrete Lösungswege zur Bewältigung dieser Herausforderungen an.

Ein Stimmungsbild zeigt die praktischen Erfahrungen der burgenländischen Gemeinden mit der Leerstands- und Baulandmobilisierung innerhalb des Siedlungsgefüges. Anhand einer umfangreichen Sammlung von Methoden und Instrumenten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven werden die weitreichenden rechtlich verankerten und informellen Möglichkeiten dargestellt. Mit dem Festhalten von Erfahrungen ausgewählter Gemeinden bei Projekten und Initiativen zur Innenentwicklung wird der Bogen von der Theorie zur Praxis gespannt. Damit sollen Gemeinden bei ihrer zukünftigen Aufgabe der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven angeleitet werden.

Die Arbeit zeigt die Fülle der Steuerungsmöglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven, sowie die Vorgehensweisen und praktischen Erfolge anderer Gemeinden. Den Gemeindeverantwortlichen soll Mut gemacht werden, die in dieser Arbeit abgebildeten Ergebnisse selbst anzuwenden, aber sie sollen auch angeregt werden, ihre eigenen Ideen zu entwickeln.

# Kurzfassung





The villages in Burgenland have changed considerably since the 1960s. Since then, historical structures in the village centres have been carelessly overbuilt. Outside the village centres, new building land as well as new settlement areas were created. This process is still continuing: villages are spreading out, while in the centres the number of vacant buildings increases and the gaps between buildings and building areas lie fallow. The owners hoard their properties in a way that they cannot be used for their intended purpose.

The municipalities' solution is to develop land for housing on the outskirts of the settlements. However, dedication projects are governed by ever more stringent regulations, which were introduced by the controlling body, or they are no longer approved at all. Mobilizing reserves within the existing settlement structure would often not respect an alternative for the responsables owing to the high effort or the fear of (political) failure.

This master thesis describes a strategy for mobilizing internal reserves. It deals with the people involved, the components and the development steps. The paper discusses the barriers that arise during the process of mobilizing internal reserves and also provides tangible approaches to manage these challenges.

A mood picture shows the experiences the municipalities in Burgenland have made with the mobilization of vacant areas and building land within the settlement structure. Based on a comprehensive collection of methods and instruments for mobilizing internal reserves, the far-reaching legally anchored and informal possibilities will be presented. By taking record of the experiences that a group of selected municipalities has made in projects and initiatives for inward development, the theoretical input is linked to the practice. This is intended to guide municipalities in their future task of mobilizing internal reserves.

The paper shows the abundance of control methods for mobilizing internal reserves, as well as the procedures and practical successes of other municipalities. The municipal decision-makers should be encouraged to apply the results presented in this thesis, but also to develop their own ideas.

# Abstract



Mit diesen Zeilen möchte ich die Gelegenheit nutzen und mich bei allen Unterstützerinnen und Unterstützern bedanken, die zum Gelingen meiner Diplomarbeit beigetragen haben...

...allen voran bei meiner **Diplomarbeitsbetreuerin Helena Linzer**, mit der ich nicht nur meine Burgenlandaffinität teilen darf, sondern die mich bei der Umsetzung meiner Diplomarbeit angeleitet hat, mir mit Tipps zur Seite gestanden ist und immer Geduld und Zeit für spontane Treffen aufgebracht hat...

...bei den **Expertinnen** und **Experten** der Raumplanung Gerlind Weber & Rupert Schatovich für ihren Input während der Interviews, aber auch allen mit denen ich spontane Diskussionen führen durfte...

...bei allen **Gemeindeverantwortlichen**, die Zeit für intensive Gespräche aufgebracht haben. Bei den Bürgermeistern Johann Fellingner (Zillingtal), Bernd Strobl (Ollersdorf im Burgenland), Christian Weninger (Lackenbach) und dem ehemaligen Bürgermeister Hans-Rudolf Haller (Wulkaprodersdorf), sowie der Amtsleiterin Andrea Weber (Deutsch Kaltenbrunn) und den Amtsleitern Michael Bauer (Leithaprodersdorf und Wimpassing), Gerhard Granitz (Mogersdorf), Ewald Radits (Tobaj) und Michael Schalling (St. Margarethen im Burgenland), zudem bei den Gemeindeverantwortlichen jener burgenländischen Gemeinden, die mich durch ihre Teilnahme an der Gemeindeumfrage unterstützt haben...

...bei meinen **Freundinnen** und **Freunden**, **Studienkolleginnen** und **Studienkollegen**, **Arbeitskolleginnen** und **Arbeitskollegen**, die mich in unterschiedlicher Intensität in Gesprächen gestärkt, mit mir diskutiert, mir Ideen gebracht, mir zugehört, mich (mental) unterstützt und sich bei Korrekturen abgemüht haben und (trotzdem) noch gerne Zeit mit mir verbringen...

...bei meiner **Familie**, die mich mit ihrem Optimismus und ihrer Energie immer unterstützt hat und immer an mich geglaubt hat...

# ...Daung schei!





<b>1 Einleitung</b>	<b>15</b>
1.1 Ausgangslage	16
1.1.1 Herleitung des Themas	16
1.1.2 Persönliche Motivation	17
1.2 Forschungsinteresse & Vorgehensweise	18
1.2.1 These & Forschungsfragen	18
1.2.2 Methodik	18
1.2.3 Erwartete Ergebnisse	19
1.2.4 Verwendete Symbolik in der Arbeit	19
1.3 Begriffsdefinitionen	20
1.3.1. Innere Nutzungsreserven	22
1.3.2. Leerstand	22
1.3.3. Baulücke	22
1.3.4. Baufläche	22
1.3.5. Leerstandsmobilisierung	23
1.3.6. Baulandmobilisierung	23
1.3.7. Ortskern	24
1.3.8. Siedlungsgefüge	24
1.3.9. Strategie	24
<b>2 Thematische Grundlagen</b>	<b>27</b>
2.1 Untersuchungsraum Burgenland	28
2.1.1 Überblick	28
2.1.2 Argumentation für die Raumabgrenzung	28
2.2 Historischer Rückblick	32
2.2.1 Erste Besiedlung bis heute	32
2.2.2 Dorf- und Hofformen	33
2.3 Aktuelle Situation	37
2.3.1 Hoher Anteil an unbebautem, gewidmetem Bauland	37
2.3.2 Aus dem multifunktionalen Ortskern an den Ortsrand	38
2.3.3 Hürden bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	40
2.3.4 Vorhandene Tendenzen zur Nutzung innerer Reserven	42
2.4 Ziele bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	45
2.4.1 Kurze Wege, Erhalten der Versorgungsfunktion und Fördern des Gemeinschaftslebens	45
2.4.2 Erhalt der Intaktheit der Gebäude und Gewährleisten der Attraktivität der Orte	46
2.4.3 Nutzen lange gewidmeter, unbebauter Baulandflächen anstatt Neuwidmen	46
2.4.4 Verringern der Infrastrukturkosten mittels kompakter Siedlungsstruktur	47
2.4.5 Aufgreifen der Vorteile geschlossener und ortsüblicher Bebauungsweise	48

# Inhaltsverzeichnis

<b>3 Stimmungsbild aus den Gemeinden</b>	<b>53</b>
3.1 Eine Umfrage zur Praxis der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	54
3.2 Ergebnisse der Umfrage	56
3.2.1 Repräsentativität	56
3.2.2 Bekanntheit und Relevanz der Leerstands- und Baulandmobilisierung	57
3.2.3 Erfahrungen mit/Wissen über Instrumente der Leerstands- und Baulandmobilisierung	58
3.2.4 Einschätzung zur Projektentwicklung im Ortskern und am Ortsrand	60
3.2.5 Konkrete Projekte zur Leerstands- und Baulandmobilisierung	63
3.3 Interpretation und Bedeutung für ein strategisches Vorgehen bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	66
3.3.1 Relevanzsteigerung und Änderung der Betrachtungsweise notwendig	66
3.3.2 Höhere Vertrautheit der Gemeinden mit der Leerstands- und Baulandmobilisierung und deren Instrumenten erwirken	67
3.3.3 Vorausschauende Planung mit Fokus auf den Ortskern anstreben	68
3.3.4 Projekte als Vorbilder	69
<b>4 Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven</b>	<b>73</b>
4.1 Überblick zu planungsrelevanten Regelungen	74
4.1.1 Hoheitliche und nicht-hoheitliche Planung	74
4.1.2 Positivplanung und Negativplanung	75
4.1.3 Leerstands- und Baulandmobilisierung in formellen Dokumenten	76
4.2 Grundinstrumentarium der örtlichen Raumplanung	77
4.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)	77
4.2.2 Flächenwidmungsplan (FWP)	79
4.2.3 Bebauungsplan (BBP) und Teilbebauungsplan (Teil-BBP)	80
4.3 Maßnahmen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven im Burgenland	81
4.3.1 Überblick der Maßnahmen und deren Anwendbarkeit im Siedlungsgefüge	81
4.3.2 Rückwidmung	83
4.3.3 Vertragsraumordnung	86
4.3.4 Optionale Abgaben auf Baugrundstücke	89
4.3.5 Gebühren auf bestehende Gebäude	90
4.3.6 Sonstige privatrechtliche Vorgehensweisen	93
4.4 Maßnahmen anderer Bundesländer die sich zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven eignen	95
4.4.1 Nachträgliche Befristung von Baulandwidmungen bei FWP-Revision (Stmk)	95
4.4.2 Festlegung einer zeitlichen Abfolge der baulichen Entwicklung und weiterer Voraussetzungen (T)	96
4.4.3 Bodenbeschaffungsfonds/Baulandsicherungsgesellschaft (Ktn., Sbg., T)	97
4.5 Erfassung innerer Nutzungsreserven und innerer Verwertungspotentiale	98
4.5.1 Leerstandskataster & Baulücken- und Bauflächenkataster	98
4.5.2 Methoden zur Leerstands-, Baulücken- und Bauflächenerhebung	99
4.5.3 Methoden zur Ermittlung der Verwertbarkeit innerer Nutzungsreserven	103
4.5.4 Flächenmanagement-Datenbank (FMD)	105
4.6 Verwendung/Entwicklung innerer Nutzungsreserven	107
4.6.1 Entwicklung erwerbbarer bzw. Bewerbung vermittelbarer Liegenschaften	107
4.6.2 Information, (kostenlose) Beratung & Zuschüsse für die Bevölkerung	108
4.6.3 Gutachten zur Sicherung des Ortsbildes (Ausgestaltung und Dichte)	112
4.6.4 Finanzierungsoptionen von Projekten	113
4.6.5 (Architektur)-Wettbewerbe, Umsetzungsmöglichkeiten und Öffentlichkeitsarbeit	115
4.6.6 Begleitende (bewusstseinsbildende) Maßnahmen, Kümmerer und Kümmerin, umfassende Beteiligungsprozesse, Dorferneuerung & interkommunale Zusammenarbeit	118
<b>5 Gemeindereport</b>	<b>125</b>
5.1 Überblick über die Gemeinden	126
5.2 Mogersdorf: Den Stein ins Rollen bringen	128
5.2.1 Projekte & Initiativen	128
5.2.2 Strategische Ansatzpunkte	131

5.3 Wulkaprodersdorf: Neues wagen, Umsetzungswillen zeigen & Widerständen trotzen	132
5.3.1 Projekte und Initiativen	132
5.3.2 Strategische Ansatzpunkte	137
5.4 Tobaj: Eigentümerinnen und Eigentümer kontaktieren, Liegenschaftsverzeichnis erstellen & Vereinbarungen treffen	138
5.4.1 Projekte und Initiativen	138
5.4.2 Strategische Ansatzpunkte	143
5.5 Deutsch Kaltenbrunn: Nutzungsreserven erheben & schrittweise bzw. situationsbedingt entwickeln	144
5.5.1 Projekte und Initiativen	144
5.5.2 Strategische Ansatzpunkte	151
5.6 Lackenbach: Leerstand thematisieren und Chancen langfristig nutzen	152
5.6.1 Projekte und Initiativen	152
5.6.2 Strategische Ansatzpunkte	157
5.7 Sankt Margarethen im Burgenland: Die Dorferneuerung als Anstoß für den Prozess zur Mobilisierung innerer Reserven nutzen	158
5.7.1 Projekte und Initiativen	158
5.7.2 Strategische Ansatzpunkte	161
5.8 Zillingtal: Expertise, Bbauungskonzepte, Beteiligungsformate in Planungsprozesse einbeziehen & Durchhaltevermögen beweisen	162
5.8.1 Projekte und Initiativen	162
5.8.2 Strategische Ansatzpunkte	166
5.9 Leithaprodersdorf: Finanzierungsanreize setzen & rasche Entscheidungen treffen	168
5.9.1 Projekte und Initiativen	168
5.9.2 Strategische Ansatzpunkte	172
5.10 Ollersdorf im Burgenland: Rückwidmungen am Ortsrand & Vorhaben zur Stärkung des Ortskerns erwägen	174
5.10.1 Projekte und Initiativen	174
5.10.2 Strategische Ansatzpunkte	177
<b>6 Umsetzung der Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven</b>	<b>179</b>
6.1 Komponenten zur Umsetzung	180
6.1.1 Akteurinnen und Akteure	180
6.1.2 Maßnahmen, Methoden und Werkzeuge	181
6.1.3 Umsetzungsschritte in der Gemeinde	182
6.1.4 Methodenset der Gemeinde zur Umsetzung der Strategie	185
6.2 Weitere Überlegungen zur strategischen Vorgehensweise	188
6.2.1 Innenentwicklung umsetzen (CH)	188
6.2.2 Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung (DE)	189
6.2.3 Ökosozialer Bodenkompass (AT)	189
<b>7 Schlussfolgerungen &amp; Ausblick</b>	<b>191</b>
7.1 Schlussfolgerungen	192
7.1.1 Strategisches Vorgehen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	192
7.1.2 Verantwortung auf Gemeindeebene	193
7.1.3 Verantwortung auf Landesebene	194
7.1.4 Verantwortung der Planerinnen und Planer	195
7.2 Ausblick	196
7.2.1 Praktische Anwendung der Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	196
7.2.2 Weitere Forschungsthemen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven	196
<b>8 Anhang &amp; Verzeichnisse</b>	<b>199</b>
8.1 Anhang	200
8.1.1 Fragen der Online-Umfrage zum Stimmungsbild der burgenländischen Gemeinden	200
8.1.2 Musterschreiben und Musterfragebögen zur Ermittlung der Verwertbarkeit innerer Nutzungsreserven	203
8.2 Abbildungsverzeichnis	204
8.3 Quellenverzeichnis	208





HAUPTSTRASSE  
43





# Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### 1.1.1 Herleitung des Themas

Das burgenländische Dorf ist zumeist durch eine kompakte Siedlungsstruktur und gleichartige Straßenzüge und Bebauung gekennzeichnet. Doch seit den 1960er Jahren begannen sich die Dörfer zu verändern. (vgl. Tiefenbach, 2011: 191, 193) An den Siedlungsändern wurden neue Flächen für die Bebauung ausgewiesen und bis heute blieben einzelne gewidmete Privatgrundstücke aufgrund fehlender baulandmobilisierender Maßnahmen unverbaut. Während heute weiterhin Flächen am Ortsrand zur Bebauung freigegeben werden, erhöht sich gleichzeitig die Anzahl leerstehender Gebäude in den älteren/historischen Ortsteilen. Dies hat zur Folge, dass die Ortskerne nach und nach verwaisen und aussterben.

In Literatur und Wissenschaft werden Stimmen gegen den Bodenverbrauch in Österreich immer lauter. Boden ist nicht vermehrbar, bildet die Grundlage unserer Lebensmittelversorgung und trägt zum Klimaschutz und zum Ausgleich bei Naturkatastrophen wie Hochwässern bei (vgl. Umweltbundesamt, 2019). Zudem sind Entwicklungen wie Baulandhortung, Abwanderung, die Transformation zu reinen Wohn- und Schlafgemeinden, der Donuteffekt bis hin zu Dorfsterben in ländlichen Regionen besonders wahrzunehmen (siehe dazu: derStandard, 2017; Kapeller, 2017; Putschögl, 2017). Diese Herausforderungen aktueller und zukünftiger Gemeindeentwicklung sollen mitunter durch Konzepte der Innenentwicklung gelöst werden (vgl. ÖROK, 2017: 13-14).

Zur Stärkung der Ortskerne entstanden bereits mehrere Publikationen, die Best-Practice-Projekte beschreiben. Durch die oft nur oberflächliche Beschreibung der Projekte bleibt allerdings das „wie“, also der genaue Projektverlauf, meist im Dunkeln. Die Frage nach dem Ablauf des Prozesses, den Beteiligten, den Drahtzieherinnen und Drahtziehern, den Akteurinnen und Akteuren, den Instrumenten im Prozess und die Vorgehensweisen steht im Raum.

Oft kann die Lösung für ein Problem greifbar nahe sein, doch aufgrund des fehlenden Know-hows auch weit entfernt. *„Viele Gemeinden neigen dazu, das bereits anderswo entwickelte Rad neu erfinden zu wollen.“* (Gruber et al., 2015: A 10) Der Schlüssel zur Lösung liegt aber deshalb vielmehr in der Vernetzung und dem „Knowhow-Transfer“ zwischen den Gemeinden, der Informationsweitergabe und dem Austausch zu positiven Ergebnissen und Schwierigkeiten. „Impulse von außen“ sollen aufgegriffen werden, eine „Offenheit für Neues und Fremdes“ und der „Mut zum Risiko“ soll entstehen. Damit können neue Wege beschritten werden und langfristig Erfolg bei der Entwicklung nach innen eintreten. (vgl. Gruber et al., 2015: A 10-A 11)

Mit dieser Arbeit werden bestehende Überlegungen aus Literatur und Interviews, sowie Erkenntnisse aus der Auseinandersetzung mit Prozessen und Projekten ausgewählter Gemeinden, zusammengestellt. Es wird versucht, einen Leitfaden zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven wie Leerstände, Baulücken und Bauflächen in Ortskernen oder im Siedlungsgefüge burgenländischer Gemeinden zu entwickeln, um diese bei der Herausforderung der Innenentwicklung anzuleiten und zu unterstützen.

Das Dokument beschreibt somit eine Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven, wobei auf Akteurinnen und Akteure, wesentliche „Bausteine“ sowie Entwicklungsschritte im Prozess eingegangen wird.

### **1.1.2 Persönliche Motivation**

Bereits in der Bachelorarbeit erfolgte eine wissenschaftliche Auseinandersetzung mit der Thematik. Die Arbeit zeigt, welche Nutzungsmöglichkeiten in historischen Dorfstrukturen im nördlichen Burgenland integriert werden könnten. (vgl. Prieler, 2016) Dabei wurden negative Aspekte der vergangenen und aktuellen Siedlungsentwicklung aufgezeigt und positive (Lösungs-)Beispiele für die Nutzung von Flächen und historischen Gebäuden dargestellt.

Mit der vorliegenden Diplomarbeit wird nun die Vorgehensweise zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven, genauer die Leerstands- und Baulandmobilisierung, behandelt. Die Erkenntnisse sollen jene Gemeinden unterstützen, die mit der oben beschriebenen Problematik zu kämpfen haben - mitunter auch meine Heimatgemeinde Schützen am Gebirge.



## 1.2 Forschungsinteresse & Vorgehensweise

### 1.2.1 These & Forschungsfragen

Der Forschungsfrage liegt die These zugrunde, dass Leerstands- und Baulandmobilisierung divergierende und situationsspezifische, kreative Ansätze erfordern, um die Innenentwicklung im Zusammenspiel mit den unterschiedlichen vorherrschenden Situationen in den Gemeinden voranzutreiben. Jedoch besteht auch die Annahme, dass sich aus der Analyse von (Best-Practice) Beispielen der Innenentwicklung eine einheitliche Vorgehensweise ableiten lässt.

Daher können folgende Forschungsfragen formuliert werden:

1. Welche Möglichkeiten stehen den burgenländischen Gemeinden zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Leerstände, Baulücken & Bauflächen) und zur (Weiter-)Entwicklung dieser zur Verfügung?
2. Inwiefern kann aus den gewonnenen Erkenntnissen aus der Analyse von Innenentwicklungsprozessen eine Handlungsanleitung (= Umsetzungsstrategie) zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven abgeleitet werden?

### 1.2.2 Methodik

Die Grundlage der Arbeit bildet eine ausführliche Internet- und Literaturrecherche, sowie Interviews mit Expertinnen und Experten. Sie bilden das theoretische Fundament der Arbeit. Weiters wurden die burgenländischen Gemeinden Anfang Dezember 2017 zur Mitwirkung an einer Online-Umfrage zur aktuellen Situation der Leerstands- und Baulandmobilisierung in ihrer Gemeinde und dem Umgang in der Praxis kontaktiert.

Aus den gesammelten Erkenntnissen der Fragebogenauswertung wurden dann die Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven gesammelt. In weiterer Folge wurden Gemeinden ausgewählt, die interessante Ansätze und Vorgehensweisen bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven umgesetzt haben. Mit Vertreterinnen und Vertretern dieser Gemeinden wurden daraufhin intensive Gespräche zu ihren Unternehmungen und Initiativen geführt, um vertiefende Einblicke zu erhalten.

Der letzte Schritt stellt die Zusammenschau aller Erkenntnisse im einem Methodenset für die Umsetzung der Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven dar. Damit werden die für die Fragestellungen dieser Arbeit relevanten Komponenten in Zusammenhang gestellt.







### 1.2.3 Erwartete Ergebnisse

Durch die ausführliche Untersuchung (gelungener) Innenentwicklungsprojekte werden folgende Erkenntnisse und Ergebnisse angestrebt:

- Die Zusammenführung von bestehendem Wissen zur Thematik der Leerstands- und Baulandmobilisierung im Ortskern bzw. im Siedlungsgefüge von Gemeinden.
- Die Verknüpfung der Theorie mit praktischen Ansätzen und Initiativen der Gemeinden und damit die Verdeutlichung der Machbarkeit der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven.
- Die Zusammenführung der erhobenen Instrumente und Maßnahmen zu einem Methodenset, welches das strategische Vorgehen der Gemeinden bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven unterstützen soll.





### 1.2.4 Verwendete Symbolik in der Arbeit

Im Text wird mitunter auf andere Kapitel/Abschnitte in diesem Dokument oder auf externe Quellen verwiesen. Dazu werden unterschiedliche Symbole verwendet, die sich auf die kursiven hervorgehobenen Stellen beziehen. Beispielsweise: *Symbolik*    

Das Symbol verweist dabei jeweils auf den beschreibenden Text im nebenstehenden Notizenbereich (siehe links). Hier werden über Kapitelzahl, Kapitelbezeichnung und Seitenzahl Verknüpfungen zu anderen Abschnitten dieser Arbeit hergestellt, oder auf eine externe Quelle und vertiefende Informationen verwiesen. Sind externe Quellen und Informationen über das Internet abrufbar, wird zusätzlich ein QR-Code angeführt, um diese direkt über das Smartphone abrufen zu können. Die QR-Codes können in der digitalen PDF- Version zudem angeklickt werden und verlinken zur externen Quelle.

Teilweise wird auch auf das Anführen umfassender externer Bildquellen verzichtet und stattdessen über diese Verknüpfungsmethode der Zugang zur Information ermöglicht.

Folgende Verlinkungssymbole werden verwendet:

-  Verweise auf einen Abschnitt dieses Dokuments
-  Verweis auf Gemeinden im Gemeindereport der Arbeit
-  Verweis auf den Anhang dieses Dokuments
-  Verweis/Link zu vertiefender/externen Literatur/Quelle (z. T. inkl. QR-Code)



Siehe dazu 1.2.4 Verwendete Symbolik in der Arbeit (Seite 19)



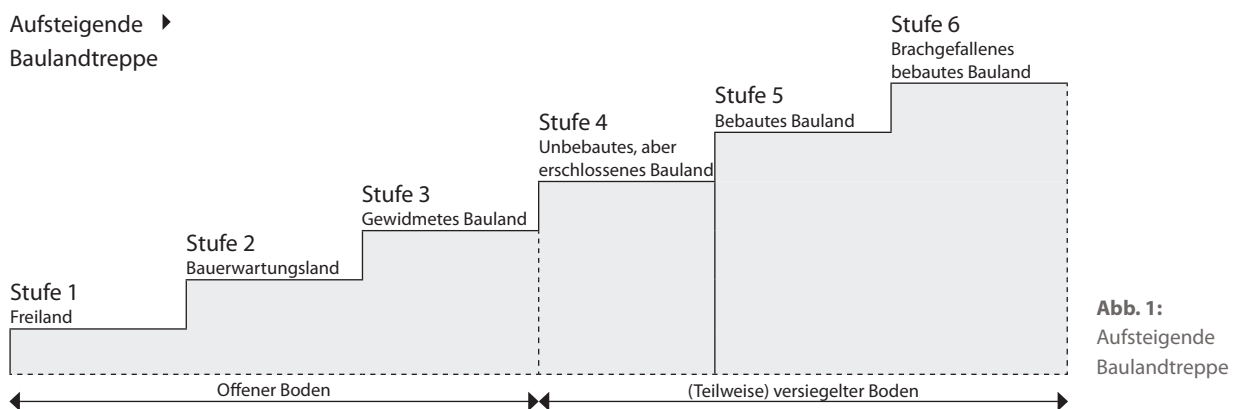
## 1.3 Begriffsdefinitionen

Zunächst werden die für diese Arbeit wichtigen Begriffe erläutert. Wesentliche Grundlagen des Begriffsverständnisses wurden von der „Absteigenden Baulandtreppe“ abgeleitet. Die „Absteigende Baulandtreppe“ wird als Pendant zur „Aufsteigenden Baulandtreppe“ verstanden. (vgl. Weber, 2016: 11-12) Um die „Absteigende Baulandtreppe“ in ihrem Wesen zu verstehen, wird zuerst die „Aufsteigende Baulandtreppe“ kurz erläutert.

### » Aufsteigende Baulandtreppe

Die „Aufsteigende Baulandtreppe“ (Abb. 1) zeigt, welche Stadien eine Liegenschaft, von der „grünen Wiese“ bis hin zur ungenutzten Liegenschaft durchlaufen kann (vgl. Weber, 2016: 8).

Aufsteigende ▶  
Baulandtreppe



Stufen der Liegenschaftsentwicklung der „Aufsteigenden Baulandtreppe“:

- Stufe 1 - Freiland: Flächen, die aufgrund ihrer Lage auch auf lange Sicht nicht zur Bebauung freigegeben werden.
- Stufe 2 - Bauerwartungsland: Freilandflächen, welche im Anschluss an bereits als Bauland gewidmete Flächen liegen oder sich zwischen zwei oder mehreren Baulandflächen befinden und welche in absehbarer Zeit (innerhalb von 10 Jahre) als Bauland gewidmet werden könnten.
- Stufe 3 - Gewidmetes, noch unerschlossenes Bauland: Bauland, welches bereits als Bauland gewidmet, jedoch noch nicht infrastrukturell (Verkehr, Kanal etc.) erschlossen ist.
- Stufe 4 - Erschlossenes, unbebautes Bauland (Baulandbrachen): Bauland, welches bereits infrastrukturell mit Straßen, Wasser, Kanal und Strom erschlossen ist, aber seit Jahrzehnten nicht bebaut wurden. Oftmals wurde früher im Zuge der Widmungstätigkeit auf baulandmobilisierende Maßnahmen (z. B. Vertragsraumordnung) verzichtet und so im Voraus die Erschließungskosten von der Gemeinde getragen. Die von den Eigentümerinnen und Eigentümern gehorteten Baugrundstücke tragen dazu bei, dass weitere periphere Lagen

- zu Bauland gewidmet werden müssen, um die Nachfrage an Bauplätzen zu befriedigen.
- Stufe 5 - Bebautes Bauland: Bauland, welches bereits der Nutzung im Flächenwidmungsplans gerecht wird und bebaut wurde.
- Stufe 6 - Brachgefallenes bebautes Bauland: Bebautes Bauland, welches durch Leerstand oder unternutzte Gebäude geprägt ist. Aufgrund der langjährigen Siedlungsentwicklung über die bestehenden Siedlungsverbände hinaus, wurden die Bewohnerinnen und Bewohner zum Bauen auf die „grüne Wiese“ versetzt. Innere Bereiche und oft historische Siedlungsstrukturen verlieren ihr Leben und sterben aus.

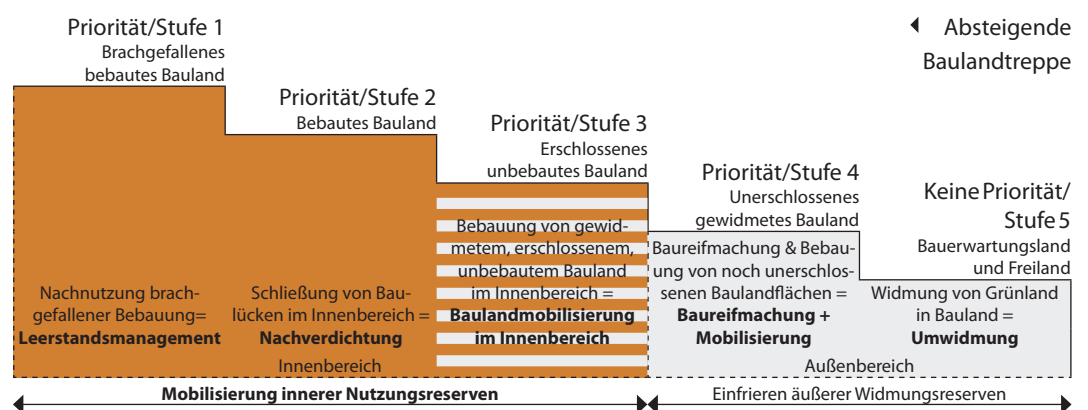
(vgl. Weber, 2016: 9-11)

### » Absteigende Baulandtreppe

Dem Verständnis der „Aufsteigenden Baulandtreppe“ zufolge zeigt die „Absteigende Baulandtreppe“ (Abb. 2) die Prioritätsstufen, in welcher Reihenfolge die Liegenschaftsstadien mobilisiert werden sollen (vgl. Weber, 2016: 12). Die fünf Prioritätsstufen teilen sich dabei in einen Innenbereich und einen Außenbereich. Der Fokus der Arbeit ist dabei auf die „inneren Nutzungsreserven“ der ersten drei Prioritätsstufen gerichtet.

Siehe dazu 1.3.1. Innere Nutzungsreserven (Seite 22)

Abb. 2: Absteigende Baulandtreppe





Prioritätsstufen der Absteigenden Baulandtreppe:

- **Priorität/Stufe 1 -** Nachnutzung brachgefallener Gebäude und Anlagen: Darunter wird die Wiederverwendung von leerstehenden Liegenschaften verstanden. Dies ist notwendig, da sich ungenutzte Strukturen aufgrund des Überangebots nachteilig auf den Wert aller Liegenschaftsobjekte auswirken. Desweiteren können verfallene Strukturen eine negative Außenwirkung auslösen, wodurch sich (potentielle neue) Bewohnerinnen und Bewohner gegen die (Neu-)Ansiedlung in einem Ort entscheiden könnten.
- **Priorität/Stufe 2 -** Baulückenschluss und Nutzung von Nachverdichtungspotentialen im Siedlungsgefüge: Dabei wird die (meist) vorhandene technische Infrastruktur vollwertig genutzt.
- **Priorität/Stufe 3 -** Bebauung von unbebauten, teils erschlossenen, Bauflächen im Siedlungsgefüge: Diesen zusammenhängenden, oft vollwertig erschlossenen, seit über zehn Jahren unbebauten, Baugrundstücken wird ein Vorrang bei der Mobilisierung gegenüber den letzten beiden Prioritätsstufen eingeräumt.

- Priorität/Stufe 4 - Bebauung von unerschlossenem Bauland im bzw. am Rand des Siedlungsgebiets: (Großflächige) Baulandwidmungen, die sich im bzw. am Siedlungskörper befinden und oftmals landwirtschaftlich genutzt werden.
- Keine Priorität/Stufe 5 - Umwidmung von Grünland in Bauland

(vgl. Weber, 2016: 12-16)

### 1.3.1. Innere Nutzungsreserven

Der Begriff „Innere Nutzungsreserven“ ist Bestandteil der erläuterten „Absteigenden Baulandtreppe“, der sich auf die ersten drei Prioritätsstufen bezieht. Als „Innere Nutzungsreserven“ werden in der Arbeit somit leerstehende Gebäude, Baulücken und Bauflächen verstanden. Weiters bildet die Einteilung in „Leerstandsmobilisierung“  und „Baulandmobilisierung“  die Unterscheidung für bebaute und nicht bebaute Liegenschaften.



Siehe dazu 1.3.5. Leerstandsmobilisierung (Seite 23) & 1.3.6. Baulandmobilisierung (Seite 23)

### 1.3.2. Leerstand

Der Begriff des Leerstands ist mit unterschiedlichen Definitionen besetzt. Dem Verständnis der Statistik Austria zufolge sind Leerstände Wohnungen, die dauerhaft, bzw. seit einigen Monaten, leer stehen. (vgl. Riedler et al., 2015: 7-8) In dieser Arbeit werden auch Gewerbeobjekte, sowie historische Wirtschaftsgebäude in die Definition mit einbezogen.

### 1.3.3. Baulücke

Als Baulücke wird ein Baugrundstück bezeichnet, das eine Größe von max. 2.000 m<sup>2</sup> aufweist und von mindestens drei angrenzenden bebauten Grundstücken umschlossen ist (vgl. Weber, 2016: 13-14). Sie sind im Ortskern oder im Siedlungsgefüge gelegen. In historischen burgenländischen Gebieten werden auch die klassischen langgestreckten Grundstücke, deren Bebauung abgetragen wurde und die von der zentralen Straße bis zur „Hintausgasse“ reichen, als Baulücke verstanden. Meist sind diese lediglich von zwei Seiten von einer Bebauung umschlossen.

### 1.3.4. Baufläche

Bauflächen sind erschlossene Baulandflächen, die nachweislich seit mehr als zehn Jahren nicht bebaut wurden. (vgl. Weber, 2016: 14) Darunter werden mehrere zusammenhängende Baugrundstücke verstanden, die im Ortskern, beispielsweise als klassische „Hintausgrundstücke“ oder im Siedlungsgefüge gelegen sind.

### 1.3.5. Leerstandsmobilisierung

Eine eindeutige bzw. zufriedenstellende Definition des Begriffs „Leerstandsmobilisierung“ konnte auch nach ausgiebiger Recherche in der Literatur nicht gefunden werden. Der Begriff wird unter anderem in den Empfehlungen Nr. 56 der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) mit dem Titel „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ erwähnt, welche anrät die Leerstandsmobilisierung neben der Baulandmobilisierung und der maßvollen Innenverdichtung, als wirkungsvolle Maßnahme zum Flächensparen auf allen Kompetenzebenen der Raumplanung, anzuwenden (vgl. ÖROK, 2017: 15). Jedoch wird auch dieser Begriff sehr offen verwendet und nicht näher erläutert. Weiteren Recherchen zufolge werden Ziele, wie die Mobilisierung leerstehender Wohnungen, die Motivation zur Wohnbauvermietung, die Wiederbelebung von Geschäftsleerständen oder vergleichbare Anliegen, mit dem Ausdruck in Verbindung gebracht (siehe dazu: Nestelberger, 2014: 30; Vbg. LReg, 2015: 7; Berger, 2017).

Somit kann Leerstandsmobilisierung kurz mit Aktivitäten zur Nutzbarmachung leerstehender Wohn- und Gewerbeobjekte, welche die Verringerung der Zahl der leerstehenden Objekte zum Ziel haben, umrissen werden.

In dieser Arbeit orientiert sich das Begriffsverständnis weitgehend an den zuvor gesammelten Teilaspekten, der Mobilisierung von Wohn- und Gewerbegebäuden mittels unterschiedlichen Lösungsansätzen. Das Hauptaugenmerk der Nutzbarmachung innenliegender Leerstandsreserven liegt dabei auf den Kernstrukturen der meist dörflichen historischen burgenländischen Siedlungen. In weiterer Folge zählen auch leerstehende Gebäude, meist Wohngebäude, im Siedlungsgefüge dazu. Neben Wohn- und Gewerbeobjekten werden auch historische Wirtschaftsgebäude und bebaute, brachgefallene Grundstücke mit einbezogen. (Eigene Definition)


### 1.3.6. Baulandmobilisierung

*„Unter Baulandmobilisierung werden Instrumente, Einzelmassnahmen [sic!] oder Strategien zusammengefasst, deren Ziel es ist, bebaubare Flächen auf den Bodenmarkt zu bringen, und diese auch tatsächlich einer baulichen Nutzung zuzuführen. Die Baulandmobilisierung betrifft sowohl diejenigen Flächen, die neu als Bauland ausgewiesen werden als auch solche, die bereits als Bauland gewidmet worden sind. Geht es bei letzteren um die Mobilisierung von bestehendem Bauland, steht bei neu gewidmeten Flächen vor allem die Sicherstellung der Verfügbarkeit im Vordergrund. In beiden Fällen zielt die Baulandmobilisierung jedoch auf die Realisierung der planmässig [sic!] vorgesehenen Nutzung des Baulandes.“ (Tir. LReg, 2000: 4)*

Dem Thema der Arbeit entsprechend wird der Begriff der Baulandmobilisierung auf die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven bzw. auf die Verfügbarmachung bereits gewidmeter Baulandflächen (Baulücken und Bauflächen) beschränkt. Bestandteil der Mobilisierung sind unter anderem Vorschläge und Maßnahmen, welche darauf abzielen, Flächen für eine sofortige oder

zeitnahe Verfügbarmachung für einen Planungsakt oder ein Projekt, mit intensiverer baulicher Ausnutzung der Grundstücke, zu ermöglichen. (vgl. Öggl, 2016: 78)

### 1.3.7. Ortskern

Ortskerne zeichnen sich meist durch ein (historisch) gewachsenes Zentrum mit seinen Versorgungsfunktionen, eine dichte bzw. zusammenhängende (geschlossene) Baustruktur, eine gute verkehrliche und fußläufige Erreichbarkeit für die Ortsbewohnerinnen und Ortsbewohner und durch eine einfache fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs aus. Es können auch mehrere Teile einer Gemeinde die genannten Kriterien erfüllen und als Ortskerne fungieren. (vgl. Braumann et al., 2004: 9) Als Grundlage für die Abgrenzung der historischen Ortskerne wird der *Franziseische Kataster*,  der erste und älteste vorhandene Liegenschaftskataster verwendet, welcher für das Gebiet des heutigen Burgenlandes in den Jahren 1854 - 1859 erstellt wurde (vgl. Ulbrich, 1935a: 99; Ulbrich, 1935b: 142; Ulbrich, 1935c: 174).



Link zur online Plattform „mapire.eu“, welche historische Karten zur synchronisierten Ansicht zur Verfügung stellt (Link mit Startpunkt Eisenstadt, links der Franziseische Kataster, rechts das aktuelle Luftbild):  
Mapire, 2019



### 1.3.8. Siedlungsgefüge

Unter dem Begriff Siedlungsgefüge wird grundsätzlich das kompakte, nicht übermäßig von Zersiedlungstendenzen geprägte Gebiet, innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers verstanden. Als Siedlungsmuster der Zersiedelung gelten: In der freien Landschaft entstandene Siedlungsplitter, bestehend aus in Einzellagen oder Kleinstgruppen gelegenen Wohngebäuden, ausufernde Siedlungsgebiete an den Siedlungsrändern, die sich oft entlang von Straßen befinden, sowie sehr locker und in geringer Dichte bebaute Einfamilienhausgebiete mit einem hohen Anteil unbebauter Grundstücke (vgl. ÖROK, 2017: 7 nach Emrich, 2013).

### 1.3.9. Strategie

Unter Strategie oder strategische Planung wird die „Entwicklung von Ideen, Zielen und Grundsätzen für die Raumentwicklung“ verstanden. Mit einer Strategie wird versucht, „wesentliche Punkte, Aufgaben und Lösungen“ für die zukünftige (raumplanerische) Vorgehensweise aufzuzeigen. Sie bildet damit „Richtschnüre für koordiniertes Handeln und Entscheiden“. Im Bezug zur Siedlungsentwicklung stehen dabei „Umbau und Abnahme der verfügbaren Mittel“ und das Auseinandersetzen mit der knappen Ressource Boden in Verbindung. (vgl. Ritter et al., 2005: 1123-1124) Diese Arbeit verfolgt das Ziel, dass die Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven bereits mit den heute gegebenen Handlungsmöglichkeiten angewendet werden kann und nicht erst neue Gemeindekompetenzen durch das Land beschlossen werden müssen.











# Thematische Grundlagen

## 2.1 Untersuchungsraum Burgenland

### 2.1.1 Überblick


Das Burgenland ist aufgrund seiner historischen Entwicklung ein „Land der Dörfer“. Nach der Angliederung des Burgenlandes 1921 an Österreich blieben die Städte jenseits der Grenzen in Ungarn. (vgl. Tiefenbach, 2011: 124, 191) Im Osten grenzt das Gebiet an die Slowakei (SK), Ungarn (HU) und Slowenien (SI), im Westen an die österreichischen Bundesländer Niederösterreich (NÖ) und die Steiermark (Stmk). Die nächstgelegenen Städte sind Bratislava (SK), Sopron (HU), Szombathely (HU) und Wiener Neustadt (NÖ). Darüber hinaus liegt das Burgenland innerhalb des dynamischen Raums zwischen Wien, Graz (Stmk) und Győr (HU). (vgl. Bgld. LReg, 2012: 11; 33)

Die Verwaltungsgliederung besteht aus sieben Bezirken und den beiden Freistädten bzw. Statutarstädten Eisenstadt und Rust. 13 der 171 Gemeinden sind Stadtgemeinden. Der Bevölkerungsanteil in den Gemeinden beträgt zwischen ca. 60 bis 14.500 Einwohnerinnen und Einwohner. (vgl. Bgld. LReg, 2012: 11; STATcube, 2018) Die Abb. 3 (Seite 29) zeigt, dass die Gemeinden mit bis zu 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern dominieren.

Mit einer Fläche von 3.962 km<sup>2</sup> ist das Burgenland das zweitkleinste Bundesland in Österreich. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 160 km und die Ost-West- Ausdehnung 60 km, wobei das Gebiet des Burgenlandes sehr schmal von Nordost nach Südwest verläuft. Die schmalste Stelle von 5 km, liegt im Gebiet des Siegggrabener Sattels, der zwischen den Bezirken Mattersburg und Oberpullendorf liegt und das Nord- vom Mittelburgenland trennt. Mit 884 m ist der Geschriebenstein Burgenlands höchste Erhebung. Er liegt im Bereich der Bezirke Oberpullendorf und Oberwart und trennt das Mittel- und Südburgenland voneinander ab. (vgl. Bgld. LReg, 2012: 11)

### 2.1.2 Argumentation für die Raumabgrenzung

Das gesamte Bundesland Burgenland bildet den Untersuchungsraum für diese Arbeit. Ausschlaggebend sind nicht nur die einheitlichen gesetzlichen Bestimmungen der Raumplanung und weitere fach einschlägige legislative Regelungen, sondern vor allem folgende Punkte haben zur Wahl des Raumes beigetragen:

Die Siedlungsstruktur des Burgenlandes ist überwiegend durch Sammelsiedlungen und durch *kompakte Ortskerne*  geprägt. Zwar sind im Südburgenland zerstreute „Berglersiedlungen“ vorhanden, jedoch gelten diese in erster Linie nicht als charakteristische Streusiedlungen. (vgl. Tiefenbach, 2011: 191).

#### Abb. 3 (Seite 29):

Karte des Bevölkerungsanteils in den burgenländischen Gemeinden 2018



Siehe dazu 2.2.2 Dorf- und Hofformen (Seite 33)



Bevölkerungsanteil in den burgenländischen  
Gemeinden 2018

Freistädte mit eigenem Statut  
1 Eisenstadt (E)\*\*\*  
2 Rust (E)\*

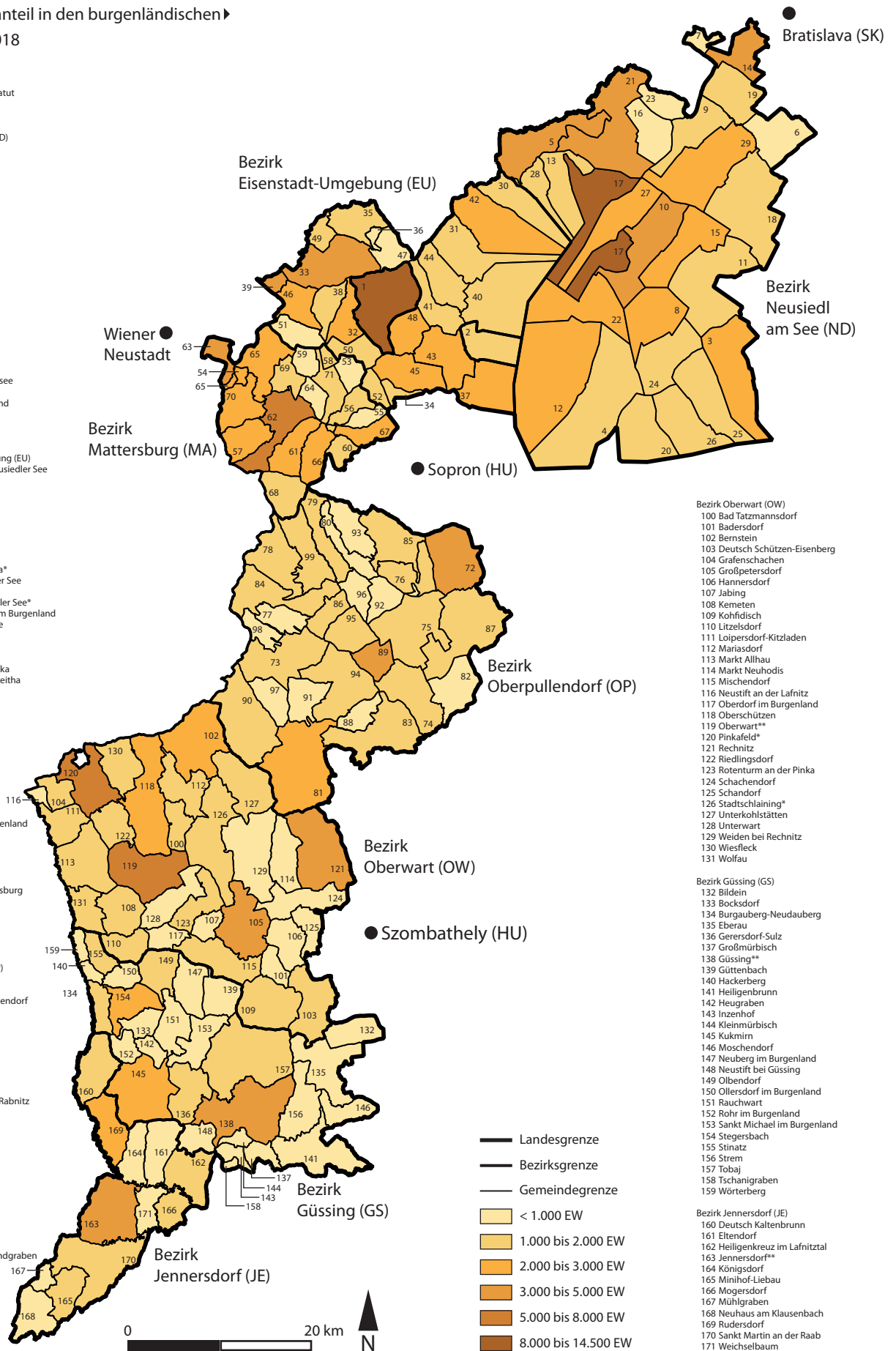
Bezirk Neusiedl am See (ND)  
3 Andau  
4 Apetlon  
5 Bruckneudorf  
6 Deutsch Jahndorf  
7 Edelstal  
8 Frauenkirchen\*  
9 Gattendorf  
10 Gols  
11 Halbturn  
12 Illmitz  
13 Jois  
14 Kittsee  
15 Mönchhof  
16 Neudorf  
17 Neusiedl am See\*\*  
18 Nickelsdorf  
19 Pama  
20 Pamhagen  
21 Parndorf  
22 Podersdorf am See  
23 Potzneusiedl  
24 Sankt Andrä am Zicksee  
25 Tadtén  
26 Wallern im Burgenland  
27 Weiden am See  
28 Winden am See  
29 Zurndorf

Bezirk Eisenstadt-Umgebung (EU)  
30 Breitenbrunn am Neusiedler See  
31 Donnerskirchen  
32 Großhöflein  
33 Hornstein  
34 Klingenbach  
35 Leithaprodersdorf  
36 Loretto  
37 Mörbisch am See  
38 Müllendorf  
39 Neufeld an der Leitha\*  
40 Oggau am Neusiedler See  
41 Oslip  
42 Purbach am Neusiedler See\*  
43 Sankt Margarethen im Burgenland  
44 Schützen am Gebirge  
45 Siegendorf  
46 Steinbrunn  
47 Stotzing  
48 Trausdorf an der Wulka  
49 Wimpasing an der Leitha  
50 Wulkaprodersdorf  
51 Zillingtal  
52 Zagersdorf

Bezirk Mattersburg (MA)  
53 Antau  
54 Bad Sauerbrunn  
55 Baumgarten  
56 Draßburg  
57 Forchtenstein  
58 Hirn  
59 Krensdorf  
60 Loipersbach im Burgenland  
61 Marz  
62 Mattersburg\*\*  
63 Neudörf  
64 Pöttelsdorf  
65 Pöttsching  
66 Rohrbach bei Mattersburg  
67 Schattendorf  
68 Sieggraben  
69 Sigleß  
70 Wiesen  
71 Zemendorf-Stöttera

Bezirk Oberpullendorf (OP)  
72 Deutschkreuz  
73 Draßmarkt  
74 Frankenu-Unterpullendorf  
75 Großwarasdorf  
76 Horitschon  
77 Kaisersdorf  
78 Kobersdorf  
79 Lackenbach  
80 Lackendorf  
81 Lockenhaus  
82 Lutzmannsburg  
83 Mannersdorf an der Rabnitz  
84 Markt Sankt Martin  
85 Neckenmarkt  
86 Neutal  
87 Nikitsch  
88 Oberloisdorf  
89 Oberpullendorf\*\*  
90 Pilgersdorf  
91 Pringsdorf  
92 Raiding  
93 Ritzing  
94 Steinberg-Dörf  
95 Stob  
96 Unterfrauenhaid  
97 Unterrabnitz-Schwendgraben  
98 Weingraben  
99 Weppersdorf

\* Stadtgemeinde  
\*\* Bezirkshauptstadt  
\*\*\* Landes- und/oder  
Bezirkshauptstadt





Bezirk Oberwart (OW)  
100 Bad Tatzmannsdorf  
101 Badersdorf  
102 Bernstein  
103 Deutsch Schützen-Eisenberg  
104 Grafenschachen  
105 Großpetersdorf  
106 Hannersdorf  
107 Jabing  
108 Kemeten  
109 Kohfidisch  
110 Litzelsdorf  
111 Loipersdorf-Kitzladen  
112 Mariasdorf  
113 Markt Allhau  
114 Markt Neuhodis  
115 Mischendorf  
116 Neustift an der Lafnitz  
117 Oberdorf im Burgenland  
118 Oberschützen  
119 Oberwart\*\*  
120 Pinkafeld\*  
121 Rechnitz  
122 Riedlingsdorf  
123 Rotenturm an der Pinka  
124 Schachendorf  
125 Schandorf  
126 Stadtschlaining\*  
127 Unterkohlstätten  
128 Unterwart  
129 Weiden bei Rechnitz  
130 Wiesfleck  
131 Wolfau


Bezirk Güssing (GS)  
132 Bildein  
133 Bocksdorf  
134 Burgauberg-Neudauberg  
135 Eberau  
136 Gerersdorf-Sulz  
137 Großmürbisch  
138 Güssing\*\*  
139 Güttenbach  
140 Hackerberg  
141 Heiligenbrunn  
142 Heugraben  
143 Inzenhof  
144 Kleinmürbisch  
145 Kukmirn  
146 Moschendorf  
147 Neuberg im Burgenland  
148 Neustift bei Güssing  
149 Olbendorf  
150 Ollersdorf im Burgenland  
151 Rauchwart  
152 Rohr im Burgenland  
153 Sankt Michael im Burgenland  
154 Stegersbach  
155 Stinatz  
156 Strem  
157 Tobaj  
158 Tschanigraben  
159 Wörterberg

Bezirk Jennersdorf (JE)  
160 Deutsch Kaltenbrunn  
161 Eitendorf  
162 Heiligenkreuz im Lafnitztal  
163 Jennersdorf\*\*  
164 Königsdorf  
165 Minihof-Liebau  
166 Mogersdorf  
167 Mühlgraben  
168 Neuhaus am Klausenberg  
169 Rudersdorf  
170 Sankt Martin an der Raab  
171 Weichselbaum

Ab den 1960er Jahren begannen die burgenländischen Gemeinden zu zersiedeln. Bis heute wurde das historische Ortsbild durch Abrisse und Neubauten verändert. Aufgrund anhaltender Bautätigkeit an den Ortsrändern beginnen die alten Ortskerne auszusterben. (vgl. Tiefenbach, 2011: 193)

Die großteils kompakten Siedlungen des Burgenlandes bilden jedoch das Potential, diese eng gewachsenen Strukturen wieder zu stärken. Es besteht die Möglichkeit, vorrangig den vorhandenen Reserven in den Ortskernen bzw. im Siedlungsgefüge eine Nutzung zuzuführen und eine kompakte Ortsstruktur zu erreichen - unabhängig von einer wachsenden oder schrumpfenden Bevölkerungszahl. Als „kompakt“ ist dabei nicht lediglich die Steigerung der Anzahl der Gebäude, sondern vor allem die Erhöhung der Bevölkerungsdichte in den zentralen Siedlungsbereichen zu verstehen.

Im Untersuchungsraum ist der *Baulandüberhang*  in den Gemeinden unterschiedlich ausgeprägt. Im Norden fällt dieser gegenüber dem Süden geringer aus - womöglich aufgrund des Wachstums in der Vergangenheit. Jedenfalls ist es wichtig, Nutzungsreserven im Ortskern bzw. im Siedlungsgefüge zu aktivieren und Bauland am Ortsrand bei Möglichkeit zu reduzieren. Das wird teilweise durch die bestehenden *gesetzlichen Regelungen im Burgenland*  ermöglicht. Ein weiteres Problem stellt der vorhandene Leerstand dar, der aber selten beachtet wird.

Vereinfacht dargestellt hat das Nordburgenland wachsende Bevölkerungszahlen, während sie im Süden rückläufig ist. Die Abb. 4 (Seite 31) verdeutlicht diese Situation. Jedoch sind im Nord- als auch im Südburgenland wachsende und schrumpfende Gemeinden zu finden. So zum Beispiel im Bezirk Neusiedl am See: Die nördlich gelegenen Gemeinden erleben einen enormen Bevölkerungszug, die südlichen Bezirksteile sind dem gegenüber durch eine Bevölkerungsabnahme geprägt. In den südlichen Bezirken besteht verstärkt ein West-Ost-Gefälle. Relevant ist die Leerstands- und Baulandmobilisierung jedenfalls sowohl *in schrumpfenden als auch in wachsenden Gemeinden*. 

Dieser Argumentation zufolge ist die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven im gesamten Untersuchungsraum wichtig.



Siehe dazu 2.3.1 Hoher Anteil an unbebautem, gewidmetem Bauland (Seite 37)



Siehe dazu 4.3 Maßnahmen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven im Burgenland (Seite 81)



Siehe dazu 2.3.2 Aus dem multifunktionalen Ortskern an den Ortsrand (Seite 38)

**Abb. 4 (Seite 31):**  
Karte der Bevölkerungsveränderung in den burgenländischen Gemeinden zu Jahresbeginn 2008 - 2018 (in Prozent)

Bevölkerungsveränderung in den burgenländischen  
Gemeinden zu Jahresbeginn 2008 - 2018 (in Prozent)

Freistädte mit eigenem Statut  
1 Eisenstadt (E)\*\*\*  
2 Rust (E)\*

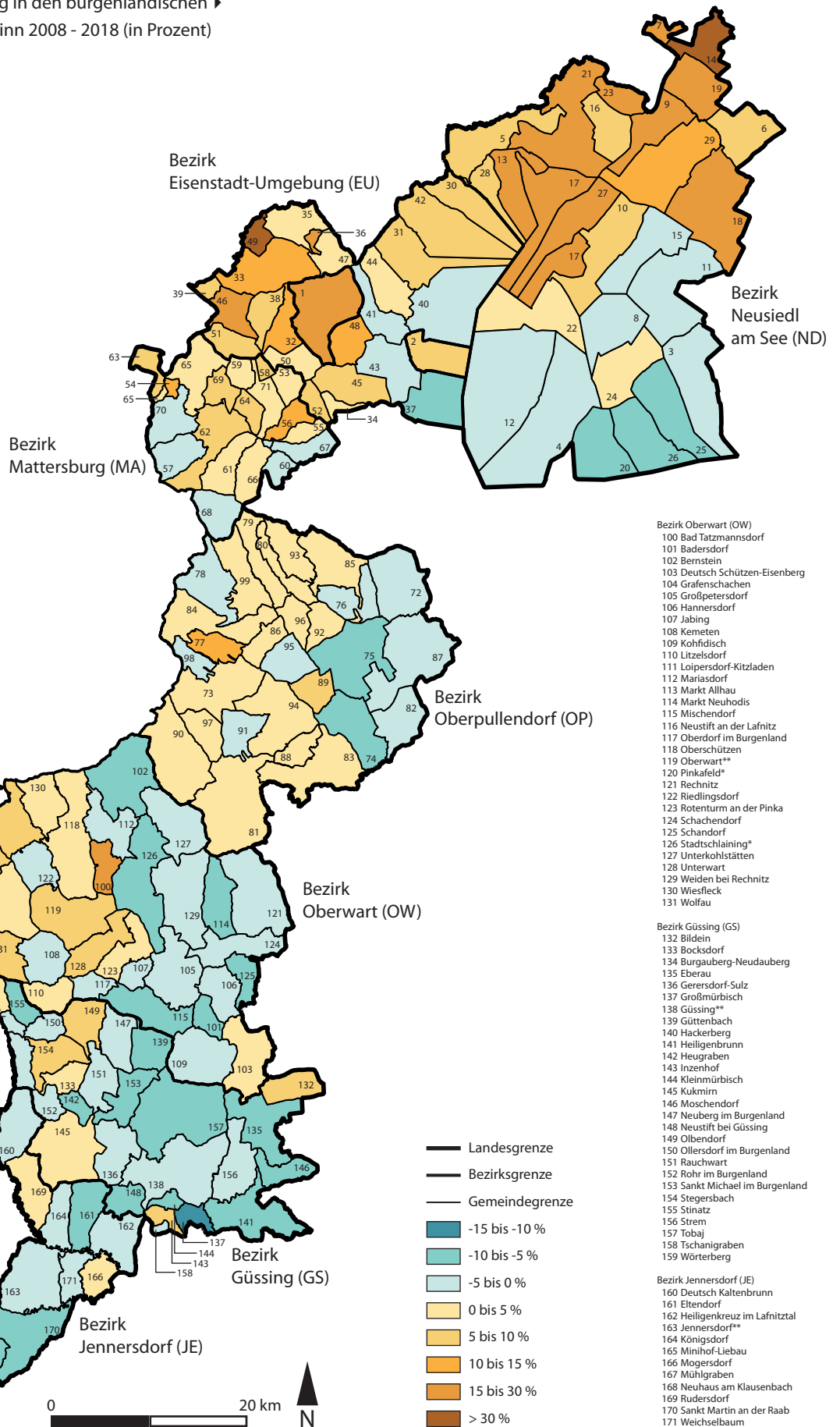
Bezirk Neusiedl am See (ND)  
3 Andau  
4 Apetlon  
5 Bruckneudorf  
6 Deutsch Jahrdorf  
7 Edelsthal  
8 Frauenkirchen\*  
9 Gattendorf  
10 Gols  
11 Halbturn  
12 Illmitz  
13 Jois  
14 Kittsee  
15 Mönchhof  
16 Neudorf  
17 Neusiedl am See\*\*  
18 Nickelsdorf  
19 Pama  
20 Pamhagen  
21 Parndorf  
22 Podersdorf am See  
23 Potzneusiedl  
24 Sankt Andrä am Zicksee  
25 Tadtén  
26 Wallern im Burgenland  
27 Weiden am See  
28 Winden am See  
29 Zurndorf

Bezirk Eisenstadt-Umgebung (EU)  
30 Breitenbrunn am Neusiedler See  
31 Donnerskirchen  
32 Großhöflein  
33 Hornstein  
34 Klingenbach  
35 Leithaprodersdorf  
36 Loretto  
37 Mörbisch am See  
38 Müllendorf  
39 Neufeld an der Leitha\*  
40 Oggau am Neusiedler See  
41 Oslip  
42 Purbach am Neusiedler See\*  
43 Sankt Margarethen im Burgenland  
44 Schützen am Gebirge  
45 Siegendorf  
46 Steinbrunn  
47 Stotzing  
48 Trausdorf an der Wulka  
49 Wimpasing an der Leitha  
50 Wulkaprodersdorf  
51 Zillingtal  
52 Zagersdorf

Bezirk Mattersburg (MA)  
53 Antau  
54 Bad Sauerbrunn  
55 Baumgarten  
56 Draßburg  
57 Forchtenstein  
58 Hirn  
59 Krensdorf  
60 Loipersbach im Burgenland  
61 Marz  
62 Mattersburg\*\*  
63 Neudörf  
64 Pöttelsdorf  
65 Pöttsching  
66 Rohrbach bei Mattersburg  
67 Schattendorf  
68 Siegraben  
69 Sigleß  
70 Wiesen  
71 Zemendorf-Stöttera

Bezirk Oberpullendorf (OP)  
72 Deutschkreutz  
73 Draßmarkt  
74 Frankenu-Unterpullendorf  
75 Großwarasdorf  
76 Horitschon  
77 Kaisersdorf  
78 Kobersdorf  
79 Lackenbach  
80 Lackendorf  
81 Lockenhaus  
82 Lutzmannsburg  
83 Mannersdorf an der Rabnitz  
84 Markt Sankt Martin  
85 Neckenmarkt  
86 Neutal  
87 Nikitsch  
88 Oberloisdorf  
89 Oberpullendorf\*\*  
90 Pilgersdorf  
91 Pringsdorf  
92 Raiding  
93 Ritzing  
94 Steinberg-Dörf  
95 Stöb  
96 Unterfrauenhaid  
97 Unterrabnitz-Schwendgraben  
98 Weingraben  
99 Weppersdorf

\* Stadtgemeinde  
\*\* Bezirkshauptstadt  
\*\*\* Landes- und/oder  
Bezirkshauptstadt



Bezirk Oberwart (OW)  
100 Bad Tatzmannsdorf  
101 Badersdorf  
102 Bernstein  
103 Deutsch Schützen-Eisenberg  
104 Grafenschachen  
105 Großpetersdorf  
106 Hammersdorf  
107 Jabing  
108 Kemeten  
109 Kohfidisch  
110 Litzelsdorf  
111 Loipersdorf-Kitzladen  
112 Mariasdorf  
113 Markt Allhau  
114 Markt Neuhodis  
115 Mischendorf  
116 Neustift an der Lafnitz  
117 Oberdorf im Burgenland  
118 Oberschützen  
119 Oberwart\*\*  
120 Pinkafeld\*  
121 Rechnitz  
122 Riedlingsdorf  
123 Rotenturm an der Pinka  
124 Schachendorf  
125 Schandorf  
126 Stadtschlaining\*  
127 Unterkohlstätten  
128 Unterwart  
129 Weiden bei Rechnitz  
130 Wiesfleck  
131 Wolfau

Bezirk Güssing (GS)  
132 Bildein  
133 Bocksdorf  
134 Burgauberg-Neudauberg  
135 Eberau  
136 Gerersdorf-Sulz  
137 Großmürbisch  
138 Güssing\*\*  
139 Güttenbach  
140 Hackerberg  
141 Heiligenbrunn  
142 Heugraben  
143 Inzenhof  
144 Kleinmürbisch  
145 Kukmirn  
146 Moschendorf  
147 Neuberg im Burgenland  
148 Neustift bei Güssing  
149 Obendorf  
150 Ollersdorf im Burgenland  
151 Rauchwart  
152 Rohr im Burgenland  
153 Sankt Michael im Burgenland  
154 Stegersbach  
155 Stinatz  
156 Strem  
157 Tobaj  
158 Tschanigraben  
159 Wörterberg

Bezirk Jennersdorf (JE)  
160 Deutsch Kaltenbrunn  
161 Eitendorf  
162 Heiligenkreuz im Lafnitztal  
163 Jennersdorf\*\*  
164 Königsdorf  
165 Minihof-Liebau  
166 Mogersdorf  
167 Mühlgraben  
168 Neuhaus am Klausenberg  
169 Rudersdorf  
170 Sankt Martin an der Raab  
171 Weichselbaum

## 2.2 Historischer Rückblick

### 2.2.1 Erste Besiedlung bis heute

Die erste Besiedlung von Teilen des Burgenlandes begann in der Jungsteinzeit, mehrere Tausend Jahre vor Christus, als das Nord- und Mittelburgenland erstmals ackerbaulich bewirtschaftet wurde. Bis zum Ende der Jungsteinzeit war das gesamte Burgenland ackerbaulich erschlossen. Die Phase der Entstehung der heutigen Siedlungen begann aber in der Neubesiedlung des burgenländischen Gebiets im 11. und 12. Jahrhundert durch deutsche Bauern, die planmäßige Siedlungen errichteten. Im 16. Jahrhundert wurden Kroaten auf dem Gebiet des heutigen Burgenlandes angesiedelt, nachdem nach den Türkenfeldzügen weite Teile des Burgenlandes verwüstet wurden. Die Dorfstrukturen blieben damit aber weitgehend unverändert. (vgl. Tiefenbach, 2011: 24, 191) *„Die Dorfzentren sind [...] nicht willkürlich und zufällig entstanden, sondern sie sind der Ausdruck der wirtschaftlichen Interessen der Menschen, die dort gewohnt und gesiedelt haben.“* (Perner, 2015: 137)

Die Dörfer wurden im Laufe der Zeit immer wieder von Wachstums- und Schrumpfungprozessen, sowie im 19. Jahrhundert von einer Ab- und Auswanderungswelle, vor allem nach Amerika, erfasst (vgl. Tiefenbach, 2011: 193). Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Gesellschaft mobil, Technik und Wirtschaftsweise veränderten sich und die Bevölkerung hatte plötzlich Kapital (vgl. Draxler, 2015: 77).

Seit den 1960er Jahren begann in den burgenländischen Dörfern ein Strukturwandel, wodurch historische Substanz abgetragen und „moderne“ Gebäude an ihrer Stelle errichtet wurden. Zudem entstand abseits der Ortskerne die neue Bauform des Einfamilienhauses und die Zersiedlung der Dörfer schritt voran. (vgl. Tiefenbach, 2011: 193) Dieser „planlosen Entwicklung begegnet man noch heute (vgl. Draxler, 2015: 77).

Nach dem Widmungsboom wurden im Burgenland in den 1970er Jahren als erstem österreichischen Bundesland lückenlos Flächenwidmungspläne erstellt. Schatovich (2017) sieht diese rasche Abgrenzung des Baulandes als Grund, dass die Zersiedlungstendenzen nicht noch weitläufiger ausgefallen sind. Nachteilig sind jedenfalls die zum Teil hohen Baulandüberhänge, die den Gemeinden verblieben sind. (vgl. Schatovich, 2017)

## 2.2.2 Dorf- und Hofformen

### » Dorfformen

Das burgenländische Dorf war historisch betrachtet vorrangig kompakt strukturiert und mehrheitlich als Sammelsiedlung anzutreffen. (vgl. Tiefenbach, 2011: 191) Bei Sammelsiedlungen sind die Bauernhöfe eng aneinander gereiht, sodass sie einen Straßenzug oder einen Anger einfassen, wodurch geschlossene Ortsriede entstehen (vgl. Ulbrich, 1935a: 101). Diese Siedlungsstruktur dominiert vor allem im Nord- und im Mittelburgenland. Dagegen ist die Streusiedlung in beiden Regionen kaum vertreten (Ulbrich, 1935a: 101; Ulbrich, 1935b: 143). Im Südburgenland ist die Sammelsiedlung nicht mehr dominierend. Diese dichteren Strukturen sind vorwiegend in den Tälern und den sanften hügeligen Lagen auffindbar. Ihre dichten Strukturen sind aber nicht mehr derart ausgeprägt wie im Nord- und Mittelburgenland. (vgl. Ulbrich, 1935c: 179-181) Zu den kompakten Gemeinden gehören zum Teil auch in Hochlage gelegene Ortsteile, deren Struktur Streusiedlungen darstellen (vgl. Ulbrich, 1935c: 178). Es sind aber auch reine Streusiedlungen anzutreffen (vgl. Ulbrich, 1935c: 177).



Vertiefende Informationen zu Dorfformen in: Stenzel, 1985: 161-164

Generell findet man im Burgenland folgende *Dorfformen*

- Angerdörfer: Breit- oder Schmalanger, linsenförmigen Anger, Dreiecks-, längsförmigen Dreiecksanger und unregelmäßiger Angerform
- Straßendörfer: Ein- oder Mehrstraßendörfer und Straßendörfer mit angerartiger Erweiterung
- Zeilendörfer
- Dörfer im Kolonialschema: vor oder nach der Türkenzeit angelegt
- Waldhufendörfer oder Waldhufen-Gewanddörfer
- Haufendörfer
- Streusiedlungen
- Weiler

(vgl. Tiefenbach, 2011: 191)

Abb. 5 (Seite 35) zeigt nun die mehrheitlich anzutreffenden Sammelsiedlungen im gesamten Bundesland. Die unterschiedlichen Kategorien wurden nicht nach den detailliert angeführten Dorfformen unterschieden, sondern vereinfacht und generalisiert verortet.

Als Beispiele burgenländischer Dorfformen werden exemplarisch Gemeinden aus dem Nord- und Südburgenland aufgelistet. Die Auswahl basiert auf einer Studie von Ulbrich (1935a-c), in der die burgenländischen Siedlungen auf Basis des Franziszeischen Katasters, der den ersten und ältesten vorhandenen Liegenschaftskataster (im Burgenland erstellt von 1854-1859) darstellt, analysiert wurden und der entsprechenden Dorfform zugeordnet wurden. (vgl. Ulbrich, 1935a: 99; Ulbrich, 1935b: 142; Ulbrich, 1935c: 174). Sie bilden heute (meist) die Ortskerne der burgenländischen Gemeinden. Veranschaulicht wird dies durch die *Gegenüberstellung der historischen und aktuellen Karten der Website „mapire“*.



Link zur online Plattform „mapire.eu“, welche historische Karten zur synchronisierten Ansicht zur Verfügung stellt (Link mit Startpunkt Eisenstadt, links der Franziszeische Kataster, rechts das aktuelle Luftbild): Mapire, 2019



Beispiele für Dorfformen aus dem Nordburgenland:

- Gemeinde Jois (Bez. EU): Straßendorf
- Gemeinde Oslip (Bez. EU): (Schmal-)Angerdorf
- Gemeinde Pöttsching (Bez. MA): Kolonialschema nach der Türkenzeit als Schmalangertyp
- Gemeinde Tadten (Bez. ND): Kolonialschema nach der Türkenzeit als längsförmiger Dreiecksangertyp

(vgl. Ulbrich, 1935a: 104-105, 108)

Beispiele für Dorfformen aus dem Südburgenland:

- Gemeinde Oberschützen (Bez. OW): Waldhufendorf
- Gemeinde Oberdorf (Bez. OW): Berghäusersiedlung als charakteristische bugenländische Streusiedlungsform; Straßendorf im Tal, Streusiedlung im Hügelgebiet
- Gemeinde Königsdorf (Bez. JE): Haufendorf im Westen, sowie (Breit-)Angerdorf mit Bachlauf im Osten

(vgl. Ulbrich, 1935c: 180-181, 184)

Wie hier beim Beispiel Königsdorf angeführt ist, lassen sich die Strukturen oft nicht einer Dorfform zuordnen, sondern es sind auch Mischformen vorhanden. Jedenfalls werden die kompakten Strukturen der Siedlungen ersichtlich.

#### » Hofformen

Neben den Dorfformen verortet die Abb. 5 (Seite 35) auch die traditionellen Hofformen. Historisch betrachtet wurden im gesamten Burgenland Streck- und Hakenhöfe erbaut. In den südwestlichen Gebieten des Burgenlandes an der Grenze zur Steiermark sind zudem Dreiseit- und Vierseithöfe anzutreffen. (vgl. Tiefenbach, 2011: 190)

Die Flurform ist entscheidend für die Gestalt der Höfe. Die Hofform beeinflusst in weiterer Folge die Dorfform (vgl. Moser et al., 1988: 53, 55). Da im Burgenland großteils die Gewinnflur vorherrschend ist, haben sich die in der Karte (Abb. xx) ersichtlichen und die im Folgenden kurz beschriebenen Hofformen herausgebildet (vgl. Tiefenbach, 2011: 191; Moser et al., 1988: 61).

*Hofformen*  im Burgenland:

- Streckhof: Der Streckhof besteht aus einem zur Straße hin giebelständig orientierten Wohngebäude. Dahinter sind Wirtschaftsgebäude, Ställe und Stadel angereiht. Straßenseitige Einfriedungen sind nicht zwingend vorhanden. Zudem können in einem Hof mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude hintereinander angebaut sein. Dabei teilten sich mehrere Familien einen Gemeinschaftshof
- Hakenhof: Ein Streckhof mit einem quer gestellten Stadel wird als Hakenhof bezeichnet. Straßenseitige Einfriedungen bestehen auch bei dieser Hofform nicht immer.
- Zwerchhof: Wurden ein Streckhof oder ein Hakenhof straßenseitig mit einem quergestellten Wohntrakt erweitert, spricht man von einem so genannten Zwerchhof.



Vertiefende Informationen zu Hofformen in: Stenzel, 1985: 165-170

**Abb. 5 (Seite 35):** Karte der Dorfformen und traditionellen Hofformen in den burgenländischen (Katastral-)Gemeinden



# Dorfformen und traditionelle Hofformen in den burgenländischen (Katastral-)Gemeinden

Freistädte mit eigenem Statut  
 1 Eisenstadt (E)\*\*\*  
 2 Rust (E)\*

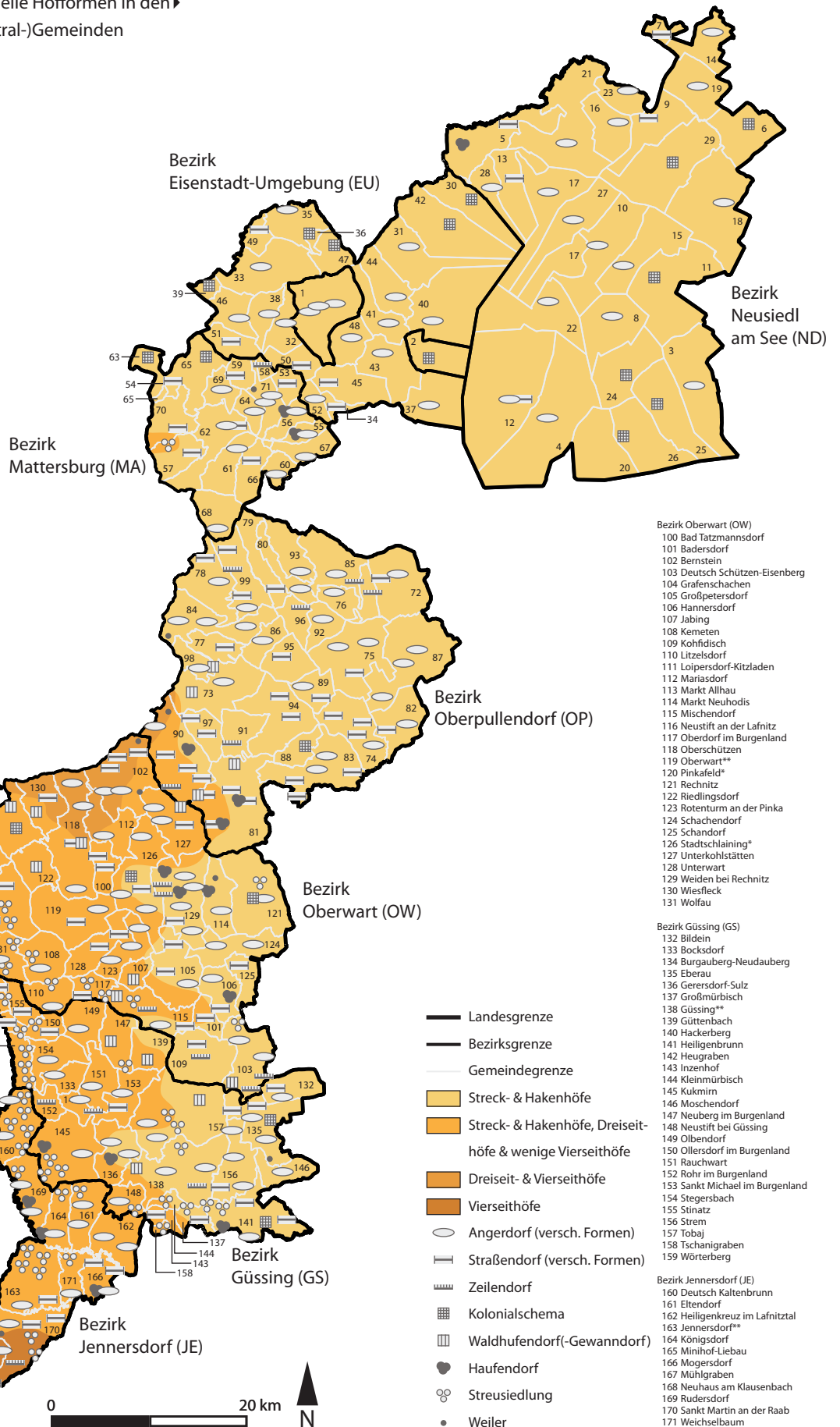
Bezirk Neusiedl am See (ND)  
 3 Andau  
 4 Apetlon  
 5 Bruckneudorf  
 6 Deutsch Jahrdorf  
 7 Edelstal  
 8 Frauenkirchen\*  
 9 Gattendorf  
 10 Gols  
 11 Halbtorn  
 12 Illmitz  
 13 Jois  
 14 Kittsee  
 15 Mönchhof  
 16 Neudorf  
 17 Neusiedl am See\*\*  
 18 Nickelsdorf  
 19 Pama  
 20 Pamhagen  
 21 Parndorf  
 22 Podersdorf am See  
 23 Potzneusiedl  
 24 Sankt Andrä am Zicksee  
 25 Tadtten  
 26 Wällern im Burgenland  
 27 Weiden am See  
 28 Winden am See  
 29 Zurndorf

Bezirk Eisenstadt-Umgebung (EU)  
 30 Breitenbrunn am Neusiedler See  
 31 Donnerskirchen  
 32 Großhöflein  
 33 Hornstein  
 34 Klingenbach  
 35 Leithaprodersdorf  
 36 Loretto  
 37 Mörbisch am See  
 38 Müllendorf  
 39 Neufeld an der Leitha\*  
 40 Oggau am Neusiedler See  
 41 Oslip  
 42 Purbach am Neusiedler See\*  
 43 Sankt Margarethen im Burgenland  
 44 Schützen am Gebirge  
 45 Siegendorf  
 46 Steinbrunn  
 47 Stotzing  
 48 Trausdorf an der Wulka  
 49 Wimpasing an der Leitha  
 50 Wulkaprodersdorf  
 51 Zillingtal  
 52 Zagersdorf

Bezirk Mattersburg (MA)  
 53 Antau  
 54 Bad Sauerbrunn  
 55 Baumgarten  
 56 Draßburg  
 57 Forchtenstein  
 58 Hirn  
 59 Krensdorf  
 60 Loipersbach im Burgenland  
 61 Marz  
 62 Mattersburg\*\*  
 63 Neudörf  
 64 Pöttelsdorf  
 65 Pötsching  
 66 Rohrbach bei Mattersburg  
 67 Schattendorf  
 68 Sieggraben  
 69 Sigleß  
 70 Wiesen  
 71 Zemendorf-Stöttera

Bezirk Oberpullendorf (OP)  
 72 Deutschkreutz  
 73 Draßmarkt  
 74 Frankenu-Unterpullendorf  
 75 Großwarasdorf  
 76 Horitschon  
 77 Kaisersdorf  
 78 Kobersdorf  
 79 Lackenbach  
 80 Lackendorf  
 81 Lockenhaus  
 82 Lutzmannsburg  
 83 Mannersdorf an der Rabnitz  
 84 Markt Sankt Martin  
 85 Neckenmarkt  
 86 Neutal  
 87 Nikitsch  
 88 Oberloisdorf  
 89 Oberpullendorf\*\*  
 90 Pilgersdorf  
 91 Pringsdorf  
 92 Raiding  
 93 Ritzing  
 94 Steinberg-Dörf  
 95 Stobob  
 96 Unterfrauenhaid  
 97 Unterrabnitz-Schwendgraben  
 98 Weingraben  
 99 Weppersdorf

\* Stadtgemeinde  
 \*\* Bezirkshauptstadt  
 \*\*\* Landes- und/oder  
 Bezirkshauptstadt



- Dreiseithof: Beim Dreiseithof ist der Wohntrakt ebenfalls zur Straße orientiert, dahinter befindet sich der Wirtschaftstrakt. Eine Seite ist bei dieser Hofform offen oder durch eine Einfriedung vom öffentlichen Raum getrennt.
- Vierseithof: Diese Hofform ist von allen vier Seiten verbaut.

Drei- und Vierseithöfe können sich aus Streck-, Haken- oder Zwerchhöfen herausbilden. (vgl. Stenzel, 1985: 166-167)

## 2.3 Aktuelle Situation


In diesem Abschnitt wurden unterschiedliche Stimmungen zur aktuellen Situation der Siedlungsentwicklung und der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven zusammengestellt. Die thematisch eingeordneten Inhalte stammen einerseits aus der Literatur, andererseits aus Interviews mit Expertinnen und Experten. Die Beiträge und Aussagen stammen von Personen aus den Tätigkeitsfeldern Umwelt- und Naturschutz, Raumplanung in der Forschung und der Praxis, gemeinnütziges Siedlungswesen, Architektur, Unternehmensberatung und Wirtschaft.

### 2.3.1 Hoher Anteil an unbebautem, gewidmetem Bauland



Vertiefende Infos zum Projektbericht „Gewidmetes, nicht bebautes Bauland“ in: Banko et al., 2016



Im Projektbericht „Gewidmetes, nicht bebautes Bauland“  des Umweltbundesamts wurden die unbebauten Baulandflächen der Österreichischen Bundesländer und Bezirke ermittelt.

Das Burgenland weist mit einem Anteil von 37,9 % des nicht bebauten Baulandes am gesamten Bauland, den höchsten Wert in ganz Österreich auf (Abb. 6) (vgl. Banko et al., 2016: 23). Betrachtet man den prozentualen Anteil des gewidmeten, unbebauten Baulandes im Bezug zum gewidmeten Bauland (Abb. 7, Seite 38) ist auffällig, dass vor allem die Bezirke des Südburgenlands (Oberwart, Güssing und Jennersdorf) einen hohen Baulandüberhang von mehr als 40 % aufweisen. (vgl. Banko et al., 2016: 44) Richtung Norden hin, fällt der Anteil des unbebauten Bauland bis auf ca. 31 % ab, wobei dort die Statutarstadt Rust mit ca. 36 % den höchsten Wert verzeichnet.

Gewidmetes Bauland differenziert nach bebauter und nicht bebauter Fläche pro Bundesland ▶

Bundesland	Gewidmetes Bauland (ohne Verkehrsflächen) [km <sup>2</sup> ]			Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes [%] am Bauland insgesamt
	Nicht bebaut	Bebaut	GESAMT	
<b>Burgenland</b>	83,6	137,0	220,7	<b>37,9 %</b>
Kärnten	80,7	193,8	274,5	29,4 %
Niederösterreich	231,6	605,2	836,8	27,7 %
Oberösterreich	140,3	433,4	573,7	24,5 %
Salzburg	26,9	105,6	132,4	20,3 %
Steiermark	157,5	379,3	536,7	29,3 %
Tirol	45,5	174,8	220,3	20,7 %
Vorarlberg	36,6	72,0	108,6	33,8 %
Wien	6,2	139,6	145,9	4,3 %
Österreich gesamt	808,9	2.240,7	3.049,7	26,5 %



**Abb. 6:**

Gewidmetes Bauland differenziert nach bebauter und nicht bebauter Fläche pro Bundesland

Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes am Bauland pro burgenländischem Bezirk ▶

Bezirke im Burgenland	Bauland Netto (ohne DKM-Verkehrsflächen) [km <sup>2</sup> ]			Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes [%] am Bauland insgesamt
	Nicht bebaut	Bebaut	GESAMT	
Eisenstadt (Stadt)	1,0	4,3	5,3	18,7 %
Rust (Stadt)	0,4	0,7	1,0	35,7 %
Eisenstadt-Umg.	7,5	16,9	24,4	30,8 %
<b>Güssing</b>	15,1	17,0	32,0	<b>47,0 %</b>
<b>Jennersdorf</b>	9,1	10,8	20,0	<b>45,7 %</b>
Mattersburg	7,8	14,7	22,5	34,8 %
Neusiedl am See	11,7	24,8	36,5	32,1 %
Oberpullendorf	12,2	19,8	32,0	38,0 %
<b>Oberwart</b>	18,9	28,0	46,9	<b>40,2 %</b>

**Abb. 7:** Gewidmetes Bauland differenziert nach bebauter und nicht bebauter Fläche pro Bezirk im Burgenland

Daten zum Baulandüberhang auf Gemeindeebene wurden nicht veröffentlicht. Anhaltspunkte dafür bietet die *Gegenüberstellung von historischen und aktuellen Karten*.  Hier wird besonders in den im Abschnitt *Beispiele für Dorfformen aufgelisteten Gemeinden*  ersichtlich, wie sich Siedlungen in landwirtschaftlich genutzte Flächen ausdehnen. Gleichzeitig bleiben oft kleinere und größere Freiflächen innerhalb des Siedlungsgefüges unbebaut.

#### » Bestehender Leerstand

Im Gegensatz zu klar ersichtlichen Baulücken und Zersiedlungstendenzen sind Leerstandsflächen „unauffällig“. Leerstehende Gebäude sind im Siedlungsgefüge zudem schwerer zu identifizieren als Baulücken oder ungenutzte Bauflächen. In den Dörfern wird oft erst spät ersichtlich, dass leerstehende oder untergenutzte Gebäude vorhanden sind. Das zeigt sich einerseits durch beginnende Verfallserscheinungen, andererseits können mehrere Indizien auf Leerstand hinweisen.

 Link zur online Plattform „mapire.eu“, welche historische Karten zur synchronisierten Ansicht zur Verfügung stellt (Link mit Startpunkt Eisenstadt, links der Franziszeische Kataster, rechts das aktuelle Luftbild): Mapire, 2019



 Siehe dazu »Dorfformen (Seite 33)

### 2.3.2 Aus dem multifunktionalen Ortskern an den Ortsrand

#### » Entwicklungen abseits der zentralen Siedlungsbereiche

Historisch gesehen waren die burgenländischen Ortskerne immer von einer multifunktionalen Nutzung geprägt. Heute hingegen sind diese vielfältigen Nutzungen meist aus den Kernstrukturen verschwunden. Geschäftsräume und Wohngebäude stehen leer, typische bäuerliche Gebäude verfallen, die öffentlichen Räume haben ihre Aufenthaltsqualität verloren und das Gesamtbild der Ortschaften lässt klare Strukturen vermissen. (vgl. Draxler, 2015: 76) Einst bestehende Einrichtungen, wie Postfilialen, Polizeidienststellen, einzelne Bankfilialen etc. wurden aufgrund von Zentralisierungsprozessen geschlossen und aus den Kernen abgezogen (vgl. Schatovich, 2017). Teilweise wurden diese Funktionen durch „Postpartner“ und dergleichen übernommen.

Im Umfeld der Gemeinden sind zudem Gewerbe- und Industriegebiete entstanden, die in manchen Gemeinden stark boomen, in anderen von Misserfolg geprägt sind. Im Raum Eisenstadt beispielsweise besteht ein Wettkampf zwischen den Gemeinden, um Betriebe für ihre Gewerbeflächen anzulocken. In den Ortskernen aber sterben gleichzeitig Gewerbebetriebe und Nahversorger weiter aus oder existieren bereits zum Teil dort gar nicht mehr. (vgl. Fellingner, 2018a) Zudem wünsche der heute mobile Konsument die Angebotsvielfalt und nicht den kleinen „One-Stop-Shop“ der zwar mehrere Dienstleistungen, aber nur ein begrenztes Sortiment des täglichen Bedarfs anbietet (vgl. Perner, 2015: 133-134).

Desweiteren ist der Trend zum Bauen auf der „grünen Wiese“ weiterhin ungebremst. Es ist einfacher zu planen und zu bauen, günstiger bei Grundstücksankauf und Neubau und es würde eine höhere Förderung gewährt. (vgl. Perner, 2015: 135)

Dabei wären die Ortskerne aufgrund ihrer Kompaktheit und der kurzen Wege interessant. Vor allem im Hinblick auf die älter werdende Bevölkerung, die damit nicht auf den PKW angewiesen wäre, sondern ihre Wege zu Fuß erledigen könnte. (vgl. Weber, 2017)

#### » Eine notwendige Trendwende für wachsende und schrumpfende Gemeinden

Zu den dargestellten Entwicklungen macht sich vor allem im Nordburgenland auch ein Gegen-trend bemerkbar. So versuchen dort die Gemeinden bezogen auf die Bevölkerungszahl und die Siedlungsflächen nicht mehr oder nur langsam weiter zu wachsen (vgl. Sillipp, 2018). Auch aufgrund der Schwierigkeit, Neuzugezogene in das Dorfleben zu integrieren, ist das fortschreitende Wachstum in vereinzelt nordburgenländischen Gemeinden nicht das primäre Entwicklungsziel (vgl. Fellingner, 2018a).

Eine kontrollierte Siedlungsentwicklung muss jedenfalls auch in wachsende Gemeinden unterstützt werden. Trotz steigender Bevölkerungszahl wird vorrangig der einfache Weg der Siedlungsentwicklung am Ortsrand gegangen, wodurch die Ortskerne aussterben. Gleichzeitig werden von den Eigentümerinnen und Eigentümern innere Nutzungsreserven gehortet und stehen so dem Markt nicht zur Verfügung. In dieser Situation muss die langfristige Perspektive einer Entwicklung nach innen angestrebt werden, um dem Vorsatz, nicht mehr in die Fläche zu wachsen, gerecht zu werden.

In schrumpfenden Gemeinden ist vor allem der Leerstandsmobilisierung oder mitunter auch der Schließung von Baulücken im Ortskern Vorrang einzuräumen. Es ist darauf zu achten, dass Dörfer trotz rückläufiger Bevölkerungszahl nicht weiter in der Fläche nach außen wachsen. Durch kompakte Ortskerne kann das Ortsleben bestehen bleiben. Die eventuelle geordnete Absiedlung einzelner Dörfer oder Nebensiedlungen und die gleichzeitige Konzentration auf den Ortskern kann als zusätzliche Maßnahme in Betracht gezogen werden (siehe dazu: John, 2012). In den schrumpfenden südlichsten burgenländischen Bezirken Güssing und Jennersdorf erhofft man sich einen Aufschwung durch den Bau der Fürstenfelder Schnellstraße S 7 und damit ideale Bedingungen für Betriebsansiedlungen, neue Arbeitsplätze für höher qualifiziertes Personal und damit einen positiven Effekt für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung (vgl. Radits, 2018).

Für den Fall des Eintritts dieses Szenarios sollen gerade die betroffenen Gemeinden beginnen, vorausschauend zu planen, innere Nutzungsreserven zu mobilisieren oder deren zukünftige Verwendung zu sichern. Damit kann eine geregelte Entwicklung des Ortskerns und des Siedlungsgebiets erreicht werden.

### 2.3.3 Hürden bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

#### » Erschwernisse beim Erwerb von Liegenschaften

Liegenschaften im Ortskern bzw. im Siedlungsgefüge zu mobilisieren, kann sich als schwieriges Unterfangen herausstellen. Oft wäre es Zufall, dass die Gemeinden Baugrundstücke oder bestehende Gebäude erwerben oder weiter vergeben können. (vgl. Schatovich, 2017) Es gäbe **zu wenige Verkaufswillige** am Bauland- oder Immobilienmarkt. Oft würden diese Liegenschaften auch erst von den Erben zum Kauf angeboten. Ein Mitgrund seien auch steuerliche Gründe, wodurch der Gewinn eines Grundstücksverkaufs vermindert wird. Aufgrund der daraus entstandenen Verknappung der Liegenschaften steige der Bodenpreis zudem an. (vgl. Weber, 2017; Mittelmeier, 2015: 121) Desweiteren haben Liegenschaftsverkäuferinnen und Liegenschaftsverkäufer meist **zu hohe Preisvorstellungen**. Diese können gerade von gemeinnützigen Bauträgern oft nicht erfüllt werden, da diese schon beim Kauf mögliche Abbruchkosten im Ortskern einpreisen müssen, um leistbaren Wohnraum gewährleisten zu können. (vgl. Mittelmeier, 2015: 121-122)

Eine Schwierigkeit stellt auch die Suche nach geeigneten Liegenschaften dar (vgl. Mittelmeier, 2015: 121). „Je kleiner die Ortschaft ist, desto kleiner sind auch die Baulose im Zentrum. In einer kleinen Gemeinde gibt es selten Grundstücke in der nötigen Größe. Zwei oder gar drei nebeneinander liegende Grundstücke, die man vereinigen könnte, sind ein echter Glücksfall.“ (Mittelmeier, 2015: 121)

Die **kleinteiligen** Grundstücke mit ihren 12-15 Metern Breite können in unterschiedlichen Fällen zu schmal für den benötigten Zweck sein (vgl. Schatovich, 2017). Auf diese schmalen, langgestreckte Liegenschaften, die meist eine Bebauung in geschlossener Bauweise erfordern und beidseitig eine Feuermauer zum Nachbargrundstück haben, ist es schwierig einen Neubau zu integrieren - finanziell und planerisch (vgl. Sillipp, 2018).

Auch die bestehende **Bausubstanz** erschwert die Mobilisierung bestehender Gebäude. Historische Bauernhäuser wurden mit regional unterschiedlichen Baumaterialien errichtet, was sich heute in der Qualität der Bausubstanz widerspiegelt. Beispielsweise sind historische Gebäude am Westufer des Neusiedlersees aus Stein gebaut und daher in besserem Zustand erhalten als am Ostufer. (vgl. Schatovich, 2017) Gebäude in schlechtem Zustand müssen oft abgetragen werden, was zusätzliche Kosten für Bauherinnen und Bauherren verursacht.

#### » Planen & Errichten von (Mehrparteien-)Wohngebäuden

Bei der **Planung und Errichtung von Mehrparteienwohngebäuden** sind vor allem **burgenländische Siedlungsgenossenschaften** beteiligt. Zum Bauen im Ortskern besteht ein Konsens: Die Genossenschaften streben grundsätzlich an, Wohnraum in den zentralen Bereichen der Dörfer



zu schaffen, damit diese belebt werden und nicht aussterben. Positiv an innenliegenden Liegenschaften ist, dass für die Gemeinde selbst keine zusätzlichen Kosten für Kanal-, Straßenbau und Straßenbeleuchtung anfallen. (vgl. Mittelmeier, 2015: 121) Für gemeinnützige Siedlungsgenossenschaften spielt es aber eine Rolle, ob durch Abbrüche oder das Bauen im Bestand erhöhte Kosten entstehen. Um diese Projekte in zentralen Bereichen realisieren zu können, ist oft ein niedrigerer Liegenschaftspreis notwendig, der die höheren Baukosten ausgleicht (vgl. Sillipp, 2018).

Im Vergleich zum Planen und Bauen von Wohngebäuden auf der „grünen Wiese“, ist der Aufwand im Ortskern in der Regel höher: Am Ortsrand sind die Bauflächen (meist) unbebaut, eben, weisen oft ideale Abmessungen auf und es gibt wenige Anrainerinnen und Anrainer. In zentrumsnahen Lagen bieten die Grundstücksverhältnisse erschwerte Bedingungen für zeitgemäße Wohnbebauungen. Zudem ist es schwierig, die durch das Burgenländische Baugesetz (Bgl. BauG 1997) vorgeschriebenen PKW-Stellflächen unterzubringen. (vgl. Sillipp, 2018)

Desweiteren sind oft strenge ortsbildbezogene Beschränkungen vorhanden, die das „individuelle Bauen“ beeinflussen. Zudem gestaltet sich die Anlieferung und Lagerung von Baustoffen während der Bauphase, aufgrund eingeschränkter Platzverhältnisse im Ortskern, schwieriger (vgl. Weber, 2017).

Aufgrund der Enge der Bebauung in den Ortskernen, stellt das Bauen im Bestand einen erhöhten Aufwand dar: Soll zum Beispiel im rückwärtigen Bereich eines zu erhaltenen alten Bauernhaus ein neuer Wohnbau entstehen, wird ein Baukran benötigt. Damit werden die Baukosten in die Höhe getrieben. Zudem sind Mehrparteienwohngebäude heute barrierefrei auszuführen. Im Neubau stellt das kein Problem dar, jedoch ist die Barrierefreiheit bei den historischen Strukturen nicht immer hundertprozentig ausführbar. Umbauten sind zudem sehr kostspielig, wodurch diese Vorhaben unwirtschaftlich werden. Oft sind auch einfach die Voraussetzungen für die Erhaltung der alten Strukturen nicht vorhanden. In diesen Fällen ist oft nur mehr der Abbruch die Lösung. (vgl. Mittelmeier, 2015: 122)

Es ist auch zu hinterfragen, inwiefern sich historische burgenländische Gebäude, die nicht alle als Wohngebäude vorgesehen waren, noch für zeitgemäßes Wohnen eignen. Die grundsätzliche Frage ist dabei, ob diese Bausubstanz abgerissen wird, bestehen bleibt oder adaptiert wird. (vgl. Sillipp, 2018)

Zukünftig müssen sich die Siedlungsgenossenschaften jedenfalls mit dem Thema der Adaptierung von Wohnraum in den bestehenden Ortskernen bzw. im Siedlungsgefüge auseinandersetzen. Die günstigen Randlagen sind nicht dauerhaft vorhanden. Auch ist es nicht zumutbar, dass die Zentren aussterben und die Ortsbevölkerung außerhalb der Kerne wohnt. Diese Aufgabe der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven wird keine einfache, aber notwendig sein. (vgl. Sillipp, 2018)

Neben großvolumigen Wohnprojekten kann auch über [private Projekte](#) eine Entwicklung nach innen entstehen. Eigentümerinnen und Eigentümern von leerstehenden Gebäuden können ani-

miert werden, ihre Liegenschaft zu nutzen. Voraussetzung ist die Investition in die Umgestaltung des Bestandes oder der Abriss und der Neubau und die darauffolgende Nutzung für eigene Zwecke oder Vermietung der neuen zentral gelegenen Wohneinheiten. Dazu müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer aber meist erst überzeugt werden. (vgl. Fellingner, 2018a)

#### » Planen & Errichten von Handels- oder Gewerbeflächen

Will man in zentralen Siedlungsbereichen neue **Handels- oder Gewerbeflächen** errichten, benötigt man einerseits Investorinnen und Investoren und diese wiederum ausreichend Kundschaft. Die Kleinteiligkeit der alten dörflichen Strukturen stellt eine zusätzliche Erschwernis dar. Desweiteren haben Lebensmittelkonzerne fertige Raumkonzepte, die sich nur schwer auf inneren Nutzungsreserven umsetzen lassen. Neben dem Verkaufsraum werden auch Lagerräume, Sanitär- und Sozialräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter etc. benötigt. (vgl. Sillipp, 2018) Zusätzlich dazu sind auch hier die vorgeschriebenen PKW-Stellflächen oft ein nur schwer zu erfüllendes Kriterium (vgl. Fellingner, 2018a).

Zusätzliche Probleme kann der Betrieb eines Lebensmittelmarktes im dichter bebauten Gebiet darstellen. Anlieferung am frühen Morgen ist oft mit Lärm verbunden, der Unmut bei den Anrainerinnen und Anrainern auslösen kann. Beispiele für eine Ansiedlung einer Lebensmittelkette im Zentrum gibt es demzufolge nur sehr wenige. (vgl. Sillipp, 2018)

#### » Planen & Errichten von öffentlichen/kommunalen Einrichtungen

Die Akzeptanz bei der Errichtung von **öffentlichen/kommunalen Einrichtungen** im Ortskern ist im Vergleich zu Handels- oder Gewerbeflächen höher. Derartige Einrichtungen bieten einen Mehrwert für die Bürgerinnen und Bürger und verursachen meist weniger störende Emissionen (Lärm, Staub etc.). Handelt es sich bei den öffentlichen Einrichtungen jedoch um Veranstaltungszentren, Sicherheitszentren wie Feuerwehrehäuser oder um Schulen und Kindergärten, sinkt der Zuspruch in der Bevölkerung wieder, da Anrainerinnen und Anrainer einer erhöhte Lärmbelastung befürchten. (vgl. Sillipp, 2018)

### 2.3.4 Vorhandene Tendenzen zur Nutzung innerer Reserven

Trotz der bestehenden Hürden bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven, ist auch ein bestehender Trend zur Entwicklung nach innen bemerkbar.

#### » Nutzungsmöglichkeiten werden ergriffen

Sobald eine Gemeinde die Möglichkeit hat, ein Projekt auf inneren Nutzungsreserven zu entwickeln, wird diese oft in Betracht gezogen. Von Seiten der Gemeinden ist diesbezüglich bereits das Bewusstsein gesteigert. Man ist bestrebt mit der Entwicklung in den Ortskern zu gehen, Bausubstanz zu erwerben und Lücken zu schließen und diese mit neuen Nutzungen zu bespielen und zu bebauen, sofern es der Grundstücksmarkt zulässt. (vgl. Schatovich, 2017)

Durch die Umnutzung großvolumiger Bauten entstehen neue Möglichkeiten der Innenentwicklung. Beispielsweise werden ehemalige Gasthäuser zu Wohnraum umfunktioniert. Es entstehen auch neue Gemeindeämter und Rathäuser, Schulen und Kindergärten, Mehrzweckgebäude und -hallen, Polizeigebäude und Vinotheken innerhalb der alten Strukturen. Gebäude die meist gut in die Ortskernstrukturen integriert werden sind Altenpflegeheime, auch anstelle ehemaliger Wirtshäuser. Gerade für die ältere Bevölkerung ist es wichtig, in der gewohnten Umgebung in den Ortskernen oder in gut erreichbaren Lagen wohnen zu können, um möglichst lange eigenständig mobil sein zu können. (vgl. Schatovich, 2017)

Trotz der teilweisen positiven Entwicklung braucht es jedenfalls eine fokussierteres strategischeres Vorgehen um langfristig innere Nutzungsreserven mobilisieren zu können. Von den Gemeinden wird dies meist nicht verfolgt. Im unmittelbaren Bedarfsfall stehen aufgrund fehlender Strategien oft keine geeigneten Liegenschaften zur Verfügung. (vgl. Schatovich, 2017)

#### » Baukultur, architektonische Qualität und das Bewusstsein dafür

Im Burgenland besteht noch viel Entwicklungsspielraum für eine verbesserte **Baukultur**, sowie diese wertzuschätzen und weiter zu entwickeln. Nur vereinzelt gäbe es gute Beispiele regionaltypischer Neubauprojekte, die gut in bestehende Strukturen integriert wurden. Das liegt wohl zum Teil daran, dass Gemeinden potentielle Bauwerberinnen und Bauwerber nicht durch strenge Gestaltungs- und Bauvorschriften „vergraulen“ möchten. Das spiegelt sich auch in den heutigen baulichen Strukturen wieder. Die Kosten wären nicht die wesentlichen Faktoren, die das ortstypische Bauen erschweren. Es würde eher am fehlenden Bewusstsein und Willen liegen. (vgl. Schatovich, 2017)

Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaften, die im Burgenland wichtige Träger der Bauentwicklung sind, sollten nicht nur Gebäude in die Ortskerne bzw. in das Siedlungsgebiet implementieren, sondern diese auch im Hinblick auf die **architektonische Qualität**, auf die äußere Gestaltung und mit Gespür für die umgebende kleinteiligen Strukturen ausgestalten. (vgl. Schatovich, 2017) Es wird aber tatsächlich mehr auf die Außenwirkung des Gebäudes geachtet, das Gebäude dürfe nicht mehr nur einen monotonen Kubus mit Fenster- und Türöffnungen darstellen (vgl. Fellinger, 2018a).

Neben den neu errichteten Einfamilienhäusern an den Siedlungsrändern der kompakten burgenländischen Dörfer in den 1960er Jahren setzte auch der „Renovierungsschub“ durch Abriss historischer Strukturen und darauffolgender Neubebauung in den Ortskernen ein. Nun besteht heute die Möglichkeit, neuerlich mehr Initiativen in den Ortskernen und im geschlossenen Siedlungsgefüge zu setzen: Die damaligen Bauherrinnen und Bauherren sind nun ins hohe Alter gekommen, versterben und es besteht eine neue Verfügbarkeit für die neue Generation. Nur die Enkelgeneration hätte wieder mehr Verständnis für das Bauen im Bestand. Die Wertschätzung für geschlossene Bebauung steigt, das freistehende Einfamilienhaus ist in großen Teilen der Bevölkerung aber die ideale Wohnform. (vgl. Schatovich, 2017)

Für gemeinnützige Siedlungsgenossenschaften besteht nun zudem die Möglichkeit, verstärkt in die Ortskerne zu gehen und dort Projekte mit verdichteten Wohnformen, unter Bedachtnahme auf die regionaltypische Baukultur, verwirklichen.

#### » Chancen & Risiken

Das wohl größte Potenzial für Neunutzungen und Umbauten bieten bereits bestehende großvolumige Bauten, wie die vermehrt leerstehenden Gasthäuser. Wenn neue großvolumige Gebäude in den Kernstrukturen errichtet werden, besteht aber ohne strategische Vorbereitung die Gefahr, dass diese nicht die Qualitäten der alten burgenländischen Siedlungen und deren Kleinteiligkeit entsprechen. Einzelne Beispiele, wie großvolumige Wohngebäude im Ortskern integriert wurden, gibt es, architektonisch sind diese aber oft nicht überzeugend. Sehr interessant sind jedenfalls kleinteilige neu errichtete Wohngebäude, wie Reihenhäuser oder Wohnungen nach dem „Hofgassenprinzip“. (vgl. Schatovich, 2017)

Grundsätzlich geht die Tendenz im Burgenland bei der Errichtung neuer Mehrparteienwohngebäude zu zwei bis drei Geschoßen (vgl. Mittelmeier, 2015: 125). Dabei könnte man bei der äußeren Ausgestaltung neuer Gebäude mit gestaffelten Volumen arbeiten, wodurch das Volumen im öffentlichen Raum nicht zu wuchtig wird (vgl. Bauer et al., 2015: 128).

Wichtig wäre es gute Beispiele zu zeigen und so mehr Bewusstsein für die Möglichkeiten der Integration neuer Bauformen in historischen Strukturen zu schaffen. Es sind aber nicht nur bauliche Strukturen, sondern auch öffentliche Freiräume in den zentralen Siedlungsbereichen zu entwickeln. Sie sind für die Belebung der Ortskerne und die Aufenthaltsqualität des bestehenden Siedlungsgebiets sehr wichtig. So kann mit behutsamer (Weiter-)Entwicklung der bestehenden Strukturen in den Ortskernen und im Siedlungsgefüge und mit qualitätsvoller Integration neuer (verdichteter, zeitgemäßer) Gebäude, nachteiligen Auswirkungen auf die direkte Nachbarschaft und den öffentlichen Raum vorgebeugt werden. (vgl. Schatovich, 2017)

In Summe muss aber darauf geachtet werden, die dörflichen Strukturen nicht zu intensiv nachzuverdichten, um die positiven Eigenschaften dörflicher Strukturen nicht zu verlieren. Eine Entwicklung nach innen kann allerdings nur erfolgreich sein, wenn die Gemeinde die Außenentwicklung in den Griff bekommt, denn: „*Innenentwicklung und Außenentwicklung sind kommunizierende Gefäße.*“ (Weber, 2016: 11; Weber, 2017)

## 2.4 Ziele bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

Ergänzend zu den im Abschnitt 2.3 zusammengestellten Meinungen zur aktuellen Situation der Siedlungsentwicklung werden hier vorrangig Erkenntnisse der Forschung in den Mittelpunkt gestellt. Es wird erläutert, warum der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven eine hohe Priorität zukommen muss und warum Gemeinden die Entwicklung nach innen vorantreiben sollen.

### 2.4.1 Kurze Wege, Erhalten der Versorgungsfunktion und Fördern des Gemeinschaftslebens

In den vergangenen Jahren wurden die Siedlungsflächen der burgenländischen Gemeinden stetig nach außen erweitert, womit eine Abnahme der Siedlungsdichte einherging. Ein Faktor, der mit dieser Entwicklung in Verbindung steht, ist das private KFZ, das die Überwindung längerer Distanzen auf den täglichen Wegen ermöglicht.

Durch die zunehmende Zersiedlung und die Entwicklung nach außen wird es aber immer schwerer, öffentliche Verkehrsmittel effizient und ausreichend anzubieten. Alltagswege zur Arbeit, zu schulischen Einrichtungen, für den Einkauf, für den Arztbesuch oder zur Freizeitgestaltung sind von der Benützung des Autos abhängig geworden. (vgl. ÖROK, 2017: 7 nach ÖIR, et al., 2011) Diese Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückzulegen, wurde mit der Siedlungsentwicklung nach außen zunehmend erschwert.

Diese Abhängigkeit vom privaten PKW verursacht zahlreiche nachteilige Effekte. Für den regelmäßigen Einkauf werden vorrangig Lebensmittelkonzerne oder Dienstleistungsbetriebe mit ausreichend Parkplätzen in der Peripherie aufgesucht, wodurch die oft klein strukturierten Nahversorger und Gewerbebetriebe in den fußläufig erreichbaren, zentralen Bereichen der Gemeinden Umsatzeinbußen hinnehmen müssen, die bis zur Schließung führen können. Damit einhergehend entfällt in weiterer Folge ein wichtiger Aspekt des Sozial- und Gemeinschaftslebens in den Gemeinden: das Zusammenkommen, der Austausch zwischen der Gemeindebevölkerung. Die Greißler in den Ortschaften sind aber vor allem für mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen wichtig, denen die Benützung des PKW verwehrt bleibt. Dazu zählen nicht nur ältere Menschen oder Kinder, sondern auch jene, die ihre Alltagsbesorgungen nicht (mehr) mit dem privaten Auto erledigen können oder möchten. (vgl. ÖROK, 2017: 7 nach Dallhammer, 2016) Sie sind zum Teil auf die Hilfe anderer angewiesen, was eine Einschränkung in die Selbstbestimmung darstellt.

Die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven und die „Wiederbesiedlung“ der Dorfzentren bzw. im bestehenden Siedlungsgefüge sollen dazu beitragen, dass Alltagswege verkürzt werden und auf den PKW verzichtet werden kann. Dadurch können das Überleben der Nahversorger und der Dienstleistungsunternehmen, die Nutzung des öffentlichen Verkehrsangebots im Ortskern bzw. im bestehenden Siedlungsgebiet unterstützt werden. Im Hinblick auf den demographischen Wandel wird allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit geboten, ihre Alltagswege selbst und zu Fuß zu bewältigen. (vgl. ÖROK, 2017: 9)

Zudem bleiben die sozialen Treffpunkte als wichtige soziale Komponente des Gemeindelebens bestehen. Das geschieht aber nicht nur in diversen Versorgungseinrichtungen oder kommunalen Einrichtungen: Auch durch das „Zusammenrücken“ der im Siedlungsgefüge lebenden Menschen wird der bestehende Siedlungsbereich belebt. Getreu dem Gedanken: *„Eine Ortschaft ist [...] die Verdichtung von Bauwerken [...] für eine soziale Gemeinschaft“* (Schneider, 2014)


#### 2.4.2 Erhalt der Intaktheit der Gebäude und Gewährleisten der Attraktivität der Orte

Leerstehende und baufällige Gebäude oder auch leerstehende Geschäftslokale wirken sich nachteilig auf die Ortskerne und vorhandene Siedlungsgebiete aus. Sie tragen zur Verödung der Ortskerne bei. (vgl. ÖROK, 2017: 7 nach Dallhammer, 2016) *„Oberste Priorität für jede Gemeinde sollte die rasche Rückführung bestehender Bausubstanz in den Immobilienzyklus sein, um Verfallerscheinungen im Stadt-, Orts- oder Landschaftsbild möglichst hintanzuhalten, denn diese signalisieren ‘No future!’“*. (Weber, 2016: 12) Der Verfall einzelner Objekte und das Überangebot an Wohn- und Gewerbeflächen wirkt sich nachteilig auf den Wert bestehender Gebäude aus, einschließlich neu errichteter Gebäude. (vgl. Weber, 2016: 12) Diesem Szenario kann durch die Förderung wirtschaftlicher Aktivitäten im Ortskern entgegengewirkt werden. Mit der Belegung und Stärkung der Wohn- und Gewerbeflächen geht in weiterer Folge die Belebung des Ortskerns einher. (vgl. Bauer et al., 2015: 10)

#### 2.4.3 Nutzen lange gewidmeter, unbebauter Baulandflächen anstatt Neuwidmen

Ein hoher Anteil der gewidmeten, unbebauten Baulandflächen befindet sich in privater Hand. Viele Gemeinden sehen daher die „Lösung“ in der Neuwidmung von Baulandflächen am Ortsrand und der Entwicklung neuer peripherer Siedlungsgebiete.

Auch in Gemeinden mit einer negativen Wanderungsbilanz werden als Gegenmaßnahme mitunter Neuwidmungen vorgenommen. Die Neuwidmung von Bauland wird das Problem der Abwanderung aber nicht lösen, wie eine Studie des Österreichischen Instituts für Raumplanung (ÖIR) verdeutlicht (vgl. Dallhammer et al., 2009).

In der Studie *„Baulandangebotseffekte in peripheren Gemeinden“*  wurden Teilregionen der Steiermark betrachtet und dabei untersucht, ob großzügige Baulandausweisungen die Zuwande-



Vertiefende Informationen zur Studie „Baulandangebotseffekte in peripheren Gemeinden“ in: Dallhammer et al., 2009






rung oder das Halten der Bevölkerungszahl in peripheren Kommunen beeinflussen (vgl. Dallhammer et al., 2009: 1, 3). Man kam zum Ergebnis, dass in kleinen Abwanderungsgemeinden (< 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner, > 5 % Abwanderung) kein Zusammenhang zwischen günstigen Baugrundstücken und einem Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden kann. Zudem besteht kein Zusammenhang zwischen der Verfügbarkeit von Bauland und der Bevölkerungsentwicklung (vgl. Dallhammer et al., 2009: 5, 8). Gegen Abwanderung mit Baulandausweisungen zu reagieren, ist somit kein erfolgversprechendes Mittel, um eine Trendwende zu einer positiven Bevölkerungsentwicklung einzuleiten (Dallhammer et al., 2009: 8).

Es würden sich eher Nachteile (z.B. höhere Kosten für Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur durch Zersiedlung) ergeben. Die Zuwanderung in eine Gemeinde begünstigen in der Regel ihre Attraktivität, wie die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, oder die Versorgungsqualität (Nahversorgung, ärztliche Betreuung, Kinderbetreuung...) etc. eine Rolle und nicht nur großzügig vorhandenes Wohnbauland. (vgl. Dallhammer et al., 2009: 9)

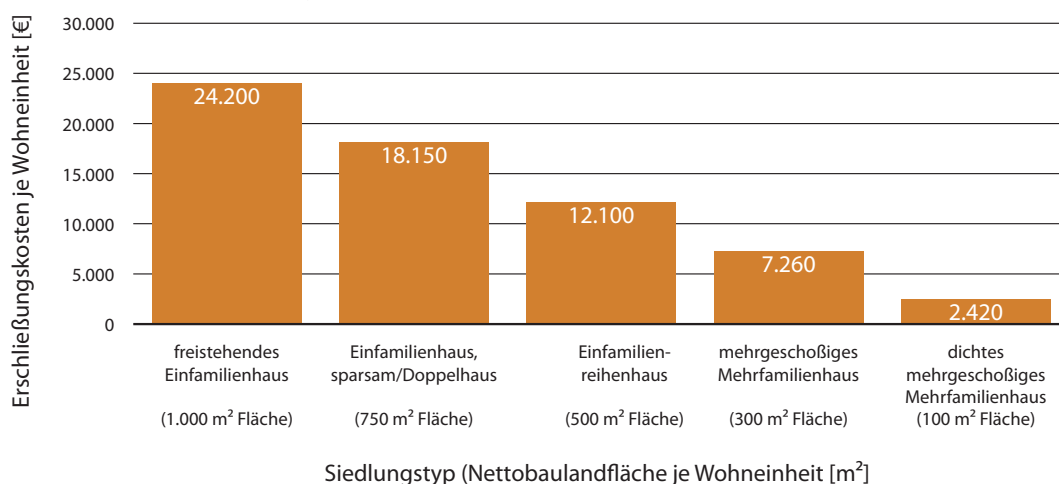
Anstatt der Neuwidmung wird mithilfe unterschiedlicher *Mobilisierungsmöglichkeiten* bestehendes Bauland genutzt. Gemeinden können diese Flächen für ihre eigenen Zwecke nutzen, oder Bauwerberinnen und Bauwerbern anbieten (vgl. Dallhammer et al., 2009: 9).

 Siehe dazu 4 Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Seite 73)

#### 2.4.4 Verringern der Infrastrukturkosten mittels kompakter Siedlungsstruktur

Mit Zersiedlungstendenzen entstehen höhere Kosten für die Gemeinden: So etwa bei der Errichtung und der Erhaltung der technischen Infrastruktur (Straßen, Wasserver- und -entsorgung, Stromversorgung). Abb. 8 zeigt dazu die Kosten von Erschließungsmaßnahmen unterschiedlicher Siedlungstypen, die in locker bebauten Gebieten wie Einfamilienhausgebieten mit ca. € 24.000,- pro Wohneinheit bis zum Zehnfachen der Kosten in dichteren Siedlungsgebieten ausmachen. (vgl. ÖROK, 2017: 8, nach Dallhammer, 2016)

Erschließungskosten unterschiedlicher Siedlungstypen für Straße, Kanal, Trinkwasser, Strom in € je Wohneinheit (Richtwerte 2012)



**Abb. 8:** Erschließungskosten/ Wohneinheit in Abhängigkeit der baulichen Nutzung

Ähnlich dazu werden die Erhaltungskosten der technischen Infrastruktur beziffert, die in dicht bebauten Gebieten, oder aber auch in den meist kompakten Ortskernstrukturen, deutlich niedriger gehalten werden können. (vgl. ÖROK, 2017: 8, nach Dallhammer et al., 2008)

Hinzu kommt die Finanzierung der sozialen Infrastruktur: Essen auf Rädern, Pflegedienste, Kinderbetreuung, gemeindeeigene Shuttelservices für ältere Menschen oder Schülerinnen und Schüler. Für zersiedelte Dörfer/Bereiche sind diese Kosten bis zu 20-mal höher als in kompakten Gemeinden. (vgl. ÖROK, 2017: 8, nach Doubek, 2001)

Die Aussage von Dallhammer et al. (2008: 43) bekräftigt das Ziel der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven und die damit effizientere Auslastung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen: *„Innerhalb der Gemeinde tragen die Haushalte in den Ortszentren die zusätzlichen Kosten der technischen Ver- und Entsorgung der peripheren Lagen – direkt (in Form höherer Beiträge der Haushalte) oder indirekt (in Form höherer Kosten der öffentlichen Hand) – mit.“* (Dallhammer et al., 2008: 43) Demzufolge soll die Entwicklung neuer Siedlungsgebiete und die Neuerrichtung von technischer und sozialer Infrastruktur in peripheren Lagen im Sinne der Allgemeinheit vermieden werden.

#### **2.4.5 Aufgreifen der Vorteile geschlossener und ortsüblicher Bauweise**

Im Burgenland sind die historischen Dorfstrukturen, aber auch zum Teil die bis in die 50er Jahren daran erweiterten Siedlungen, meist in geschlossener oder kompakter Bauweise errichtet. An den Ortsrändern und Neubausiedlungen dominiert heute meist das freistehende Einfamilienhaus und einzelne Geschoßwohnbauten späterer Bauphasen. (vgl. Tiefenbach, 2012: 193)

Gespräche zeigen, dass Wohnraum- und Baulandsuchende nicht immer mit der Ortsrandlage und dem Siedlungsform der offenen Bauweise glücklich sind. (Historische) leerstehende Gebäude werden vermehrt nachgefragt und Bauwerberinnen und Bauwerber möchten auch Wohngebäude in die älteren Strukturen integrieren. Gerade die geschlossene Bauweise im Ortskern bzw. im Siedlungsgefüge bietet einige positive Aspekte für Liegenschaften.

Vorteile geschlossen bebauter Baugrundstücke für ihre Bewohnerinnen und Bewohner:

- Effizientere Ausnutzung der Fläche (im Gegensatz zu offener Bauweise fällt der schlecht nutzbare Grünstreifen seitlich der Gebäude (=Bauwisch) weg)
- Blickgeschützt (keine Einsicht von außen, Seitenflügel bei Eckgebäuden)
- Lärmgeschützt
- Windgeschützt
- „Erweitertes Wohnzimmer“ des privaten Innenhofs/Gartenbereichs (Intimität)
- Hohes Sicherheitsgefühl

(vgl. Lechner et al., 2013a; Lechner et al., 2013b)

Vorteile geschlossen bebauter Baugrundstücke für Gemeinden:

- Geringere Grundstücksbreiten (aufgrund des Wegfalls des seitlichen Bauwuchs)
- Mehr Wohneinheiten sind pro Laufmeterlänge des Kanal angeschlossen
- Effizientere Nutzung von Infrastrukturleistungen wie Schneeräumung, Müllabfuhr etc.
- Wahrung des geschlossenen Straßenbildes, Abbildung der dörflichen Struktur

(vgl. Lechner et al., 2013a)

Gerade auch die Adaption bzw. die zeitgemäße Weiterentwicklung stellt eine Chance für die alten Hofstrukturen der Ortskerne dar. Raith (2003) beschreibt diesbezüglich Qualitäten von Siedlungen mit Streck- und Hakenhöfen des Weinviertels, sowie die Qualitäten des Haustyps selbst, die auch auf die burgenländischen Dorf- und Hofformen zutreffen.

Vorteile von Siedlungen mit Streck-, Haken- und Zwerchhöfen:

- Dichte, kompakte Siedlungsmuster und gute Belichtung aufgrund geringer Geschoßanzahl und Gebäudehöhen (Vergleichbar mit verdichtetem Flachbau)
- Bis zu zwei Drittel geringere Kosten für die Errichtung, den Betrieb und die Erhaltung der technischen Infrastruktur als bei offenen Siedlungsgebieten

(vgl. Raith, 2003)

Vorteile des Haustyps des Streck-, Haken- und Zwerchhofs:

- Uneinsehbarkeit und Privatsphäre
- „Erweiterter Wohnraum“ im Hof
- Windabschirmung
- Teilbarkeit der Parzellen, potentielle Erweiterung in die Grundstückstiefe und Möglichkeit der Schaffung unabhängiger Wohneinheiten mit gemeinsamem Hof und privaten Wohnungen („Hofgasse NEU“ mit Singlewohnungen, Altenwohnungen, Mehrgenerationenwohnungen, Apartments etc.)
- Möglichkeit der Schaffung von öffentlichen Durchgängen und damit Wegeverkürzungen

(vgl. Raith, 2003)

Dennoch wird von großen Teilen der Bevölkerung das freistehende Einfamilienhaus als „zeitgemäße“ Bauform verstanden.

(Vermeintliche) Vorteile freistehender Einfamilienhäuser

- Geringere Planungs- und Errichtungskosten
- Kein Umbau und kein Abbruch notwendig
- Höherer Anteil an natürlicher Belichtung
- Möglichkeit der Selbstdarstellung und höhere Individualität

(vgl. Raith, 2003)

#### Nachteile freistehender Einfamilienhäuser

- Meist schlecht nutzbarer Grünraum (Seitenabstände, Bauwuch)
- Schlechte Windabschirmung

(vgl. Raith, 2003)

Die Vorteile der Bauform des Einfamilienhauses dienen in erster Linie ihren Bewohnerinnen und Bewohnern. Ergebnis dieser Siedlungsweise, sind Wohngebäude, die blickdichte oder intensiv begrünte Einfriedungen und Gartenzäune umgeben. Für die Allgemeinheit bietet diese Siedlungsstruktur aber im Gegensatz zu geschlossenen Bauweisen keinen Mehrwert.

Diese aufgezeigten Aspekte sollten daher auch in Neubaugebieten, wenn die Neuausweisung von Bauland aufgrund verbrauchter innerer Nutzungsreserven unvermeidbar ist, berücksichtigt werden. Über regionaltypisches Bauen und die Wertschätzung der Baukultur, können die burgenländischen Orte nach innen (weiter-)entwickelt werden.





FLEISCHEREI

<sup>J. & A.</sup> *Leitgeb*

3







GASTHOF

Obere Hauptstr.

**Stimmungsbild  
aus den Gemeinden**

## 3.1 Eine Umfrage zur Praxis der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

Um im weiteren Verlauf der Arbeit auf eine konkrete/praktische Ebene zu gelangen, wurde von 04.12.2017 bis 01.02.2018 eine Online-Umfrage durchgeführt. Die Umfrage wurde an alle 171 burgenländischen Gemeinden gerichtet und sollte ein Stimmungsbild zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven einfangen. Dabei wurden im Bezug zur Leerstands- und Baulandmobilisierung der Wissensstand, Erfahrungen, Erfolge und Schwierigkeiten abgefragt. (vgl. Online-Umfrage, 2018)

### » Aufbau & Vorgehensweise

Die Gemeinden wurden zu Beginn der Umfrage über das Ziel der Arbeit und über Begriffe unterrichtet. Über die Bekanntgabe der Zugehörigkeit der Gemeinde zum politischen Bezirk konnte die Verteilung der teilnehmenden Gemeinden auf das Burgenland festgestellt werden. Der Gemeinename bzw. die Postleitzahl dient vorrangig dazu, nachträglich auf auftretende Fragen reagieren zu können und die Gemeinden zu kontaktieren.

Das vollständige Befüllen des Fragebogens beanspruchte ein Zeitfenster von ca. 30 Minuten. Für die auszufüllende Person wurde vorausgesetzt, dass sie mit der Flächenwidmung, Siedlungsentwicklung, Bauangelegenheiten und deren Instrumenten vertraut ist. Die Inhalte bestanden aus einer Verbindung von geschlossenen und offenen Fragen und können in folgende Themengebiete eingeteilt werden:

- Bekanntheit und Relevanz der Leerstands- und Baulandmobilisierung
- Erfahrungen mit/Wissen über Instrumente der Leerstands- und Baulandmobilisierung
- Einschätzung zur Projektentwicklung im Ortskern und am Ortsrand
- Konkrete Projekte zur Leerstands- und Baulandmobilisierung

Über die geschlossenen Fragen sollten zunächst die Grundausrichtung und Grundeinstellung der Gemeinden herausgefunden werden. In den offenen Fragen sollte situationsbezogen vertiefend auf Fragen oder Begründungen der Befragten eingegangen werden, um die damit in Zusammenhang stehenden wichtigen Aspekte herauszufinden. (siehe dazu: Décieux et al., 2011: 103) Für die Auswertung wurden geschlossene Fragen bereits durch das für die Online-Umfrage verwendete Tool quantitativ ausgewertet und nach dem Datenexport weiter in Diagrammen und Tabellen aufbereitet. Die Antwortmöglichkeiten „trifft zu“ und „trifft eher zu“ wurden dabei als Bejahung und „trifft eher nicht zu“ und „trifft nicht zu“ als Verneinung angenommen.

Bei den offenen Fragen wurden zunächst die Bestandteile der Antworten paraphrasiert und in erste Kategorien zusammengefasst. Im weiteren Schritt wurde das Material in 3-4 Schritten noch weiter generalisiert und damit ein übersichtlicheres Endergebnis erzielt, welches aber immer noch die ursprünglichen Antworten widerspiegelt. (vgl. Mayring, 2008: 58, 60) Einzelne Antworten (null bis max. acht pro Frage) wurden auch der Kategorie „Nicht auswertbar“ (Antwort nicht auf Frage bezogen/zutreffend, unverständliche Angaben, ungenaue Angaben etc.) zugeteilt und werden in der Arbeit nicht abgebildet. Da die letzte Zusammenfassung aufgrund von Unterkategorien zum Teil noch umfangreich ist, wird hier nicht immer das gesamte Endergebnis aufgelistet. Die detaillierte Darstellung der Ergebnisse ist zusammengefasst in Klammern „(...)“ erklärt. Durch die Häufigkeitsanalyse konnte weiters eine Reihung der Kategorien der folgend aufgelisteten Ergebnisse erzielt werden (vgl. Mayring, 2008: 13-14, 57). Auf die Angabe der Häufigkeit der Nennungen wird jedoch verzichtet, da sie den Leser nicht weiter beeinflussen soll.

## 3.2 Ergebnisse der Umfrage

Im Folgenden werden lediglich die Endergebnisse der Umfrage präsentiert. Die Rohergebnisse der Umfrage und das Material der Ausarbeitungsschritte verbleiben beim Verfasser, um die Anonymität der teilnehmenden Gemeinden zu wahren. Ergebnisse werden aufgrund der auf die Grundgesamtheit zurückzuführenden geringen Gemeindeanzahl nicht in Prozentwerten, sondern in ganzen Zahlen und Verhältnissen dargestellt.

### 3.2.1 Repräsentativität

Von den 171 Gemeinden haben 62 Gemeinden (mehr als ein Drittel aller Gemeinden) mit der Umfrage begonnen, wovon sie jedoch nur von 36 Gemeinden bis zum Ende durchgearbeitet wurde und daher nur diese in die Auswertung mit einbezogen wurden. Das entspricht einem Fünftel aller burgenländischen Gemeinden. Die folgende Tabelle (Abb. 9) zeigt dabei die Verteilung der 36 Gemeinden auf die politischen Bezirke, wobei die beiden Statutarstädte Eisenstadt und Rust von vornherein dem Bezirk Eisenstadt-Umgebung zugeteilt wurden, um deren Anonymität im Falle einer Teilnahme nicht zu gefährden. Die Gemeinden weisen dabei nahezu eine gleichmäßige Streuung auf die Bezirke (nach Gemeindeanzahl) auf. Weiters sind unter den teilnehmenden Gemeinden alle Größenordnungen (Bevölkerung ab ca. 300 bis ca. 15.000) vorhanden.

Verteilung der teilgenommenen Gemeinden auf die burgenländischen Bezirke ▶

	Bezirk	Anzahl der Gemeinden nach Bezirken	Anzahl teilgenommener Gemeinden	Verhältnis
Nordburgenland	Neusiedl am See	27	6	ca. jede 4. bis 5. Gemeinde
	Eisenstadt-Umgebung (inkl. Statutarstädte)	25	5	
	Mattersburg	19	4	
Mittelburgenland	Oberpullendorf	28	3	ca. jede 9. Gemeinde
Südburgenland	Oberwart	32	9	ca. jede 3. bis 4. Gemeinde bzw. ca. jede 5. bis 6. Gemeinde im Bez. Güssing
	Güssing	28	5	
	Jennersdorf	12	4	
	Summe	171	36	
	davon Bezirkshauptorte	7	3	

**Abb. 9:** Verteilung der teilgenommenen Gemeinden auf die burgenländischen Bezirke



Da die Umfrage ein verkleinertes Abbild der Grundgesamtheit widerspiegelt und direkt an alle Gemeindeämter der burgenländischen Gemeinden gerichtet war und damit für die Grundgesamtheit dieselbe Chance für die Beteiligung an der Umfrage bestand, kann das Ergebnis als repräsentativ bezeichnet werden. (vgl. Porst, 2000:107-108)

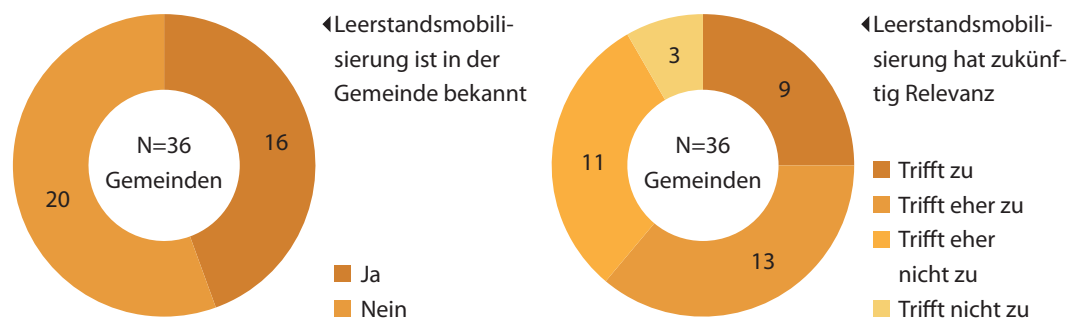
### 3.2.2 Bekanntheit und Relevanz der Leerstands- und Baulandmobilisierung

Im ersten Schritt der Umfrage wurde die Bekanntheit der Begriffe Leerstandsmobilisierung und Baulandmobilisierung erfragt. Daraufhin wurde ihre Definitionen für diese Arbeit kommuniziert, wonach von den Teilnehmenden die zukünftige Relevanz eingeschätzt wurde.

Wie die beiden Diagramme (Abb. 10 & Abb. 11) zeigen, war mehr als der Hälfte der Gemeinden die Leerstandsmobilisierung unbekannt. Nach Erläuterung der Definition wurde sie jedoch von knapp zwei Drittel der Gemeinden als relevant der Leerstands- und Baulandmobilisierung bewertet wurde:

**Abb. 10 (links):**  
Diagramm über die Bekanntheit des Begriffs „Leerstandsmobilisierung“ in den bgld. Gemeinden

**Abb. 11 (rechts):**  
Diagramm über die Einschätzung der zukünftigen Relevanz der Leerstandsmobilisierung in den bgld. Gemeinden



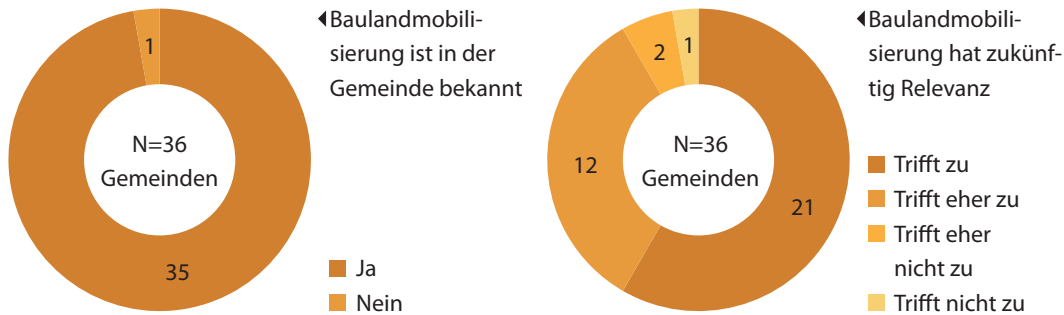
Argumentation für die zukünftige Relevanz:

- Zunehmender und zukünftiger Leerstand und damit zusammenhängendes Aussterben des Ortskerns
- Um Innenverdichtung zu fördern und Zersiedlung zu verhindern  
(... durch Nutzung alter Bausubstanz, damit Verhinderung des Gebäudeverfalls und Einsparungen bei der Herstellung und Wartung von Infrastruktur)
- Um der Abwanderung im ländlichen Raum gegenzusteuern und die Bevölkerungszahl zu erhöhen
- Aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer
- Da aktuell keine aussagekräftigen Daten zu Leerstand vorhanden sind

Argumentation gegen eine zukünftige Relevanz:

- Aktuell (und zukünftig) kein Leerstand vorhanden
- Aktuell keine Planungen bzw. Nutzungsperspektiven
- Kein Zugriff auf leerstehende Gebäude
- Hohe Renovierungskosten

Im Gegensatz zur Leerstandsmobilisierung wurde die Bekanntheit der Baulandmobilisierung und deren zukünftige Relevanz in den Gemeinden zum Großteil bejaht (Abb. 12 & Abb. 13):



Begründung für die zukünftige Notwendigkeit der Baulandmobilisierung:

- Steigender Bedarf an leistbarem Bauland und Wohnraum, vor allem für Jungfamilien
- Neuwidmungen werden problematischer und kostspieliger
- Verhinderung der Zersiedlung sowie Schutz des Naturraums und landwirtschaftlicher Flächen
- Hohe Infrastrukturkosten bei Herstellung und „Wartung“
- Aufgrund der Baulandhortung von Privatpersonen und fehlendem Zugriff auf bestehendes Bauland
- Hoher Baulandüberhang (im Burgenland), Tendenz steigend
- Einschränken/Stoppen der Abwanderung
- Aussterben des Ortskerns verhindern
- Aufgrund der Mitgliedschaft zu den Klimaschutz-/Bodenbündnisgemeinden

Dagegen sprechen sich die Gemeinden wie folgt aus:

- Genügend Bauland befindet sich im Gemeindebesitz
- Aufgrund fehlendem Zugriff auf bestehendes Bauland und der Baulandhortung von Privatpersonen ist die Mobilisierung aussichtslos
- Die Möglichkeit der Rückwidmung ist keine Option

### 3.2.3 Erfahrungen mit/Wissen über Instrumente der Leerstands- und Baulandmobilisierung

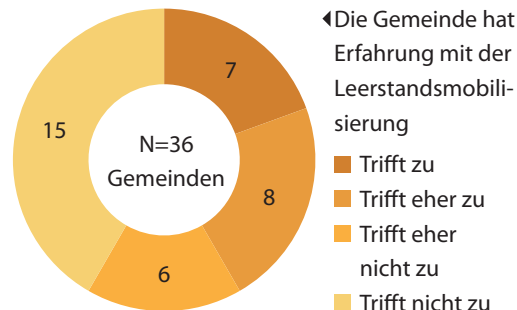
Der nächste thematische Schritt behandelt die Erfahrungen und bekannten Instrumente der Leerstands- und Baulandmobilisierung. Bei Zustimmung zu den Behauptungen wurde vertiefend die Einschätzung der Gemeinde erfragt.



Zunächst zur Betrachtung der Einschätzung der Leerstandsmobilisierung (Abb. 14 & Abb. 15) wo weniger als die Hälfte der Gemeinden Erfahrungen aufweisen oder mit „Instrumenten“ vertraut sind:

**Abb. 14 (links):**

Diagramm über bestehende Erfahrungen mit der Leerstandsmobilisierung in den bgl. Gemeinden

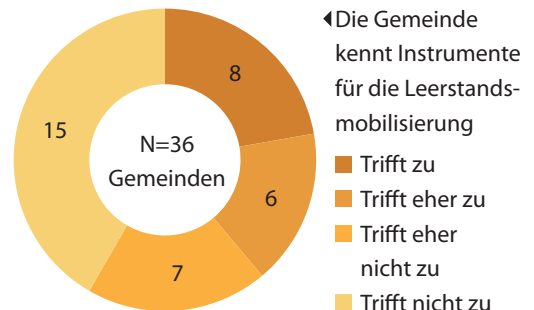


◀Die Gemeinde hat Erfahrung mit der Leerstandsmobilisierung

- Trifft zu
- Trifft eher zu
- Trifft eher nicht zu
- Trifft nicht zu

**Abb. 15 (rechts):**

Diagramm über die Kenntnis von Instrumenten für die Leerstandsmobilisierung in den bgl. Gemeinden



◀Die Gemeinde kennt Instrumente für die Leerstandsmobilisierung

- Trifft zu
- Trifft eher zu
- Trifft eher nicht zu
- Trifft nicht zu

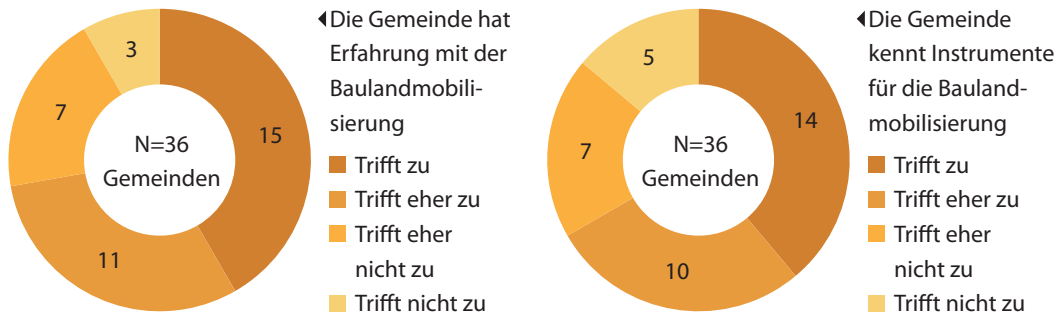
Folgende Erfahrungen haben die Gemeinden mit der Leerstandsmobilisierung genannt:

- Umsetzung gezielter Maßnahmen  
(... Beteiligung an überregionalen Projekten, zusätzliche nicht rückzahlbare Gemeindeförderung (€ 10.000,-) zum Ortskernzuschlag, Kontaktaufnahme und Gespräche, Werbung (Gemeindehomepage) und rasche Beantwortung von Kaufanfragen)
- Einflussnahme auf den privaten Wohnungsmarkt ist sehr schwierig  
(... aufgrund emotionaler Bindung zu Immobilien, nicht verkaufswilligen Eigentümerinnen und Eigentümern, sowie „sensibler/gefühlvoller“ Umgang mit Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern notwendig)
- Mit hohen Kosten verbunden, kaum Renovierungsmöglichkeit lange leerstehender Gebäude, hohe Abbruchkosten
- Vereinzelt gibt es verkaufswillige Eigentümerinnen und Eigentümer
- Aktuell sind keine aussagekräftigen Daten zu Leerstand vorhanden

Bei den „Instrumenten“ wurden diese Maßnahmen erwähnt:

- Gespräche und Verhandlungen  
(... z. B. mit Siedlungsgenossenschaften)
- Gebäude(um)nutzung  
(... Gebäudeankauf/Tausch, Renovierung, Umbau, Raumnutzungsänderung, Adaptierung von Nutzungen (und Weitervermietung))
- Bewerbung leerstehender Gebäude/Flächen  
(... auf/in/durch Gemeindehomepage, Gemeindezeitung, Makler, Plakate)
- Durchführung konkreter Prozesse/Projekte  
(... Beteiligungsprozess zur Leerstandsmobilisierung (angelehnt an die Dorferneuerung) geplant, (Überregionale) Projekte zur Leerstandsvermarktung, Einführung einer EDV gestützten Leerstandsdatenbank nach Bayrischem/NÖ Vorbild würde sich eignen)
- Vermietung/Verpachtung leerstehender Gebäude/Flächen
- Abgabe für leerstehende Gebäude

Zur Baulandmobilisierung (Abb. 16 & Abb. 17) konnte im Vergleich zur Leerstandsmobilisierung eine höhere Erfahrung und konkreteres Wissen über Instrumente, in beiden Fällen knapp drei Viertel, verzeichnet werden:



**Abb. 16 (links):** Diagramm über bestehende Erfahrungen mit der Baulandmobilisierung in den bgld. Gemeinden

**Abb. 17 (rechts):** Diagramm über die Kenntnis von Instrumenten für die Baulandmobilisierung in den bgld. Gemeinden

Erfahrungen der Gemeinden mit der Baulandmobilisierung:

- Einbezug von baulandmobilisierenden Maßnahmen in die Flächenwidmungsplanung (speziell Bebauungsfrist, befristete Baulandwidmung, Ankauf von Grundstücken vor Umwidmung erwähnt)
- Privatpersonen horten Bauland und es besteht keine Zugriff auf bereits gewidmetes Bauland
- Baulandmobilisierungsmaßnahmen sind unpopulär, aufwendig, langwierig und schwierig umsetzbar (speziell Rückwidmung erwähnt)
- Erfolg bei der Anregung zum Grundstücksverkauf und der Verhinderung von Grundstücksspekulationen
- In Zusammenhang mit Gewerbegebietsflächen
- Dadurch konnte eine Steigerung der Bevölkerungszahl erzielt werden

Erwähnte Instrumente und wünschenswerte Neuerungen:

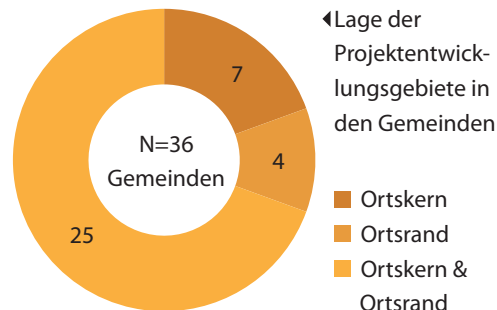
- Bebauungsfrist
- Befristete Baulandwidmung
- Privatrechtliche Verträge/Vereinbarungen (Optionsverträge, Parzellierungsvereinbarungen, Erschließungsbeiträge)
- Rückwidmung oder „nur“ Rückwidmungsandrohung
- Ankauf und Umlegung vor Umwidmung, Vermarktung sowie Zusammenlegung brachliegender Grundstücke (mit Kostenerstattung durch Nutznießer)
- Vorbehaltsflächen
- Örtliches Entwicklungskonzept
- Die Einführung einer Abgabe für nicht bebautes Bauland würde sich eignen

### 3.2.4 Einschätzung zur Projektentwicklung im Ortskern und am Ortsrand

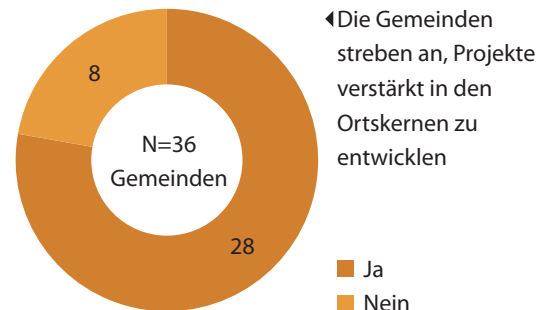
Im nächsten Abschnitt wird nun auf die Praxis der Projektentwicklung eingegangen und welche Einschätzungen zu unterschiedlichen Vorhaben im Ortskern oder am Ortsrand getroffen werden.

Bei der Verortung von neu zu entwickelnden Projekten in den Gemeinden legte sich der Großteil (ca. drei Viertel) der Gemeinden nicht klar auf Ortskern oder Ortsrand fest (Abb. 18). Der Ortsrand als Projektentwicklungsgebiet allein ist aber die am seltensten gewählte Option.

**Abb. 18 (links):**  
Diagramm über die Verortung von Projekten in den bgl. Gemeinden



**Abb. 19 (rechts):**  
Diagramm über das Bestreben der bgl. Gemeinden, Projekte in den Ortskernen zu entwickeln



Projekte im Ortskern werden von den Gemeinden folgendermaßen begründet:

- Aussterben des Ortskerns verhindern
- Nutzung vorhandener Infrastruktur und Leerstände und Verhinderung der Zersiedlung
- Wahrung des Ortsbildes
- Aufgrund des Entwicklungskonzeptes, welches die Innenverdichtung vorsieht

Im Gegensatz dazu argumentieren Gemeinden die den Ortsrand favorisieren:

- Widmung und Siedlungsentwicklung am Ortsrand ist einfacher  
(... z. B. bei der Ausweisung von neuem Bauland (nach Ankauf) und Weiterentwicklung von Siedlungsgebieten)

Antworten von Gemeinden die sich nicht explizit auf die Projektentwicklung im Ortskern oder am Ortsrand festgelegt haben:

- Je nach Objekt/Projekt bzw. je nach Verfügbarkeit von Baulandflächen findet die Projektentwicklung im Ortskern oder am Ortsrand statt  
(... z. B. Wohnprojekte am Ortsrand (u. a. Wohnungen für „Ruhesuchende“, EFH-Siedlungen etc.), Wohnprojekte im Ortskern (u. a. Wohnungen für Ältere etc), Öffentliche Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen im Ortskern, Gewerbegebiete und Versorgungseinrichtungen am Ortsrand)
- Da in der Gemeinde kein klarer Ortskern vorhanden ist (Streusiedlung, kleine Gemeinde)
- Gebäude werden lageunabhängig vermehrt saniert bzw. umgebaut/erweitert
- Auf Wunsch der Bauwerberinnen und Bauwerber

Es wurde und wird jedoch vom Großteil (ebenfalls drei Viertel) der Gemeinden angestrebt, Projekte verstärkt in den Ortskernen zu verwirklichen (Abb. 19). Es wurde dabei auf verschiedene konkrete und auch weniger konkrete Projekte Bezug genommen:

- Wohnprojekte  
(... z. B. Genossenschaftswohnungen, Starterwohnungen, Seniorenwohnungen, Umbau und Sanierung alter Gebäude zu Wohnungen)

- Nahversorger  
(... z. B. im Zuge der Dorferneuerung)
- Arztpraxen
- Betreutes Wohnen/Therapeutisches Wohnen
- Projekte mit Nutzungskombinationen  
(... z. B. Gesundheitszentrum mit Arztordination; Therapieeinrichtung und Wohnungen; Gemeindezentrum mit Gemeindeamt, Post, Arztpraxis und Gastgewerbebetrieb; Ausbau des Nahversorgers zu Gesundheitszentrum mit Nahversorgung (mit Gemeindebeteiligung))
- Ankauf und Weiterentwicklung/Umnutzung von Geschäftsflächen
- Diverse öffentliche/kommunale Einrichtungen  
(... z. B. Gemeindezentrum, Sport- und Kulturhalle, Volksschule (Um- und Zubau), Polizeiwache)
- Umwandlung eines ehemaligen Gewerbegebiets zu einem Wohngebiet
- Vermietung öffentlicher Gebäude
- Schaffung geeigneter Straßeninfrastruktur (Parkplätze) sowie Grünflächen

Gründe gegen die Bestrebungen zur Verwirklichung von Projekten im Ortskern sind:

- Kein Bedarf bzw. keine Projekte geplant
- Da es von der Politik als noch nicht relevant erachtet wurde bzw. aufgrund von Meinungsverschiedenheiten innerhalb des Gemeindevorstandes
- Keine verfügbaren Flächen vorhanden
- Finanzielle Gründe
- Fehlendes Know-how (wurde aus der optionalen Frage zu „weiteren Kommentaren zur Mobilisierung innenliegender Nutzungsreserven“ übernommen)

Desweiteren sollten die Gemeinden einschätzen, in welchen Lagen die folgend angeführten Annahmen, bei der Errichtung von Mehrparteienwohnprojekten (Abb. 20, Seite 63) bzw. von öffentlichen Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen (Abb. 21, Seite 63), zutreffen.

Betrachtet man die beiden Tabellen, sind lediglich geringfügige Abweichungen voneinander erkennbar. Der Großteil der Gemeinden schätzt ein, dass die angeführten Zusammenhänge weder im Ortskern noch am Ortsrand zutreffend sind. Davon weichen die Einschätzungen zu den hohen Erschließungskosten und zu den rentablen Fördermaßnahmen ab, deren Mehrheiten sich auch auf andere Lagen in den Gemeinden verteilt.

Bei den Mehrparteienwohnprojekten (Abb. 20, Seite 63) wurde zusätzlich die Möglichkeit der Kooperation mit Wohnbaugenossenschaften erfragt, die deutlich mit dem Ergebnis Ortskern & Ortsrand ausfällt. Hätte man diese Kategorie auch bei den öffentlichen Einrichtungen angeführt wäre anzunehmen, dass auch hier ein höherer Zuspruch zustande gekommen wäre. Im Zuge der Recherchen und Interviews konnte diesbezüglich herausgefunden werden, dass Gemeinden mitunter gemeinsam mit den Genossenschaften öffentliche Einrichtungen verwirklichen.

Einschätzungen der ►  
Gemeinden zur  
Errichtung von  
Mehrparteienwohn-  
projekten nach  
unterschiedlichen  
Lagen

	Hohe Grundstückskosten	Hohe Erschließungskosten	Hohe Erhaltungskosten	Hoher Planungsaufwand	Langwieriger Planungsablauf	Vielzahl an behördliche Auflagen	Rentable Fördermaßnahmen des Landes Burgenland	Gegner aus der Bevölkerung	Möglichkeit der Kooperation mit Wohnbaugenossenschaften	Hohe Kosten bei der Schaffung div. Infrastruktur (Zusatzantwort einer Gemeinde)
Ortskern	7	0	4	4	5	4	6	2	5	1
Ortsrand	0	16	1	4	2	2	1	2	4	0
Ortskern & Ortsrand	6	3	13	6	5	9	18	6	25	0
Weder im Ortskern noch am Ortsrand zutreffend	23	17	18	22	24	21	11	26	2	0
N=	36	36	36	36	36	36	36	36	36	1

**Abb. 20:**  
Einschätzung bei der  
Errichtung von Mehrpar-  
teienwohnprojekten nach  
unterschiedlichen Lagen  
in den bgld. Gemeinden

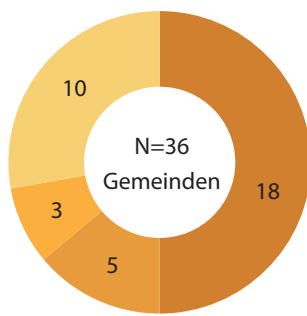
Einschätzungen der ►  
Gemeinden zur  
Errichtung von  
öffentlichen Ein-  
richtungen oder  
Versorgungsein-  
richtungen nach  
unterschiedlichen  
Lagen

	Hohe Grundstückskosten	Hohe Erschließungskosten	Hohe Erhaltungskosten	Hoher Planungsaufwand	Langwieriger Planungsablauf	Vielzahl an behördliche Auflagen	Rentable Fördermaßnahmen des Landes Burgenland	Gegner aus der Bevölkerung
Ortskern	6	0	3	3	3	4	6	4
Ortsrand	0	18	2	5	3	1	0	2
Ortskern & Ortsrand	7	3	12	9	7	13	17	4
Weder im Ortskern noch am Ortsrand zutreffend	23	15	19	19	23	18	13	26
N=	36	36	36	36	36	36	36	36

**Abb. 21:**  
Einschätzung bei der  
Errichtung von öffentli-  
chen Einrichtungen oder  
Versorgungseinrichtun-  
gen nach unterschiedli-  
chen Lagen in den bgld.  
Gemeinden

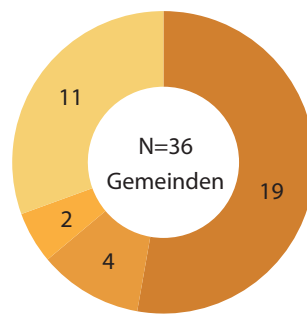
### 3.2.5 Konkrete Projekte zur Leerstands- und Baulandmobilisierung

Der vierte Abschnitt widmet sich der Nachfrage nach Erfahrungen mit konkreten Projekten. Es wurde nach durchgeführten oder aktuellen Projekten (Wohnprojekt, öffentliche Einrichtung, Versorgungseinrichtung) gefragt, bei welchen leerstehende Gebäude im Ortskern mobilisiert und mitunter auch baulich erweitert (Abb. 22, Seite 64), bereits gewidmetes unbebautes Bauland im Ortskern mobilisiert (Abb. 23, Seite 64), oder bei welchen ein Grundstück im Ortskern, nach Abriss eines historischen Gebäudes, bebaut (Abb. 24, Seite 64) wurde. Etwa drei Fünftel der Gemeinden haben bereits ein Projekt im Zuge der Leerstands- und Baulandmobilisierung verwirklicht. Nur ein Viertel der Gemeinden haben für die Realisierung eines Projektes einen Altbestand geschliffen.



◀ Leerstandsmobilisierung im Zuge eines Projekts in den Gemeinden

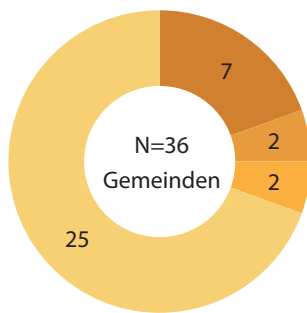
- Trifft zu
- Trifft eher zu
- Trifft eher nicht zu
- Trifft nicht zu



◀ Baulandmobilisierung im Zuge eines Projekts in den Gemeinden

- Trifft zu
- Trifft eher zu
- Trifft eher nicht zu
- Trifft nicht zu

**Abb. 22 (oben links):** Diagramm über die Anzahl einer durchgeführten Leerstandsmobilisierung, welche im Zuge eines Projektes in den bgld. Gemeinden vollzogen wurde



◀ Gebäudeabriss und Neubebauung im Zuge eines Projekts in den Gemeinden

- Trifft zu
- Trifft eher zu
- Trifft eher nicht zu
- Trifft nicht zu

**Abb. 23 (oben rechts):** Diagramm über die Anzahl einer durchgeführten Baulandmobilisierung, welche im Zuge eines Projektes in den bgld. Gemeinden vollzogen wurde

**Abb. 24 (unten links):** Diagramm über die Anzahl einer durchgeführten Neubebauung, welche nach Abriss eines Gebäudes in den bgld. Gemeinden vollzogen wurde

Projekte, bei welchen leerstehende Gebäude im Ortskern mobilisiert und mitunter auch baulich erweitert wurden:

- Umbauten von öffentlichen/kommunalen Einrichtungen und Versorgungseinrichtungen (... z. B. von Geschäften, ehemaligem Gasthaus, alter Post, alter Schule, alter Kindergarten, altes Feuerwehrhaus, alte Polizeiwache) zu anderen öffentlichen/kommunalen Einrichtungen (... z. B. zu Feuerwehrhaus, Gemeindezentrum, Jugendlokal, Vereinslokal mit Pfarramt, Mutter-Kind-Treff mit öffentlicher Bibliothek, Gesundheitszentrum mit Geschäft (unter Gemeindebeteiligung), Polizeiwache)
- Bei weiteren öffentlichen/kommunalen Einrichtungen (ohne genauere Angaben) (... z. B. bei Gemeindezentrum, Arztpraxis, schulische Tagesbetreuung, Kindergarten, Feuerwehrhaus, Lagerhalle)
- Umbauten von öffentlichen/kommunalen Einrichtungen (... z. B. einer Schule, eines Feuerwehrhauses etc) zu Wohnhusanlagen
- Durch Vermietung öffentlicher Gebäude (... z. B. ehemalige/s Post, Bankgebäude)
- Durch Kauf von Wohnhäusern und Umbau zu Betreutem Wohnen

Projekte, bei welchen bereits gewidmetes unbebautes Bauland im Ortskern mobilisiert wurde:

- Bei der Planung von Wohnhusanlagen (... z. B. mit Genossenschaftswohnungen)



- Bei diversen öffentlichen/kommunalen Einrichtungen  
 (... z. B. betreutes Wohnen, Nahversorger, Arztpraxis, Gesundheitszentrum, Volksschule (Zubau), Kindergärten (Neubau/Sanierung und Zubau), Feuerwehrhaus, Polizeiwache)
- Projekt mit Nutzungskombinationen  
 (... z. B. Gemeindezentrum mit Gemeindeamt, Post, Arztpraxis und Gastronomiebetrieb)

Projekte, bei welchen ein Grundstück im Ortskern, nach Abriss eines historischen Gebäudes, bebaut wurde:

- Bei diversen öffentlichen/kommunalen Einrichtungen  
 (... z. B. Gemeindeamt, Gemeindezentrum mit Vereinslokal und Gastronomiebetrieb, Gemeindezentrum mit Post, Arztpraxis und Gastronomiebetrieb, Bauhof mit Feuerwehrhaus und Vereinslokal)
- Bei der Planung von Wohnhausanlagen  
 (... z. B. Abriss eines ehemaligen Gasthauses, Wohnhauses etc)

## 3.3 Interpretation und Bedeutung für ein strategisches Vorgehen bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

Auf Basis der Auswertung wird nun versucht, das Ergebnis der Umfrage zu interpretieren und daraufhin Schlüsse auf notwendige Elemente zu ziehen, die bei der Erstellung einer strategischen Leitlinie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven zu beachten sind.

In diesem Kapitel wurde bereits erwähnt, dass ca. zwei Fünftel der teilnehmenden Gemeinden (26 der 62 Gemeinden) die Umfrage begonnen und abgebrochen haben. Der Großteil davon bereits zu Beginn, nach der ersten vertiefenden Frage. Diese Erkenntnis darf nicht außer acht gelassen werden und zeigt, dass eine gewisse Hemmschwelle zum Thema der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven vorhanden ist. Die Zuständigen in den Gemeinden schrecken womöglich davor zurück, vertiefende Fragen zu beantworten und dadurch „falsche“ Aussagen oder Handlungen zu beschreiben, was ein negatives Bild auf sie werfen könnte. Eine andere Annahme ist, dass ohnehin nur wenig Routine und Wissen über die Thematik in den burgenländischen Gemeinden vorhanden ist. Es kann natürlich nicht ausgeschlossen werden, dass Gemeinden aus zeitlichen Gründen die Umfrage abgebrochen haben. Bei den wenigen Spätabbrecherinnen und Spätabbrechern waren sicherlich zeitliche Gründe ausschlaggebend.

### 3.3.1 Relevanzsteigerung und Änderung der Betrachtungsweise notwendig

Vergleicht man die Leerstandsmobilisierung und die Baulandmobilisierung anhand der Bekanntheit der Begriffe lässt sich erkennen, dass die Baulandmobilisierung gegenüber der Leerstandsmobilisierung eine weit größere Bekanntheit (und zukünftige Relevanz) in den Gemeinden aufweist. Möglicherweise erfährt das Thema bei den Gemeinden eine erhöhte Aufmerksamkeit, da diese bei Widmungsvorhaben, aufgrund der hohen Baulandüberhänge, von der Raumplanungsabteilung des Landes als Aufsichtsbehörde vermehrt zurückgewiesen werden. Zudem ist das Bewusstsein für die Relevanz der Baulandmobilisierung erkennbar, welches durch die getätigten Antworten und deren Bezug zu den negativen Folgen des Baulandüberhangs erkennbar wird. Weiters ist die Selbstbindung der Gemeinden durch die Mitgliedschaft bei Klimaschutz-/Bodenbündnisgemeinden hervorzuheben.

Als interessant kann der erwähnte fehlende Zugriff auf bereits gewidmetes, in privater Hand befindliches Bauland erachtet werden. Dieser wird sowohl bei den Argumentationen für, als auch gegen die Notwendigkeit der Baulandmobilisierung erwähnt. Damit wird ersichtlich, dass einzelne Gemeinden das Problem als Notwendigkeit zum Handeln betrachten, andere wiederum als Hemmschwelle und als „unüberwindbare“ Tatsache.

Daneben ist die Erkenntnis über die Problematik der Leerstände geringer ausgeprägt. Gerade die Annahme des zukünftig nicht vorhandenen Leerstands ist eine sehr kurzsichtige Einstellung. Aufgrund der zukünftig älter werdenden Gesellschaft im Burgenland und dem damit verbundenen Anstieg des Bevölkerungsanteils im Alter von 65 plus entleeren sich die Kernstrukturen der Ortschaften (vgl. ÖROK, 2015a: 10-11). Die ältere Bevölkerung stirbt aus dem Ortskern aus, die Jungen haben am Ortsrand neue Wohngebäude errichtet. Dadurch steigt der Anteil leerstehender Gebäude im Siedlungsgefüge.

Die Argumentation über die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. des fehlenden Zugriffs auf leerstehende Gebäude, ist mit den Antworten der nicht verfügbaren in privater Hand befindlichen Grundstücke zur Baulandmobilisierung vergleichbar. Damit zeigt auch die Frage für bzw. gegen die zukünftige Relevanz der Leerstandsmobilisierung, dass die Meinungen in den burgenländischen Gemeinden differenziert sind. Die aktuelle/zukünftige Situation des Gebäudeleerstands wird einerseits als notwendiger Handlungsanreiz gesehen, andererseits aufgrund der „Aussichtslosigkeit“ bei deren Mobilisierung abgelehnt. Was zudem nicht außer acht zu lassen ist, wäre der angeführte finanzielle Aufwand bei der Leerstandsmobilisierung.

Folgende Punkte sollten daher bei der Erstellung der strategischen Leitlinie beachtet werden:

- ▶ Stärkeres Bewusstsein für die Problematik, vor allem für die Leerstandsmobilisierung, notwendig
- ▶ Fehlender Zugriff auf leerstehende Flächen und auf im Privatbesitz befindliches Bauland nicht als unlösbare Hürde sondern als Ansatzpunkt und Ansporn für dessen Mobilisierung und die Gemeindeentwicklung betrachten
- ▶ Finanzierungsproblematik für die Gemeinden, vor allem bei der Leerstandsnutzung, berücksichtigen

### **3.3.2 Höhere Vertrautheit der Gemeinden mit der Leerstands- und Baulandmobilisierung und deren Instrumenten erwirken**

Im Bereich der Baulandmobilisierung sind gegenüber der Leerstandsmobilisierung höhere Erfahrungswerte und ein breiteres Wissen zu den Instrumenten vorhanden. Aufgrund des Aufwandes und dem fehlenden Verständnis in der Bevölkerung scheuen einzelne Gemeinden davor zurück, diese einzusetzen. Wenn Erfahrungen gemacht wurden, waren diese nicht nur negativ, sondern es konnten durchaus auch positive Vorhaben zur Mobilisierung von Grundstücken genannt werden.

Zur Leerstandsmobilisierung ist nur in wenigen Gemeinden Wissen vorhanden. Im Falle der (wenigen) positiven Erfahrungen wurden aber interessante Lösungsansätze entwickelt, um dem (wachsenden) Leerstand entgegenzuwirken und interessante Überlegungen und Interventionen vorgenommen, um die Leerstandsflächen schnellstmöglich einer neuen Nutzung zuzufüh-

ren. Wie zuvor ist abermals die Schwierigkeit der Beeinflussung des privaten Wohnungsmarktes präsent, jedoch wurden auch hier positive Erfahrungen gemacht.

Die Finanzierungsfrage bei der Leerstandsmobilisierung steht ebenfalls wieder im Raum. Hierbei heben vereinzelt Gemeinden auch Abgaben auf leerstehende Gebäude ein. Problematisch ist auch das fehlende Wissen über das Ausmaß der Leerstände zu sehen, da diese im Gegensatz zu Baulücken oder Bauflächen nicht sofort auffällig werden und sich zum Teil „schleichend“ entwickeln.

Somit sollten folgende Aspekte in eine strategische Vorgehensweise einfließen:

- ▶ Darstellung vorhandener und zum Teil noch unbekannter Instrumente, vor allem zur Leerstandsmobilisierung, und wann/wo/wie/von wem/zu welchem Zweck diese eingesetzt werden sollen
- ▶ Kommunikation kreativer/neuartiger Lösungswege in einzelnen Gemeinden zur Leerstands- und Baulandmobilisierung an die Kommunen und die Bevölkerung und wann/wo/wie/von wem/zu welchem Zweck diese eingesetzt werden sollen
- ▶ Hilfestellung für die Erhebung des Leerstandes und des Baulandüberhangs

### **3.3.3 Vorausschauende Planung mit Fokus auf den Ortskern anstreben**

Zur Lage der entwickelten Projekte im Ortskern und/oder am Ortsrand werden sehr „klassische“ Begründungen gegeben. Wie bereits erwähnt, wurde bzw. wird es auch mehrheitlich von den Gemeinden angestrebt, Projekte in den Ortskernen zu verwirklichen. Neben Projekten für Einzelnutzungen wurden dabei Projekte mit unterschiedlichsten Nutzungskombinationen angeführt.

Verstärkt Projekte in den Ortskernen anzustreben und damit die bestehenden Kernstrukturen weiter zu entwickeln bzw. zu attraktivieren und zu beleben, wird von der Politik zum Teil als nicht relevant erachtet. Auch fehle aktuell der Bedarf, um in öffentliche Einrichtungen oder Wohnraum zu investieren. Zudem wären keine verfügbaren Flächen im Ortskern vorhanden auf welchen neue Planungen vorangetrieben werden könnten oder es fehle allgemein der Zugriff auf Liegenschaften. Daraus kann ein Zusammenhang der Aussagen abgeleitet werden:

Verabsäumt die Gemeinde langfristig Bauland- oder Leerstandspotentiale in ortskernnahen Lagen zu sichern, wird es im Falle eines spontanen Bedarfs einer gemeindeeigenen Einrichtung oder eines Wohnbaus schwierig, diese/diesen im Ortskern zu realisieren. Ob in dieser Situation in kürzester Zeit eine passende Liegenschaft in optimaler zentraler Lage für die Realisierung des Projektes mobilisiert werden kann, ist fraglich. Das benötigte Gebäude wird darauf eher am Ortsrand, in abgelegener, ungünstiger Lage angesiedelt werden.


Das derartige kurzsichtige Planungsverhalten muss von den Gemeinden im Sinne einer langfristigen Entwicklung nach innen überdacht werden. In einzelnen Fällen fehlt in den Gemeinden aber auch das Know-how für die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven.

Die Einschätzungen der Gemeinden zu Mehrparteienwohnprojekten bzw. zu öffentlichen Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen wurden auch im vorangehenden Abschnitt kurz geschildert. Dabei ist kein klarer Vorzug der Gemeinden zur Kategorie Ortskern oder Ortsrand erkennbar. Einzig die hohen Grundstückskosten im Ortskern oder die hohen Erschließungskosten am Ortsrand fallen aus dem erhobenen Schema heraus. Damit zeigt sich, dass egal in welcher Lage ein Projekt geplant wird unterschiedliche Finanzierungsschwierigkeiten auftreten können.

Eine strategische Leitlinie sollte folglich weitere Informationen vermitteln:

- ▶ Darstellung der Vorteile für Projekte im Ortskern anhand konkreter Beispiele, um die Wahl für Projekte im Ortskern zu erleichtern
- ▶ Vermittlung einer langfristigen, vorausschauenden Planung, um auch kurzfristige Planungsvorhaben ortskernnah verwirklichen zu können
- ▶ Stärkung des Know-hows zur Leerstands- und Baulandmobilisierung zur Unterstützung der (politisch-planerischen) Praxis

### 3.3.4 Projekte als Vorbilder

Jede Gemeinde hat ihre individuellen „Bedürfnisse“, Nutzungsreserven und Planungsvoraussetzungen. Dies zeigt die Umfrage vor allem im vierten Abschnitt. Es sind verschiedene Projekte in den Kommunen entstanden, die detaillierter betrachtet werden und als Vorbilder für andere Gemeinden dienen können. Im *Gemeindereport*  werden Gemeinden mit derartigen Projekten und Initiativen näher betrachtet. Dabei sollen jedoch nicht nur Projekte aus der vorliegenden Umfrage, sondern auch jene aus vorangegangenen Arbeiten und weiteren Recherchen als Vorbilder dienen.

Wurden in Gemeinden (leerstehende) Gebäude anderwärtig genutzt oder neue Gebäude errichtet, geschah dies unter differenzierten Voraussetzungen und Gegebenheiten. Ein Trend bei dem die Errichtung einer bestimmte Einrichtung dominiert, ist nicht gegeben. Jegliche Leerstände, Baulücken und Bauflächen werden für die unterschiedlichsten Ansprüchen entsprechend entwickelt. Es werden nicht nur Einzelnutzungen geplant, sondern wie auch zuvor schon erwähnt, Nutzungen in unterschiedlichster Weise kombiniert. An den genannten Beispielen ist aber eine Tendenz Richtung Wohnen, Gemeinschaftseinrichtungen, sowie Pflege und Gesundheit (Altenbetreuung oder ärztliche Versorgung) erkennbar.

An dieser Stelle lassen sich nun auch wichtige „Player“ und Initiativen beschreiben, die in der Umfrage genannt wurden:

Gerade Siedlungsgenossenschaften können als wichtige außenstehende Player bezeichnet werden. Sie werden nicht nur eigeninitiativ tätig, sie sind auch Anlaufstelle für die Projektverwirklichung von Gemeinden, nicht nur bei Wohnbauten, sondern auch bei öffentlichen/kommunalen Einrichtungen.



Siehe dazu 5 Gemeinde-  
report  
(Seite 125)

Weiters ist die Dorferneuerung als positive, impulsgebende Komponente zu erwähnen. Sie bietet oftmals den Ansporn, innere Nutzungsreserven, vor allem Leerstand, zu mobilisieren, um eine verloren gegangene Einrichtung wieder neu anzusiedeln oder Gebäude umzunutzen. Es können zudem an die Dorferneuerung angelehnte Beteiligungsformate hervorgehen, in welchen mit der Bevölkerung der künftige Umgang mit Leerständen und Baulandüberhängen erarbeitet wird, was in einzelnen Fällen bereits praktiziert wird.

Abschließend könnten auch folgende Elemente Bestandteile des strategischen Vorgehens sein:

- ▶ Analyse von Projekten mit Vorbildwirkung und Weitergabe der Kernerkenntnisse
- ▶ Einbezug bereits vorhandener und etablierter Akteurinnen und Akteure, Beteiligungsformate und Planungen (z. B. Siedlungsgenossenschaften, Dorferneuerung etc.)







4





**Privatgrund**  
Unbefugten ist  
das Befahren und  
Parken verboten !

# Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

## 4.1 Überblick zu planungsrelevanten Regelungen

In diesem Kapitel wurden Möglichkeiten zusammengestellt, die Gemeinden bei der Aufgabe der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven unterstützen. Der Inhalt baut auf den Ergebnissen der Umfrage, Literatur, Gesprächen, sowie konkreten Situationen des Gemeindereports auf. Bevor nun auf das Instrumentarium der örtlichen Raumplanung und verschiedene Maßnahmen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven eingegangen wird, erfolgt ein allgemeiner Überblick zu planungsrelevanten Regelungen.

Der Art 15 Abs 1 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) regelt die Verteilung der Gesetzgebung und Vollziehung zwischen Bund und Ländern. Alle Angelegenheiten die nicht explizit dem Bund zugeteilt sind, fallen demnach in die Zuständigkeit der Bundesländer. (vgl. Art 15 Abs 1 B-VG) Die Raumplanung in Österreich wird als „Querschnittsmaterie“ bezeichnet, da zahlreiche Bundesmaterien räumliche Auswirkungen haben und nach dem Verfassungsgerichtshof kein „Kompetenztatbestand Raumplanung“ besteht (vgl. Leitl, 2006: 106).

### 4.1.1 Hoheitliche und nicht-hoheitliche Planung

Die Raumordnungs- und Raumplanungsgesetze der österreichischen Bundesländer beinhalten zur Regelung und langfristigen Planung der Bodennutzung Planungsinstrumente, die stufenweise aufgebaut sind (vgl. Kanonier, 2014: 29). „Die hoheitliche Raumordnung in Österreich basiert auf einem Planungssystem, das mehrere Ebenen und Instanzen mit hierarchisch abgestuften Vorgaben bzw. Plänen aufweist, wobei die Über- und Unterordnung mehrere Formen aufweisen kann.“ (Kanonier, 2014: 29)

Die Gemeinden sind ermächtigt in ihrem Wirkungsbereich behördliche Aufgaben zu übernehmen. Darunter fallen auch die Aufgaben der örtlichen Baupolizei und der örtlichen Raumplanung, im Zuge derer die Gemeinden hoheitliche Pläne und Maßnahmen in Form von Verordnungen und Bescheiden erstellen dürfen. (vgl. Art 118 Abs 1 u 3 B-VG)

„Die nicht-hoheitliche Planung, die grundsätzlich nicht in die Rechtssphäre der Bürger eingreifen kann und darf, steht auch dort zur Verfügung, wo der Gesetzgeber keine explizite Ermächtigung zur Planung gibt.“ (Hauer, 2006: 3) Neben hoheitlichen Plänen und Maßnahmen stehen der Gemeinde auch privatrechtliche und bewusstseinsbildende Maßnahmen zur Verfügung (vgl. ÖROK, 2009: 138).



**Privatrechtliche Maßnahmen** wie beispielsweise privatrechtliche Vereinbarungen sind als wesentliche Erweiterung der hoheitlichen Planungsmaßnahmen zu sehen. Die Gemeinde schließt dabei unter anderem Verträge mit Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümern in unterschiedlichen Belangen im Sinne des öffentlichen Interesses ab. (vgl. ÖROK, 2009: 142) Das Burgenländische Raumplanungsgesetz (Bgl. RPG 1969) ermächtigt hier die burgenländischen Gemeinden dazu, zur Baulandmobilisierung privatwirtschaftlich tätig zu werden (vgl. § 11a Abs 1 u 3 Bgl. RPG 1969). Vor allem wird die Anwendung der privatrechtlichen Maßnahmen mit der Starrheit des öffentlich-rechtlichen Regelungsinstrumentariums und mit den flexibleren und vielfältigeren Gestaltungsmöglichkeiten im Privatrecht begründet (vgl. Kleewein, 2003: 21).

Als Teil der nicht-hoheitlichen Pläne gelten die informellen Maßnahmen der **Bewusstseinsbildung**. Diese „weichen“ Maßnahmen zielen darauf ab, eine bessere Information der Bevölkerung und der Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger über die Erfordernis und Möglichkeiten leerstands- und bodenmobilisierender Maßnahmen zu verdeutlichen. Damit soll das Verständnis und die Akzeptanz für die notwendige Umsetzung hoheitlicher und privatrechtlicher Maßnahmen erhöht werden. Es sollen Konsequenzen, vorhandene Möglichkeit aufgezeigt und Widerstände abgebaut werden.

Bewusstseinsbildung geschieht durch Aufklärungs- und Beratungstätigkeit, wobei die „*Kenntnis konträrer Argumente und die Auseinandersetzung mit subjektiven Einwendungen*“ zur Thematik den Grundstock für das Vorgehen bildet (Kanonier, 2008: 7-8).

#### 4.1.2 Positivplanung und Negativplanung

„**Positivplanung** bezeichnet Planungen, die zu den vorgesehenen Nutzungen der planunterworfenen Fläche oder des planunterworfenen Raumes („positiv“) verpflichten.“ (Hauer, 2006: 5) Beispiele für Instrumente der hoheitlichen Positivplanung im Burgenland wären die Ausweisung von Vorbehaltsflächen oder die Befristung von Baulandwidmungen. Zu den privatrechtlichen Maßnahmen der Positivplanung zählt beispielsweise die Vertragsraumordnung (vgl. Kleewein, 2003: 37, 47). Wird der Fläche oder dem Raum innerhalb der gegebenen Frist nicht die vorgesehene Nutzung zugeführt, besteht die Möglichkeit der Sanktionierung durch die Behörde.

„[...] **Negativplanung** [besteht, d. Verf.] wenn die planunterworfenen Flächen oder Räume zwar auch ungenutzt (oder landwirtschaftlich genutzt) bleiben dürfen, falls sie aber (im Besonderen durch Bebauung) genutzt werden, sind aber nur bestimmte Nutzungen erlaubt.“ (Hauer, 2006: 5) Besteht beispielsweise für Grundflächen die Widmung Bauland-Wohngebiet (BW), dürfen im Burgenland lediglich Wohngebäude inkl. deren Nebenanlagen, sowie Gebäude, die den „kulturellen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung dienen“, errichtet werden (vgl. Kleewein, 2003: 36; § 14 Abs 3 lit a Bgl. RPG 1969). Die Eigentümerin und der Eigentümer des Grundstücks sind dadurch aber nicht verpflichtet, die Liegenschaft mit einem Gebäude zu bebauen, das der vorliegenden Widmung entspricht (vgl. Kleewein, 2003: 36).

Aus raumplanerischer Sicht ist der Positivplanung der Vorrang einzuräumen, da mit dieser Vorgehensweise eine gezielte Steuerung der Flächennutzung verfolgt werden kann. Die Gemeinde ist dabei nicht dem Nutzungswillen der Eigentümerin und des Eigentümers ausgesetzt.

#### 4.1.3 Leerstands- und Baulandmobilisierung in formellen Dokumenten

Der Leerstands- und Baulandmobilisierung kommt im Burgenland unterschiedliches Gewicht zu. Während die Leerstandsmobilisierung kaum in Gesetzen, Plänen oder Programmen eingebunden ist, wird die Baulandmobilisierung in verschiedenen Dokumenten erwähnt.

Das burgenländische Raumplanungsgesetz regelt die Bestimmungen für die Raumplanung im Burgenland. Mit der Raumplanungsgesetznovelle 2000 wurden erstmals Maßnahmen zur Baulandmobilisierung in das Gesetz aufgenommen. Seither ist es den Gemeinden im Burgenland gesetzlich möglich, über die Anwendung von hoheitlichen und privatrechtlichen Maßnahmen, Bauland - bzw. neu zu widmendendes Bauland - innerhalb weniger Jahre seiner vorgesehenen Nutzung zuzuführen. (vgl. Bgld. RPG Novelle, 2000)

Im November 2011 wurde das Landesentwicklungsprogramm Burgenland 2011 - LEP 2011 von der Burgenländischen Landesregierung verordnet. In diesem verbindlichen Programm finden sich Ansätze zur Siedlungsentwicklung, um bestehende Gebäude und Bauland effizient zu nutzen und Zersiedlung zu vermeiden: *„Die Siedlungsentwicklung hat den Wohnraumbedarf der Bevölkerung in ausreichendem Maß und zu vertretbaren Kosten zu decken. Dies ist vor allem durch die Sanierung bzw. Adaptierung des Bestandes und durch flächensparende Formen des verdichteten Wohnbaus zu erreichen. [...] 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. [...] 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.* (Bgld. LReg, 2012: 42)

Bei der Neuausweisung von Bauland sind Maßnahmen zur Baulandmobilisierung vorzusehen: *„Bauland ist unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung und entsprechend den Bestimmungen [...] [des LEP 2011, d. Verf.] für den abschätzbaren Bedarf von fünf bis zehn Jahren auszuweisen, wobei Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen sind.“* (Bgld. LReg, 2012: 60)

Welche Instrumente und Maßnahmen zur Leerstands- und Baulandmobilisierung eingesetzt werden sollen und wie diese anzuwenden sind, ist in diesen Dokumenten jedoch nicht angeführt.



## 4.2 Grundinstrumentarium der örtlichen Raumplanung

Im eigenen Wirkungsbereich stehen den Kommunen für die Umsetzung der örtlichen Raumplanung das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK), der Flächenwidmungsplan (FWP) und der Bebauungsplan (BBP) zur Verfügung. Unter Beachtung überörtlicher Bestimmungen wird das ÖEK erstellt, auf welchem der FWP und der BBP aufbauen. (vgl. Leitl, 2006: 112) Für eine vorausschauende, zielgerichtete und nachvollziehbare Gemeindeentwicklung, sind diese Instrumentarien unverzichtbar.

Im Burgenland sind Bestimmungen der örtlichen Raumplanung im Burgenländischen Raumplanungsgesetz (Bgl. RPG 1969) und im Landesentwicklungsprogramm - LEP 2011 (Bgl. LReg, 2012) geregelt. Aktuell wird ein neues Gesetz über die Raumplanung im Burgenland erstellt, das im dritten Quartal 2019 in Kraft treten soll. Dem Begutachtungsentwurf zufolge wird auch das ÖEK darin als Verordnung verankert. (vgl. § 26 Abs 1 Entwurf Bgl. RPG 2019)

### 4.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Burgenland - LEP 2011 wurde verordnet, dass bei „wesentlichen Änderungen der Ortsstruktur“ aufgrund der Abänderung des Flächenwidmungsplans, ein ÖEK zu erstellen ist. Gemeinden, die schon zuvor über ein ÖEK verfügten, weisen heute eine qualitativere Entwicklung auf. Die Gemeindestruktur dieser Kommunen ist geordneter und nachvollziehbar begründet. (vgl. Bgl. LReg, 2012: 59)

Mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) wird langfristig und strategisch die räumliche Entwicklung der Gemeinde festgelegt. Mit den darin enthaltenen Aussagen besteht eine „nachvollziehbare und transparente Grundlage“ für Entscheidungen der zukünftigen Gemeindeentwicklung und insbesondere der Flächenwidmung. (vgl. ÖROK, 2017: 25) Bei der Erstellung des ÖEK sind wesentliche Inhalte in Form eines Plan- und Textteils vorgesehen. Für burgenländische Gemeinden sind folgende Aussagen zu treffen:

- „- die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde im Hinblick auf Bevölkerung, Wirtschaft, Naturraum sowie auf kulturelle und soziale Aspekte*
- Bereiche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Freihaltezonen, Hochwasserabflussgebiete)*

- *Entwicklungspotenziale der Gemeinde unter Berücksichtigung der Festlegungen im Landesentwicklungsprogramm und sonstiger überörtlicher Interessen sowie der umliegenden Gemeindeentwicklungen und -kooperationsmöglichkeiten*
- *siedlungspolitische Grundlagen und Ziele insbesondere unter Berücksichtigung von Baulandreserven, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und Infrastruktur sowie der festgelegten Siedlungsgrenzen*
- *den nachvollziehbaren Nachweis des abschätzbaren Baulandbedarfs (für die nächsten fünf bis zehn Jahre) einschließlich der vorgesehenen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (insbesondere für Wohn- und Betriebsnutzung) unter Berücksichtigung der absehbaren Veränderungen der demografischen Struktur“*

(Bgl. LReg, 2012: 58)

Desweiteren ist es möglich, geeignete Standorte für kommunale Einrichtungen festzulegen. Ein vorhandenes Dorferneuerungsleitbild ist bei der Erstellung eines ÖEK ebenso zu berücksichtigen. (vgl. Bgl. LReg, 2012: 58-59) ÖEK werden im Burgenland, anders als in anderen Bundesländern, derzeit nicht verordnet, sondern werden mittels Grundsatzbeschluss des Gemeinderats fixiert (vgl. Schmidtbauer, 2018).

#### » Das ÖEK als wichtiges Element der vorausschauenden Gemeindeplanung

Die Recherchen zu dieser Arbeit haben gezeigt, dass burgenländische Kommunen oft kein ÖEK erstellen. Als sachliche Begründung für die Flächenwidmung und in weiterer Folge für die Orts- und Ortskernentwicklung muss das ÖEK jedoch Bestandteil der strategischen, vorausschauenden Planung jeder Gemeinde sein. *„Mit einem ÖEK muss eine Gemeinde nicht von Fall zu Fall neue Entscheidungsgrundlagen erstellen. Für die Bevölkerung entsteht mehr Rechtssicherheit und Gerechtigkeit.“* (ÖROK, 2017: 25)

Um auf Basis des ÖEK eine kompakte Siedlungsentwicklung zu erreichen, sind Siedlungsgrenzen festzulegen (vgl. Bgl. LReg, 2012: 42). Damit soll unkoordinierten Siedlungserweiterungen vorgebeugt werden. Die Siedlungsentwicklung wird eingeschränkt und in die geplante Richtung gelenkt. Klüger ist aber die Entwicklung des bestehenden Siedlungskörpers und die Verwertung bestehender, oft in hohem Maß vorhandener, innerer Nutzungsreserven.

Sind jedoch Baulandausweisungen am bestehenden Siedlungskörper trotzdem notwendig, können in Verbindung mit definierten Eignungszonen und Freihaltebereichen Gebiete systematisch und chronologisch entwickelt werden. Als Nebeneffekt können damit überraschende Folgekosten für die Gemeinde vermieden werden, die notwendige Siedlungserweiterungen mit sich bringen könnten. Diese können beispielsweise durch Kapazitätsgrenzen der Entsorgungsinfrastruktur bzw. Kanalanlagen entstehen (vgl. Fellingner, 2018a).

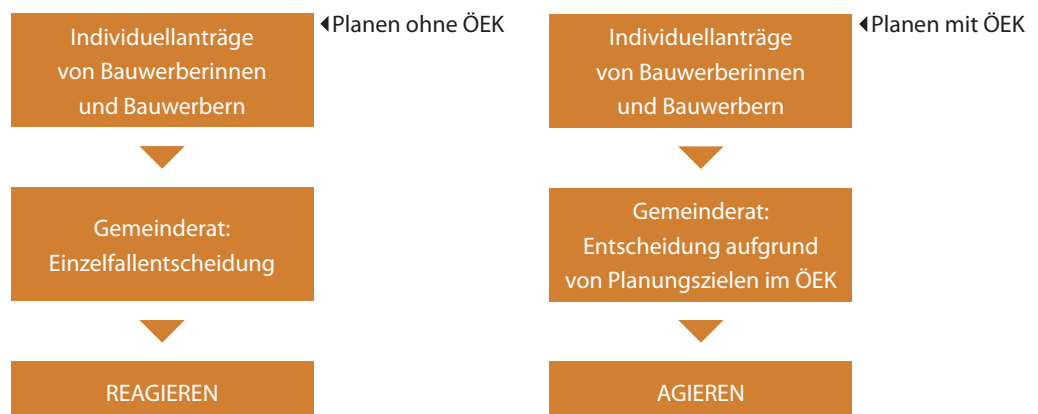
Für die Planung der zukünftigen Gemeindeentwicklung ist der Nachweis des benötigten Baulandbedarfs zu erstellen. Der Verbrauch von Wohnbauland in Verbindung mit den zukünftigen demographischen Veränderungen alleine als Argumentationsgrundlage ist nicht ausreichend, gleichgültig ob eine Gemeinde wächst oder schrumpft. Im Interesse der Kommunen sind auch

leerstehende Gebäude in die Berechnung mit einzubeziehen. Vorhandene bewohnbare Gebäude bieten Wohnraum, der nicht neu am Siedlungsrand geschaffen werden muss, zumal sie von ihrer Lage meist besser gelegen sind als neue Wohngebiete. Bestehende Baulandflächen und Leerstände sollen genutzt, sowie Gebäude umgebaut und saniert werden (vgl. Leitner, 2011: 22). Die Aufsichtsbehörde müsste im Genehmigungsverfahren des ÖEK die Kriterien Leerstand und potentieller Leerstand in die Prüfung mit einbeziehen, da erst damit ein benötigter Baulandbedarf präziser abschätzbar ist und im Sinne der Innenentwicklung agiert werden kann. Beispielsweise ergab die Erhebung der inneren Nutzungsreserven der Gemeinde *St. Margarethen*, dass mit dem derzeitige Leerstand der Wohnraumbedarf der kommenden 20 Jahre gedeckt wäre.

🔍  
 Siehe  
 5.7 St. Margarethen  
 (Seite 158f.)

Das ÖEK kann als Argumentation für die Handlungsweisen der Gemeinde herangezogen werden. Schritte, welche die Gemeinde in der Ortsentwicklung setzt, können gegenüber der Gemeindebevölkerung nachvollziehbar begründet werden. Desweiteren kann eine vorausschauende Gemeindeentwicklung über mehrere Jahre vorgegeben werden.

Unterstützung einer aktiven vorausschauenden Raumplanung durch Örtliche Entwicklungskonzepte ▶



**Abb. 25:**  
 Unterstützung einer aktiven vorausschauenden Raumplanung durch Örtliche Entwicklungskonzepte

#### 4.2.2 Flächenwidmungsplan (FWP)

Mit dem Flächenwidmungsplan legt die Gemeinde die parzellenscharfe Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet fest. Grundsätzlich wird in Bauland, Verkehrsflächen und Grünflächen unterschieden. Für Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer wird festgelegt, wie das Grundstück genutzt werden darf, etwa ob es bebaut werden darf oder nicht. Andere nicht konforme Nutzungen sind verboten. Ein Zwang für die Grundstücksnutzung laut FWP entsteht durch die Festlegung der Widmung alleine jedoch noch nicht. (vgl. Leitl, 2006: 113-114) Anspruch auf eine bestimmte Widmung auf dem eigenen oder einem fremden Grundstück oder auf Änderung des FWP besteht für Niemanden (vgl. Leitl, 2006: 118).

Idealerweise ist der FWP aufbauend auf das ÖEK zu erstellen. Nach dem Wortlaut des LEP 2011 zufolge ist aber nicht in jedem Fall ein ÖEK als Grundlage für den FWP notwendig. „[Lediglich, d. Verf.] Flächenwidmungsplanänderungen, die eine wesentliche Auswirkung auf die Ortsstruktur bein-

*halten, haben auf Basis eines örtlichen Entwicklungskonzeptes zu erfolgen.“* (Bgl. LReg, 2012: 58). Aufgrund oft nur kleinräumiger Anpassungen bzw. Änderungen im FWP haben viele burgenländische Gemeinde kein ÖEK, und damit keine langfristige Entwicklungsstrategie. Die Entscheidungen der Gemeinde sind dadurch der Gefahr der Willkür ausgesetzt. Es fehlt die langfristige, strategische Perspektive in der Grundlagenforschung, die als Entscheidungsgrundlage vorgewiesen werden kann.

#### **4.2.3 Bebauungsplan (BBP) und Teilbebauungsplan (Teil-BBP)**

Auf Grundlage des FWP wird ein BBP erstellt. Im Burgenland ist weiters ein Gestaltungskonzept als Basis für die Erstellung vorgesehen. (Bgl. LReg, 2012: 66) Zudem besteht die Möglichkeit, für einzelne Teile des Gemeindegebiets einen Teil-BBP zu erstellen. Bestandteile des BBP/Teil-BBP sind der „Wortlaut der Verordnung“ und eine „grafische Darstellung“. (vgl. § 21 Bgl. RPG, 1969)

Ein BBP/Teil-BBP ist dem Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) zufolge jedoch nur bei Siedlungserweiterungsgebieten in definierten zentralen Standorten verpflichtend zu erstellen. (vgl. Bgl. LReg, 2012: 66) Liegt kein BBP/Teil-BBP vor, sind lediglich Bauungsrichtlinien zu erstellen.

##### **» Stellenwert flächendeckender BBP für die geregelte Innenentwicklung**

Baubewilligungen sind nur zulässig, wenn sie dem BBP/Teil-BBP bzw. den Bauungsbestimmungen nicht widersprechen. (vgl. § 25 u 25a Abs 6 Bgl. RPG 1969) Je detaillierter die Vorgaben sind, desto höher ist die Kontrolle über das bauliche Gesamtbild und die Gestaltungsqualität bei Neu- und Umbauten; vor allem im Siedlungsbestand bzw. im Ortskern. Die gewachsene Ortsstruktur, typische Bauweisen, Dachformen, Gebäudegestaltung und der öffentliche Raum können gewahrt werden. Detaillierte Angaben zur maximalen Ausnutzung und Gebäudehöhe verhindern zudem zu dichte und (straßenseitig) zu massige Bauungsstrukturen, die bei der Errichtung von großvolumigen Baukörpern im Ortskern, wie beispielsweise bei Mehrparteienwohngebäuden, entstehen können.

Im Gestaltungskonzept können zudem wichtige Wege- und Grünraumbeziehungen zum direkten Umfeld und innerhalb des Planungsgebiets bewahrt oder geschaffen werden. Sind Bestimmungen lediglich auf Basis von Bauungsrichtlinien erlassen, besteht die erhöhte Gefahr, dass wichtige Verbindungen zumeist außer Acht gelassen werden, was spätere Qualitätseinbußen für den nicht motorisierten Verkehr und die Erreichbarkeit im Ortskern nach sich zieht.

## 4.3 Maßnahmen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven im Burgenland

In Österreich befindet sich die Leerstandsmobilisierung in den Kinderschuhen (vgl. Weber, 2017). Maßnahmen zur Mobilisierung leerstehender Gebäude gibt es im Einflussbereich der Raumplanung nur sehr wenige. Hoheitliche Maßnahmen, wie sie die Baulandmobilisierung vorsieht, bestehen kaum oder sind (im Bestand) schwer durchzusetzen. Oftmals ist man von den Eigentümerinnen und Eigentümern und deren Verkaufs- oder Nutzungswillen abhängig. Zudem stehen finanzielle Unterstützungen in Form von Förderungen für Ankauf und Sanierung meist nicht in Relation zu den real benötigten, finanziellen Aufwendungen. (vgl. Schatovich, 2017) Daher sind es heute vor allem bewusstseinsbildende Maßnahmen, die zur Bekämpfung der Leerstandsproblematik herangezogen werden.

Die Maßnahmen zur Baulandmobilisierung sind dagegen vielfältig. Sie reichen von hoheitlichen Maßnahmen über privatrechtliche Maßnahmen hin zu informellen bzw. bewusstseinsbildenden Maßnahmen. Zur Erreichung des Ziels der Erhöhung der Bodenmobilität werden oft Maßnahmenbündel geschnürt, welche Maßnahmen aus allen „Maßnahmenarten“ beinhalten können. (vgl. Kanonier, 2014: 51)

### 4.3.1 Überblick der Maßnahmen und deren Anwendbarkeit im Siedlungsgefüge

Wie in allen österreichischen Bundesländern sind auch im Burgenland Maßnahmen zur Baulandmobilisierung verankert. Viele dieser Maßnahmen sind jedoch nur bei neuen Baulandausweisungen sinnvoll anwendbar, um neu gewidmete Grundstücke einer raschen Bebauung zuzuführen. Die Anwendung im Bestand bzw. im Siedlungsgefüge von Gemeinden ist oft schwieriger und mit hohem Aufwand und Überzeugungsarbeit verbunden. In unterschiedlichen fach einschlägigen Publikationen wird diskutiert, wie bzw. ob sich baulandmobilisierende Maßnahmen für die Anwendung im Bestand eignen. Die folgende Abb. 26 (Seite 82) zeigt, welche baulandmobilisierenden Maßnahmen in burgenländischen Gesetzen verankert sind und welche sich für die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven eignen. Es sind nur wenige Maßnahmen zur Mobilisierung von Leerständen angeführt, da mit heutigem Stand diesbezüglich kaum legislative Möglichkeiten definiert sind.

Maßnahmen zur Leerstands- und Bauland- mobilisierung im Burgenland und deren Anwendbarkeit auf innere Nutzungsreserven

	Neuwidmungen	Gewidmetes Bauland (IL/AL)	Baulücken/Bauflächen (IL)	Gebäude/Leerstände (IL)
Befristung von Baulandwidmungen (vgl. § 11a Abs 2 Bgld. RPG 1969)	■			
Rückwidmung von bestehendem Bauland (vgl. § 27 Bgld. RPG 1969)		*		
Vertragsraumordnung (Überlassungs-, Verwendungs-, Umlegungs-, Aufschließungs- & Planungskostenverträge) (vgl. § 11a Abs 3 lit a, Abs 4 u § 19 Abs 5 Bgld. RPG 1969)	■	*	*	
Vorbehaltsflächen & Widmung förderbarer Wohnbau (vgl. § 17 u § 14 Abs 3 lit i Bgld. RPG 1969)	■			
Optionale Abgaben auf Baugrundstücke (Aufschließungs-, Erschließungs- & Kanalisationsbeiträge) (vgl. § 9 Bgld. BauG 1997; §§ 2-9 Bgld. KAbG 1984)	■	■	■	
Gebühren auf bestehende Gebäude (Kanalbenutzungsgebühr) (vgl. § 10-12 Bgld. KAbG 1984)				■
Sonstige privatrechtliche Vorgehensweisen (Aktive Bodenpolitik, Tausch, Vermietung ...)	■	■	■	■

\* ... geringe Einsatzmöglichkeit /schwierig umsetzbar      IL ... innenliegend      AL ... außenliegend

**Abb. 26:** Maßnahmen zur Leerstands- und Baulandmobilisierung im Burgenland und deren Anwendbarkeit auf innere Nutzungsreserven

Maßnahmen, die sich nicht für die Mobilisierung bestehender Baulandreserven eignen, sind die „Befristung von Baulandwidmungen“ sowie die Ausweisung von „Vorbehaltsflächen“:

Die **Befristung von Baulandwidmungen** ermöglicht es den burgenländischen Gemeinden bei der Widmung von Bauland eine Befristung von fünf bis zehn Jahren festzulegen. Im Falle einer nicht der Widmung entsprechenden Nutzung nach Ablauf der Frist kann die Widmung abgeändert werden, wobei ein Entschädigungsanspruch nur entsteht, wenn eine „unbillige Härte“ besteht. (vgl. § 11a Abs 2 u § 27 Abs 1 Bgld. RPG 1969)

■ Siehe dazu »Unbillige Härte (Seite 84)

Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Auslegung im Burgenland eignet sich die Befristung von Baulandwidmungen mit heutigem Stand **nur bei Neuausweisungen von Baulandflächen** und nicht für den Baulandbestand: Eine Befristung nach Umwidmung von bestehendem Bauland in eine andere Baulandkategorie wird der Literatur zufolge nicht als Lösung für die Problematik des Baulandüberhangs gesehen. (vgl. Mendel et al. 2017: 22-23) Zudem könnte eine Umwidmung in eine andere Baulandkategorie nur schwer argumentierbar sein. Eine Verknüpfung mit der Rückwidmung ist zwar möglich solange keine „Umverteilung“ vorliegt, dabei würde bestehendes Bauland rückgewidmet und neues Bauland in geringerem Ausmaß an einem alternativen Standort befristet gewidmet (vgl. Mendel et al., 2017: 20). Zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven ist diese Arbeitsweise jedoch ungeeignet.

Auch die Sanktion der „Widmungsänderung“ nach Ablauf der Frist würde sich bei einer Anwendung auf innere Nutzungsreserven nicht eignen. Sinnvoller wäre eine **Investitionsabgabe** wie sie beispielsweise in der Steiermark - auch im Fall der nachträgliche Befristungen - besteht

■ Siehe dazu »Investitionsabgabe (Seite 95)

In der örtlichen Raumplanung können auch **Vorbehaltsflächen** ausgewiesen werden, um im „allgemeinen Interesse der Bevölkerung“ Verkehrsflächen, öffentliche Gebäude sowie „standortbe-



zogene Einrichtungen und Anlagen wie Amtshäuser, Kirchen, Schulen, Kindergärten“ zu sichern (vgl. § 17 Abs 1 Bgld. RPG 1969). In den 1970er und 1980er Jahren wurde Vorbehaltsflächen sehr häufig, vor allem in neuen Siedlungsgebieten, ausgewiesen. Heute werden sie sehr selten festgelegt, nicht zuletzt da ihre Ausweisung im Bestand und die vorgesehene Enteignung sehr schwierig ist. (vgl. Schatovich, 2017)


Die Schaffung von gefördertem Wohnraum im Ortskern mittels Vorbehaltsflächen wird von Kanonier (2014: 41-42) aus kompetenzrechtlichen Gründen abgewiesen: Die Aufzählung der besonderen öffentlichen Interessen und Einrichtungen im Burgenländischen Raumplanungsgesetz ist zwar nicht vollständig, jedoch zählt der geförderte Wohnbau „nicht zu den öffentlichen Interessen, die in letzter Konsequenz enteignet werden könnten“. (vgl. Kanonier, 2014: 41-42)

Die Möglichkeit der Ausweisung von Vorbehaltsflächen wird in der aktuellen Form der rechtlichen Auslegung und **in Bezug zur Mobilisierung von bestehenden Baulandreserven als ungeeignet** erachtet.

Neben den Vorbehaltsflächen können im Flächenwidmungsplan auch **Sonderwidmungen für den förderbaren Wohnbau** festgelegt werden, womit eine tatsächliche, widmungskonforme Nutzung jedoch nicht erwirkt werden kann. (vgl. § 14 Abs 3 lit i Bgld. RPG 1969; Kanonier, 2014: 63)


#### 4.3.2 Rückwidmung

Als **Rückwidmung** wird die Umwidmung von Bauland in Grünland verstanden, die oftmals mit einer hohen Wertminderung des betroffenen Grundstücks einhergeht. Rückwidmungen allein sind aber per se keine Mittel der Baulandmobilisierung. (vgl. Mendel et al., 2017: 20) „*Allerdings kann die durch eine Umwidmung verbundene ‚Drohwirkung‘ in bestimmten Fällen (wenn der Grundeigentümer nicht mit einer neuerlichen Baulandwidmung bei späterer Bauabsicht rechnen kann) zu einer widmungskonformen Nutzung der Liegenschaft führen.*“ (Kanonier, 2014: 54) Auch die Rückwidmung von großen Flächen am Ortsrand kann „*einen gewissen psychologischen Druck in Richtung Verwertung von noch unbebauten Grundstücken*“ im Siedlungsverband bewirken, da deren Eigentümerinnen und Eigentümer „*weiteren Umwidmungen zuvorkommen wollen*“. (vgl. Mendel et al., 2017: 24) Tatsächliche Durchführung von Rückwidmungen im Siedlungsgefüge, an Baulücken oder Baufeldern, mag jedoch ein unmögliches Unterfangen sein, da solche Verfahren kaum argumentierbar sind. Derartige Liegenschaften sind meist mittels technischer Infrastruktur erschlossen und eignen sich aufgrund ihrer zentralen Lage sehr gut für eine Bebauung - vor allem im Zusammenhang mit dem Ziel der Siedlungsentwicklung und Verdichtungsbestrebungen nach innen (vgl. ÖROK, 2009: 139).

Mehrere Gemeinden im Burgenland haben bereits Rückwidmungen abgewickelt. Sie waren immer ein Thema und sie werden auch durchgeführt (vgl. Schatovich, 2017). Als Beispiele im Burgenland können die Gemeinden *Tobaj und Ollersdorf*  genannt werden.



Auch die Gemeinde Zwischenwasser (Vbg) hat erfolgreich Baulandflächen rückgewidmet. Negative politische Auswirkungen oder gar Probleme hat es in der Gemeinde nicht gegeben (vgl. Mathis, 2015a).

Auf Basis von *Beteiligungsprozessen*  wurden zudem weitere Rückwidmungen in Gemeinden ermöglicht. Diesbezüglich kann die Gemeinden Krummnußbaum (NÖ) genannt werden. (vgl. ÖROK, 2017: 30)




Siehe dazu »Umfassende Beteiligungsprozesse (Seite 120)

Mit dem Landesentwicklungsprogramm Burgenland 2011 (LEP 2011) wurde verordnet, dass Baulandflächen in Grünflächen rückzuwidmen sind, wenn sie seit zehn Jahren unbebaut geblieben sind oder wenn sie aufgrund ihrem Ausmaß oder ihrer Lage nicht mehr den aktuellen Erfordernissen der Gemeinde entsprechen. (vgl. Bgld. LReg, 2012: 62) Eine Entschädigung für den Wertverlust des Grundstückes ist nur im Falle einer „unbillige Härte“ zu leisten. (vgl. § 11a Abs 2 u § 27 Abs 1 Bgld. RPG 1969)

#### » Unbillige Härte

Das Burgenländischen Raumplanungsgesetz (Bgld. RPG 1969) definiert die „unbillige Härte“:

*„Eine unbillige Härte liegt vor, wenn vor dem Zeitpunkt der Kundmachung der beabsichtigten Aufstellung des Flächenwidmungsplanes bzw. des Bebauungsplanes (Teilbebauungsplanes) im Vertrauen auf die Rechtslage nachweisbar Kosten für die Baureifmachung des Grundstückes aufgewendet worden sind.“* (§ 27 Abs 2 Bgld. RPG 1969)  Diesbezüglich sind:

- Aufschließungskosten oder -abgaben eines Grundstückes und private Zufahrten,
- Kosten von Wasser-, Strom- und Gasleitungen
- (Vorsorge-)Kosten für die Abwasserentsorgung und
- Vermessungskosten

jedenfalls zu ersetzen. (vgl. Mendel et al., 2017: 36-37)

#### » Bei Rückwidmungen zu berücksichtigende Aspekte

Unerlässlich für eine Rückwidmung ist eine schlüssige, nachvollziehbare Begründung, warum das Ausmaß der als Bauland gewidmeten Flächen reduziert werden soll (vgl. Mendel et al, 2017: 18-19). Dabei ist auf Gemeindeebene zu argumentieren, warum die gewidmeten Baulandflächen im gegebenen Umfang nicht mehr dem öffentlichen Interesse entsprechen. Es muss klar dargelegt werden, warum mit einer Verwertung der bestehenden Baulandreserven negative Auswirkungen auf den Raum entstehen würden. Lediglich die Berechnung des vorhandenen Baulandüberhangs als Argumentation heranzuziehen ist nicht ausreichend. (vgl. Mendel et al., 2017: 19) Die rückzuwidmenden, ausgewählten Flächen müssen individuell bzw. unabhängig voneinander betrachtet und begründet werden. Die Argumentationen muss sich konkret auf die betroffenen Parzellen beziehen und darf keiner Verallgemeinerung ausgesetzt sein. (vgl. Mendel et al., 2017: 20-21) *„[Die Begründung, d. Verf.] muss aber nicht darauf hinauslaufen, dass diese für eine Bebauung vollkommen ungeeignet seien; es genügt vielmehr, dass nachvollziehbar gemacht wird, warum eine Nutzung dieser Fläche aus Sicht der örtlichen Raumplanung weniger wünschenswert ist als die andere.“* (Mendel et al., 2017: 21)



Vertiefende Informationen zu „Konsequenzen für die Anwendung des § 27 Bgld RPG“ (Entschädigungsanspruch bei Vorliegen einer „unbilligen Härte“) in: Mendel et al., 2017: 28-31



In der Argumentation muss zudem auf die Interessen der Grundeigentümerin und des Grundeigentümers eingegangen werden. Es ist darauf zu verweisen, dass je nach gegebenem Fall ein Entschädigungsanspruch nicht besteht. Allenfalls kann darauf hingewiesen werden, dass das Grundstück jahrelang brachlag und nicht für die Bebauung verfügbar war. (vgl. Mendel et al., 2017: 21) *„Es ist aber unbedingt zu berücksichtigen, dass die Rückwidmung nicht gleichfalls als „Sanktion“ für das bisherige Unterbleiben einer Bebauung dargestellt werden darf.“* (Mendel et al., 2017: 21)

Als Nachweis für eine Rückwidmung ist es wichtig aufzuzeigen, welche strukturellen Probleme mit dem Baulandüberhang einhergehen. Es soll auf

- die aktuelle Siedlungsentwicklung, Siedlungsdruck und die demographische Entwicklung der Gemeinde hingewiesen werden und/oder
- eine raumplanerisch ungünstige Entwicklung der Siedlungsstruktur aufgrund nicht verfügbarer Baulandreserven und ihre nicht planbare Nutzbarmachung

aufgezeigt werden. (vgl. Mendel et al., 2017: 35)

#### » Wichtige fachliche Argumentationsleitlinien

Für ein rechtlich fundiertes Rückwidmungsvorhaben durchführen zu können, müssen durch Expertinnen und Experten der Raumordnung die nachfolgenden Daten erhoben und vorbereitet werden (vgl. Mendel et al., 2017: 35):

- „- vorhandene Baulandreserven,
- Siedlungsbilanz,
- Kapazitätsgrenzen bestehender Infrastrukturen und anderer kommunaler Einrichtungen,
- erforderliche Ausbaumaßnahmen bei Überschreiten kritischer Größen und diesbezügliche Kosten,
- Gesamtentwicklung des Flächenverbrauchs unter Berücksichtigung von Vorhaben, die nicht der gemeindlichen Planung unterliegen,
- Ausblick bei Fortschreibung der bisherigen Trends,
- wesentliche Änderungen dieser Faktoren seit Erlassung des geltenden Flächenwidmungsplans,
- Begründung für die Auswahl umzuwiddmender Baulandflächen.“

(Mendel et al., 2017: 35-36)

Weitere Argumente für eine Umwidmung können sich konkret auf

- erhaltenswerte Naturräume,
- strukturelle Entwicklung unter Darstellung der geänderten Gegebenheiten oder
- ungünstige Lagen von Grundstücken (mangelhafte/kostspielige Erschließung, Lage in Gefahrenzonen wie Hochwassergebieten oder Steillagen, Waldparzellen etc.)

beziehen. (vgl. Mendel et al., 2017: 16, 19)

Eine wichtige fachliche Argumentationsgrundlage stellt zudem das Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) dar, das die räumliche Perspektive und Entwicklung der Gemeinde für die nächsten Jahre verzeichnet.

### 4.3.3 Vertragsraumordnung

Über die **Vertragsraumordnung** können die Gemeinden privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandmobilisierung setzen (vgl. § 11a Abs 3 Bgld. RPG 1969). Im Burgenland sind dies:

- Überlassungsverträge: *„Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfs.“* (§ 11a Abs 3 lit a Bgld. RPG 1969)
  - Verwendungsverträge: *„Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern, in denen sich die Grundeigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und welche Rechtsfolgen bei Nichteinhaltung eintreten.“* (§ 11a Abs 3 lit b Bgld. RPG 1969)
  - Aufschließungsverträge: *„Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Grundeigentümern über die Tragung von Erschließungskosten.“* (§ 11a Abs 3 lit c Bgld. RPG 1969)
  - Umlegungsverträge (Zusammenlegungsübereinkommen): *„[...] Verträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümern mit dem Ziel einer Verbesserung der Grundstücksstruktur im Hinblick auf eine geordnete und flächensparende Bebauung sowie einer entsprechenden Erschließung.“* (11a Abs 4 Bgld. RPG 1969)
  - Planungskostenverträge: *„Die Gemeinde kann die Tragung der Kosten, die im Rahmen einer Flächenwidmungsplanänderung entstehen, zum Gegenstand einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den betroffenen Grundeigentümern machen, wenn die Umwidmung im privaten Interesse gelegen ist.“* (§ 19 Abs 5 Bgld. RPG 1969)
- (vgl. Kleewein, 2003: 48-49)

In Verwendungs-, Aufschließungs- oder Umlegungsverträgen kann zudem festgelegt werden, dass die Verpflichtungen auch im Falle eines Wechsels des Rechtsnachfolgers aufrecht bleibt. (vgl. § 11a Abs 3 Bgld. RPG 1969)

Mit dem Übereinkommen zwischen der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer und der Gemeinde werden Planungsmaßnahmen besser akzeptiert, da Entscheidungen nicht ausschließlich von der Gemeinde vorgegeben werden. (vgl. ÖROK, 2009: 143) Daher werden Verträge auch als *„wesentliche Form des kooperativen Verwaltungshandelns“* verstanden (ÖROK, 2009:143). Die Vertragsraumordnung ist flexibel und situationsangepasst einsetzbar. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind jedoch nicht immer zu Verhandlungen bereit. Zudem können vertragliche Vereinbarungen einen erhöhten zeitlichen Aufwand für die Gemeinde mit sich bringen, welcher jedoch in Kauf genommen werden sollte. (vgl. ÖROK, 2009: 143)

Mit Verträgen können beispielsweise die „allgemeinen“ Inhalte des Flächenwidmungsplans (Widmungsklassen, Art der Nutzung und der Bebauung etc.) konkretisiert werden. (vgl. Kleewein, 2003: 291) *Verträge dürfen jedenfalls keine beliebigen, sondern nur solche Nutzungspflichten festlegen, die sich auf gesetzeskonform erlassene Raumordnungspläne zurückführen lassen.“* (Kleewein, 2003: 291)

#### » Anwendung der Vertragsraumordnung auf innere Nutzungsreserven

Privatrechtliche Vereinbarungen sind vor allem bei Neuwidmungen oder vor Verkauf einer gemeindeeigenen Liegenschaft wirkungsvoll. Die Anwendung auf bestehende Baugrundstücke ist dementsprechend schwierig, da für Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer im Normalfall kein zusätzlicher Nutzen aus der Unterfertigung eines Raumplanungsvertrages entsteht. (vgl. Kanonier, 2014: 46) Trotz der erschwerten Anwendbarkeit der Maßnahme auf bestehende Baugrundstücke ist dieses Vorhaben jedoch nicht unmöglich. Durch die gesetzlichen Bestimmungen ist es auch grundsätzlich denkbar, die Vertragsraumordnung im Bestand anzuwenden. (vgl. Mendel et al., 2017: 23)

Beispielsweise kann eine Vertragsunterzeichnung als „Gegenleistung“ bei Anfragen von Eigentümerinnen und Eigentümern angestrebt werden, wenn diese keinen Rechtsanspruch auf Erfüllung des Ansuchens haben und von der Gemeinde ein Entgegenkommen erforderlich wäre. Für Gemeinde bestünde auch Erfolg in der wiederholten Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer, wodurch künftig eine Vertragsunterzeichnung zustand kommen könnte. Auch dabei wird die Gemeinde eine adäquate Gegenleistung erbringen müssen, beispielsweise in Form von Förderungen oder Finanzierungsanreizen. (vgl. Kleewein, 2003: 291).

An dieser Stelle kann die Gemeinde *Tobaj* genannt werden, die die Vertragsraumordnung auf bestehendem Baulandflächen anwenden konnte.



Der **Umlegungsvertrag** lässt sich wohl am einfachsten auf bestehende Baugrundstücke im Siedlungsgefüge anwenden. Gerade hier kann die Gemeinde mit dem Angebot, im Zuge der Neuordnung bestehender Grundstücksgrenzen die Verfahrenskosten der Umlegung zu übernehmen, die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer dazu bewegen, einen Umlegungsprozess mitzutragen. Durch die Umlegung kann beispielsweise eine bessere Bebaubarkeit und Baulandausnutzung für die in den burgenländischen Ortskernen gelegenen, meist schmalen und aneinander liegenden „Hinterflächen“ erreicht werden. Die Gemeinde könnte weiters vertragliche Vereinbarungen für eine baldige Bebauung der Grundstücke oder die Nutzung im Sinne des öffentlichen Interesses sichern. Somit könnte die Gemeinde nach dem aufwendigen Verfahren eine bessere Steuerungsmöglichkeit über die neu geordneten Grundstücke schaffen.

Überlassungs- und Verwendungsverträge sind womöglich noch schwieriger im Bestand anzuwenden.

**Überlassungsverträge** können bei nicht konformer Nutzung von bebaubaren Flächen die Übertragung des Eigentums an die Gemeinde oder Dritte, die Einräumung eines Baurechts oder die Einräumung eines obligatorischen Nutzungsrechts regeln. (vgl. Kleewein, 2003: 293) Da im Burgenländischen Raumplanungsgesetz zum Überlassungsvertrag lediglich die Möglichkeit des Erwerbs von Grundstücken erwähnt wird, um damit den örtliche Bedarf zu decken, dürfte jedoch nur diese Variante als Sanktion in Frage kommen. (vgl. Kleewein, 2003: 294, 29; § 11a Abs 3 lit a Bgld. RPG 1969)



Siehe  
5.4 Tobaj  
(Seite 138f.)

Bei Nichteinhaltung von **Verwendungsverträgen** können durch Einräumung einer Option ähnliche Konsequenzen vereinbart werden. Die Durchsetzung des Optionsrechts kommt der Durchsetzung einer Überlassungsvertrags gleich. (vgl. Kleewein, 2003: 323) *Andere rechtliche Folgen*  

Vertiefende Informationen zu Privatrechtlichen Mitteln zur Sicherstellung öffentlicher Interessen in: Kleewein, 2003: 325-333

Es ist schwer zu fassen, in welcher Situation diese beiden Vertragsarten angewendet werden können. Die Gemeinde sollte sich jedoch dieser Handlungsmöglichkeit bewusst sein und diese bei Gelegenheit heranziehen: Beispielsweise, wenn die Gemeinde bei Ansuchen von Eigentümerinnen und Eigentümern in einer starken Verhandlungsposition ist.

Die Umwälzung der Kosten von Flächenwidmungsplanänderungen mittels **Planungskostenverträgen** sind im Bestand möglicherweise selten aber nicht ausgeschlossen. Beispielsweise könnten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit dem Wunsch einer „höherwertigen“ Widmungskategorie an die Gemeinde herantreten. Dabei wäre es jedoch sinnvoll, zusätzlich eine vertragliche Vereinbarung über eine zeitnahe Bebauung des Baugrundstücks zu erwirken. Auf eine rechtskonforme Auslegung und eine sachliche Argumentation ist jedenfalls zu achten.

**Aufschließungsverträgen** sind vermutlich nicht im Bestand anwendbar, da die Baugrundstücke im Siedlungsgebiet in der Regel hervorragend aufgeschlossen sind.

#### » Worauf bei der Anwendung von Raumordnungsverträgen zu achten ist

Macht eine Gemeinde von der Vertragsraumordnung Gebrauch ist darauf zu achten, dass sie das Sachlichkeitsgebot und die Gleichbehandlung wahrt und dass sie sich als Behörde keinem Machtmissbrauch aussetzt (vgl. ÖROK, 2009: 143). Würde beispielsweise die Gemeinde (sanften) Druck auf eine Grundeigentümerin oder einen Grundeigentümer eines seit Jahren unbebauten Baugrundstücks ausüben, indem sie unter Androhung der Rückwidmungen eine Vertragsunterzeichnung für eine baldige Bebauung erzielt, könnte der Vertrag dem Sachlichkeitsgebot widersprechen (vgl. Mednel et al., 2017: 23-24). Konsequenzen für die Erwirkung dieser Vertragsabschlusses könnten dessen Nichtigkeit oder Schadenersatzanspruch sein. (vgl. Kleewein, 2003: 216).

Beim Einsatz der Vertragsraumordnung ist das Koppelungsverbot zwischen der Hoheits- und Privatverwaltungsverwaltung zu beachten. Entscheidungen der Gemeinde als Planungsbehörde für eine bestimmte Widmung dürfen nicht allein vom Willen Privater abhängig sein. Eine Neuwidmung darf auch nicht lediglich durch das Vorhandensein eines Vertrages begründet sein. Eine vorhandene, den öffentlichen Interessen dienende, Vereinbarung, etwa das Zugeständnis der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers das Grundstück in einer festgelegten Frist zu bebauen, kann jedoch als Teil der Grundlagenforschung und als positives Argument für eine Widmung verwendet werden. (vgl. Kanonier, 2014: 47-48)



#### 4.3.4 Optionale Abgaben auf Baugrundstücke

Im Burgenland besteht die Möglichkeit, optionale Beiträge für Aufschließungs- und Kanalisationsmaßnahmen (Erschließungsbeitrag, Anschlussbeitrag etc.) vorzuschreiben. Im Unterschied zu Oberösterreich und Salzburg sind diese im Burgenland als Kannbestimmung formuliert. (vgl. ÖROK, 2018: 121) Zudem sind sie im Baugesetz (Bgl. BauG 1997) und im Kanalabgabegesetz (Bgl. KAbG 1984) geregelt und nicht im Raumplanungsgesetz. (vgl. § 9 Bgl. BauG 1997; § 2-9 Bgl. KAbG 1984)

Durch Verordnung des Gemeinderats können **Aufschließungsbeiträge** auf Baugrundstücke eingehoben werden. Dies kann bei

- der erstmaligen Herstellung von Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtungen,
- Wiederherstellung der Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtungen (wenn die erstmalige Errichtung oder die letzte Wiederherstellung vor mindestens 20 Jahren erfolgt ist oder wenn noch keine Beiträge für die Aufschließung eingehoben wurden) und
- bei Verkehrsflächenverbreitungen

erfolgen. Als Berechnungsgrundlage wird die Länge jener, der Verkehrsfläche nächstgelegenen, Grundstücksseite herangezogen. Diese wird mit einem festgelegten Einheitssatz vervielfacht. Die Beiträge können auch vorgeschrieben werden, wenn die Verkehrsfläche nicht von der Gemeinde errichtet und die Kosten für die Aufschließung zur Gänze oder teilweise von der Gemeinde getragen wurde. (vgl. § 9 Bgl. BauG 1997)

Um die Kosten für die Errichtung von Kanalisationsanlagen zu decken, kann der Gemeinderat mittels Verordnung **Kanalisationsbeiträge** (Erschließungsbeiträge, vorläufige Anschlussbeiträge, Anschlussbeiträge, Ergänzungsbeiträge, vorläufige Nachtragsbeiträge, Nachtragsbeiträge) einheben. (vgl. § 2 Bgl. KAbG 1984) Der Beitragssatz, welcher der Abgabeberechnung zugrunde liegt, darf den gesetzlich festgelegten Betrag (nach § 3 Abs 1 Bgl. KAbG 1984) nicht überschreiten. (vgl. § 3 Abs 1 Bgl. KAbG 1984)

**Erschließungsbeiträge** werden auf unbebaute Baugrundstücke (exkl. Aufschließungsflächen) erhoben, die max. 30 m von Sammelkanal entfernt liegen. Die Berechnungsfläche beträgt 1/10 des Grundstücks, die mit dem von der Gemeinde festgelegten Beitragssatz vervielfacht wird. Die Abgabe entsteht ab der Betriebsfertigstellung des Kanals. (§ 3 u 4 Bgl. KAbG 1984)

**Anschlussbeiträge** werden auf anschlusspflichtige Grundflächen (nach § 1 Abs 4 Bgl. Kanalanschlußgesetz 1989) und auf Grundflächen, für die eine Anschlussbewilligung ausgesprochen wurde, eingehoben. Die Höhe des Beitrags ergibt sich in diesem Fall aus der Berechnungsfläche (Summe der gewichteten bebauten Fläche und der Nutzfläche nach § 5 Abs. 2 KAbG 1984), die mit dem von der Gemeinde festgelegten Beitragssatz vervielfacht wird. (vgl. § 3 Bgl. KAbG 1984) „Auf den Anschlußbeitrag [sic!] sind der Erschließungsbeitrag und der vorläufige Anschlußbeitrag [sic!] in der Höhe des tatsächlichen geleisteten Betrages anzurechnen.“ (§ 5 Abs 4 Bgl. KAbG 1984)

Weiters können vorläufige Anschlussbeiträge bei Änderungen der Kanalisationsanlage, Ergänzungsbeiträge wenn beispielsweise eine Änderung der Berechnungsfläche des Anschlussbeitrags vorlag, Nachtragsbeiträge bei Neufestlegung des Beitragssatzes zur Berechnung des Anschlussbeitrags oder vorläufige Nachtragsbeiträge bei Änderung der Kanalisationsanlage vorgeschrieben werden. (vgl. § 6 - 9 Bgld. KAbG 1984)

Beiträge für Wasserversorgungsanlagen, wie sie beispielsweise verpflichtend in Oberösterreich vorgeschrieben sind, sind im Burgenland nicht vorgesehen. (vgl. Kanonier, 2014: 56) Eine Verpflichtung zur Einhebung der Gebühren und eine Ausweitung der zu leistenden Abgaben wäre jedoch von Seite der Landesregierung anzudenken.

#### » Wirkung der Einhebung von Aufschließungs- und Kanalisationsbeiträge

Es kann sinnvoll sein, Abgaben auf bereits gewidmete Baulandflächen einzuheben, vor allem da hierbei auch eine Mobilisierung innenliegender Baulandflächen möglich ist. *„Finanzielle Belastungen für den Grundeigentümer als Konsequenz der Baulandhortung und der Nichtbebauung gewidmeter und erschlossener Bauflächen kann einerseits beachtliche baulandmobilisierende Wirkung haben, wobei die Anreizwirkung von der Höhe der Belastung abhängt.“* (Kanonier, 2014: 55)

Hebt die Gemeinde Abgaben für technische Infrastruktur ein, erhält sie (frühzeitig) Kostensersatz für die Aufwendungen der Errichtung. Die Garantie für eine baldige Bebauung der Baulandfläche ist dabei zwar nicht gegeben, jedoch kann mit der Maßnahme die Mobilisierung unterstützt werden. (vgl. Kanonier, 2014: 55) Bei Vorschreibung dieser Abgaben könnte aber ein für die Innenentwicklung gegenteiliger Effekt entstehen. Es könnten nämlich aufgrund bereits infrastrukturell erschlossener Baulandüberhänge an den Außenrändern der Siedlungen auch außenliegende Grundstücke von der Abgabepflicht betroffen sein. Dies könnte in Folge auch dazu führen, dass innere Nutzungsreserven weiter bestehen bleiben, und eine ungewollte Außenentwicklung beschleunigt wird.

#### 4.3.5 Gebühren auf bestehende Gebäude

Nachdem zuvor Maßnahmen beschrieben wurden, die sich für die Anwendung auf unbebaute Grundstücken eignen, kann über Gebühren gegen Gebäudeleerstand vorgegangen werden. Über die Art der Berechnung der Kanalbenutzungsgebühr ist es möglich, eine mobilisierende Wirkung auf Leerstände auszulösen. Je nach Art der Gebührenberechnung für die Kanalbenutzung hat dies mehr oder weniger Auswirkungen auf leerstehende Gebäude.

In einem Beitrag über die Kanalbenutzungsgebühr in den burgenländischen Gemeinden erläutert Brigitte Novosel, Abteilungsleiterin der Abteilung 2 - Landesplanung, Sicherheit, Gemeinden und Wirtschaft im Amt der Burgenländischen Landesregierung (bzw. damalige Leiterin des Hauptreferats Gemeindeaufsicht und -finanzen), dass es den Gemeinden frei steht, wie sie die

Kanalbenutzungsgebühr berechnen. Die Berechnung kann nach Berechnungsfläche, nach dem Wasserverbrauch oder nach dem Pro-Kopf-Verbrauch erfolgen. Meist sind die Gebühren jedoch zu niedrig berechnet, wodurch notwendige Rücklagen bei Sanierungsmaßnahmen fehlen. (vgl. ORF Bgld., 2014) Dazu steht im Burgenländischen Kanalabgabengesetz (Bgld. KAbg 1984):

*„Dem Gemeinderat steht es frei, innerhalb der bundesgesetzlichen Ermächtigung hinsichtlich des Abgabegenstandes, der Entstehung der Abgabenschuld, des Abgabenschuldners und der Fälligkeit von diesem Gesetz abweichende Bestimmungen zu treffen.“ (§ 10 Abs 2 Bgld. KAbG 1984) „Das Ausmaß des mutmaßlichen Jahresertrages der Kanalbenutzungsgebühren darf das doppelte Jahreserfordernis für die Erhaltung und den Betrieb der Kanalisationsanlage, für die Verzinsung und Tilgung der Kosten für die Errichtung, die Erweiterung, den Umbau oder die Erneuerung unter Berücksichtigung einer der Art der Anlage entsprechenden Lebensdauer sowie für die Bildung einer angemessenen Erneuerungsrücklage nicht übersteigen.“ (§ 10 Abs 1 Bgld. KAbG 1984)*

#### » Gebühr nach Berechnungsfläche

Eine Kanalbenutzungsgebühr nach Berechnungsfläche erfolgt beispielsweise nach § 5 Abs 2 des Bgld. KAbG 1984. Die Berechnungsfläche wird dabei aus den Summen der bebauten Fläche und der Nutzfläche gebildet, die mit den unterschiedlichen Bewertungsfaktoren gewichtet werden. Für die zu leistende Gebühr pro Haushalt wird die Berechnungsfläche mit einem festgelegten Betrag pro Quadratmeter multipliziert. (vgl. § 5 Abs 2 Bgld. KAbG 1984) Angewendet wird diese Variante beispielsweise von den Stadtgemeinden Eisenstadt und Neusiedl am See, wobei sich die Beitragssätze mit € 0,73 bzw. mit € 2,- stark unterscheiden. (vgl. Eisenstadt, 2018; § 2 VO Neusiedl am See, 2017)

Vorteile:

- Gebühren werden nach dem tatsächlichen Gebäudebestand und nach Art der Nutzung berechnet
- Leerstände werden in der Berechnung mit einbezogen

Nachteile:

- Historische Höfe haben einen hohen Anteil an landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und Wirtschaftsräumen, die ungleich hohe Gebühren verursachen
- Haushalte mit geringer Belegzahl haben vergleichsweise höhere Belastungen

(vgl. Wurglits, 2014)

#### » Gebühr nach Wasserverbrauch

Eine weitere Methode ist die Bemessung des konsumierten Trinkwassers. Bemessungsgrundlage ist der tatsächliche Wasserverbrauch, der über Wasserzähler ermittelt wird.

Vorteile:


- Verursachergerechtigkeit und Kostenwahrheit für die Kanalbenützung
- Möglicher Effekt des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser

(vgl. Wurglits, 2014)

Nachteile:

- Mehr-Personen-Haushalte haben höhere Kosten (vgl. Wurglits, 2014)
- Keine anfallenden Gebühr auf leerstehende Gebäude aufgrund des nicht vorhandenen Wasserverbrauchs
- Geringe Gebühren auf Nebenwohnsitze aufgrund des wenigen Wasserverbrauchs

#### » Kombination mit Sockelbeträge

Die variable Höhe der Kanalbenützungsgebühr, kann zusätzlich auf einen zuvor festgelegten „Sockelbetrag“ aufbauen. In der Gemeinde *Deutsch Kaltenbrunn*  wird zum Tarif für bewohnbare (ca. € 110,-) und nicht-bewohnbare Wohngebäude (ca. € 55) ein Beitragssatz von € 0,59 der Berechnungsfläche gemäß § 5 Abs 2 Bgld. KAbg 1984 vorgeschrieben. (vgl. § 2 VO Deutsch Kaltenbrunn, 2016) Die Bewohnbarkeit wird durch einen Lokalausweis festgestellt. (vgl. Weber, 2018)



Siehe  
5.5 Deutsch Kaltenbrunn  
(Seite 144)

Als weiteres Beispiel ist die Gemeinde Güssing zu nennen. „Zu einer Grundgebühr (Sockelbetrag) für jede Wohneinheit, jedes Betriebsobjekt, jedes öffentliche Gebäude, jedes leerstehende Gebäude und jede gewerblich genutzte Fläche in der Höhe von EUR 130,50 wird ein Betrag von EUR 1,14 pro m<sup>3</sup> Wasserverbrauch berechnet. [...] Im Falle eines fehlenden gemeindeeigenen Wasserzählers oder eines fehlenden ganzjährigen Wasserverbrauchs aus dem öffentlichen Wasseranschluß oder einer vorhandenen zusätzlichen Wasserversorgung aus einem nicht öffentlichen Wasseranschluß [sic!] wird ein Wasserverbrauch von 35 m<sup>3</sup> pro jeder im Haushalt lebenden Person, die einen Hauptwohnsitz hat, pauschal festgesetzt.“ (§ 2 VO Güssing, 2015)

In beiden Fällen ist eine positive Auswirkung auf die Nutzbarmachung bzw. den Verkauf bestehender Leerstände zu erwarten. Wie durch die Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn bestätigt wurde, sind gerade bei Erbobjekten die anfallenden Gebühren oft ausschlaggebend für die Vermietung oder die Veräußerung eines Leerstandes. (vgl. Weber, 2018)

#### » Wahl der Bemessungsgrundlage

Eine Vergebühnung nach Berechnungsfläche ist im Hinblick auf die Leerstandsmobilisierung möglicherweise die Wirksamste, kann aber in der Gesamtsicht ungerecht in der Anwendung sein. Bei der Ermittlung des Wasserverbrauchs könnte zwar ein ökologischer Effekt durch verringerten Wasserverbrauch entstehen, Leerstände werden aber nicht beachtet.

Durch Berechnung mittels Mischsatz können ausgewogene Lösungen erreicht werden. Leo Radakovits, Präsident des burgenländischen Gemeindebundes, meinte diesbezüglich, dass aufgrund der Siedlungsstruktur und der örtlichen Gegebenheiten bei jeder Berechnungsvariante Ungerechtigkeiten für einzelne Bürgerinnen und Bürger entstehen können. Beispielsweise kann

aber ein Grundtarif mit einer zusätzlichen personenabhängigen Gebühr eine angemessene Regelung sein. (vgl. Wurglits, 2014).

Nachteile einzelner Menschen können daher bei keiner Bemessungsvariate ausgeschlossen werden. Durch die Beachtung der Vor-Ort Bedingungen kann jedenfalls die für die Gemeinde erfolversprechendste Methode angewendet werden.

#### 4.3.6 Sonstige privatrechtliche Vorgehensweisen

Neben den in den Gesetzen festgeschriebenen Maßnahmen, kann die Gemeinde auch über weitere privatrechtliche Vereinbarungen und Vorgehensweisen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven beitragen bzw. die Nutzbarmachung des Leerstands- und Baulandbestandes beschleunigen.

Wie auch die Umfrage der burgenländischen Gemeinden zeigt, sind Gemeinden durch den Erwerb von Liegenschaften aktiv am Bodenmarkt tätig. „*Aktive Bodenpolitik wird in den einzelnen Bundesländern teilweise durch die Gemeinden selber betrieben, etwa durch den Erwerb von Liegenschaften oder durch ausgegliederte Rechtsträger, denen unter anderem die Aufgabe der Bodenbeschaffung zukommt.*“ (ÖROK, 2009: 143) Anders als in anderen Bundesländern wird dies im Burgenland jedoch nicht durch *Bodenbeschaffungsfonds* unterstützt (vgl. ÖROK, 2009: 143-144)

Mit dem langfristigen Ankauf von Liegenschaften im Siedlungsgefüge und der Bevorratung kann direkt auf deren spätere Nutzung Einfluss genommen werden. Sie können für öffentliche/kommunale Bauprojekte verwendet oder in Verbindung mit der Vertragsraumordnung direkt an Interessierte weiter vergeben werden. Auch die Preisentwicklung auf dem Bodenmarkt kann dadurch teilweise entschärft werden. (vgl. ÖROK 2009: 144)

Der hohe finanzielle Aufwand kann für (kleinere) Gemeinden aber ein Ausschlusskriterium für den Einsatz dieser Maßnahme darstellen. (vgl. ÖROK, 2009: 144) Es ist dafür auch Verhandlungsgeschick, eine überzeugende Argumentation und Durchhaltevermögen vorausgesetzt, was anhand der Gemeinden *Wulkaprodersdorf, Zillingtal und Leithaprodersdorf* verdeutlicht werden kann. Liegen bereits konkrete Projektideen oder Pläne vor, können bestimmte Flächen zudem *an Dritte, beispielsweise Siedlungsgenossenschaften vermittelt* werden.

Weitere Möglichkeiten stellen *Tauschgeschäfte* dar, um innerörtliche Nutzungspotentiale in den Gemeindebesitz zu übertragen. Dies kann einerseits von der Gemeinde direkt mit den Eigentümerinnen und Eigentümern einer Liegenschaft erfolgen. Andererseits *über Dritte*, wenn aufgrund der (politischen) Situation eine direkte Verhandlung der Gemeinde voraussichtlich zu keinem positiven Ergebnis führt.



Siehe dazu 4.4.3 Bodenbeschaffungsfonds/Baulandsicherungsgesellschaft (Ktn., Sbg., T) (Seite 97)





Siehe bspw. 5.3 Wulkaprodersdorf »Untere Hauptstraße 39 & Untere Gartengasse 10a (Seite 134)





Siehe dazu »Übertragung von Projekten an Siedlungsgenossenschaften (Seite 114)





Siehe dazu »Gemeindeeigene Projekte (Seite 107)

Beispielsweise hat hierzu die Gemeinde *Deutsch Kaltenbrunn*  in Kooperation mit einer gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft positive Erfahrungen gemacht. Weiters können einvernehmliche Vereinbarungen, im Zuge derer der Gemeinde durch eine **Gegenleistung** eine Liegenschaft überschrieben wird, getroffen werden. Derart wurde in *Wulkaprodersdorf*  vorgegangen.

  
Siehe  
5.5 Deutsch Kaltenbrunn  
»Marktplatz 1,  
»Schulstraße 17 & 19  
(Seiten 146, 148)

Desweiteren kann die Gemeinde selbst nach dem Erwerb von Eigentum einer Liegenschaft deren **Vermietung** oder **Verpachtung** anstreben. Nach dem Umbau von Altgebäuden könnten somit mehrere Wohneinheiten im Ortskern einer Gemeinde entstehen oder Flächen vorübergehend mit einer (neuen) Nutzung bespielt werden. Hier können die Gemeinden *Tobaj*, *Lackenbach* und *Leithaprodersdorf*  erwähnt werden, die ähnliche Vorhaben durchgeführt haben.

  
Siehe  
5.3 Wulkaprodersdorf  
»Obere Hauptstraße 5 &  
62 & Wiener Straße 13  
(Seite 136)

  
Siehe bspw.  
5.6 Lackenbach  
»Schloßgasse 4 & Berg-  
straße 2  
(Seite 156)



## 4.4 Maßnahmen anderer Bundesländer die sich zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven eignen

Da die Raumordnung in der Zuständigkeit der Bundesländer liegt, gibt es in Österreich neun unterschiedliche Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetze. Teilweise bieten sie Ansätze, wie gegen bereits gewidmetes und gehortetes Bauland vorgegangen werden kann, um eine widmungskonforme Bebauung zu erreichen. Andere unterstützen die Gemeinden bei der aktiven Bodenpolitik oder bei der Erhebung. Die im Folgenden vorgestellten hoheitlichen Maßnahmen könnten in das Burgenländischen Raumplanungsrecht aufgenommen werden.

### 4.4.1 Nachträgliche Befristung von Baulandwidmungen bei FWP-Revision (Stmk)

Das Steiermärkische Raumordnungsgesetz sieht die Befristung von Bauland nicht nur bei Neuwidmungen vor. Dabei ist bei der Revision des Flächenwidmungsplans, die spätestens alle zehn Jahre vom Bürgermeister anzuregen ist, von der Gemeinde eine Bebauungsfrist auf Flächen festzulegen:

- die bereits als Bauland- oder Aufschließungsflächen gewidmet waren,
- auf welchen keine privatrechtlichen Vereinbarungen oder Vorbehaltsflächen festgelegt wurde und
- die eine Größe von mind. 3.000 m<sup>2</sup> aufweisen.

Dabei ist eine räumliche und zeitliche Staffelung durch Zonierung zulässig. Sollte mit Fristablauf keine Bebauung erfolgt sein, ist zudem festzulegen, ob:


- betroffene Grundstücke entschädigungslos rückgewidmet werden,
- die Fläche in weiterer Folge als Sondernutzung gilt, oder
- ob von der Grundeigentümerin und vom Grundeigentümer eine Investitionsabgabe zu leisten ist.

(vgl. § 36 Abs 1- 2 u § 42 Abs 2 StROG 2010)

#### » Investitionsabgabe

Im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz (StROG 2010) wird die Investitionsabgabe wie folgt beschrieben:

*„Die Investitionsabgabe stellt eine ausschließliche Gemeindeabgabe im Sinn des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanzverfassungsgesetzes 1948 dar. [...] Die Investitionsabgabe beträgt jährlich € 1,-/m<sup>2</sup> der Grundfläche. Die Beitragspflicht endet mit der nachweislichen Fertigstellung des Rohbaues eines bewilligten Gebäudes im Sinn der angestrebten Nutzung.“* (§ 36 Abs 3 StROG 2010)

Die Leistung einer Investitionsabgabe hat hierbei keinen Einfluss auf die Widmung selbst, sondern erhöht den Druck für die Bebauung einer Liegenschaft. In Verbindung mit einer zuvor durchgeführten *Rückwidmung*  von Baulandflächen in ungünstigen Lagen am Ortsrand, könnte eine erhöhte mobilisierende Wirkung der im Siedlungsgefüge befindlichen Grundstücke einhergehen und die Verbauung nach außen verringert werden.




Siehe dazu 4.3.2 Rückwidmung  
(Seite 83)

#### 4.4.2 Festlegung einer zeitlichen Abfolge der baulichen Entwicklung und weiterer Voraussetzungen (T)

Im örtlichen Raumordnungskonzept in Tirol ist von der Gemeinde neben allgemeinen Zielen ihrer räumlichen Entwicklung auch das Höchstmaß der baulichen Entwicklungsfläche festzulegen: Unter Berücksichtigung der angestrebten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und der wirtschaftlichen Entwicklung ist das maximale Ausmaß der als bauliche Entwicklungsfläche ausweisbaren Fläche, sowie das Höchstmaß der möglichen zu widmenden Fläche und die zeitliche Abfolge der Widmung festzulegen. (vgl. § 31 Abs 1 lit a-e TROG 2016) Dies wird mittels „Zeitzone“ kenntlich gemacht. (vgl. Tir. PlanzeichenVO, 2016: 10-11)

Stimmt das Ausmaß des bereits gewidmeten Baulandes nicht mit der festgelegten Entwicklungsfläche und der zu widmenden Fläche für Wohn- oder Wirtschaftszwecke überein, können für bereits bestehende Baulandflächen Voraussetzungen vorgeschrieben werden, die vor einer Bebauung erfüllt sein müssen. (vgl. § 31 Abs 1 lit f TROG 2016) Hierbei sind vorrangig unbebaute Flächen heranzuziehen, die seit mehr als 15 Jahren als Bauland gewidmet sind. (vgl. § 31 Abs 4 TROG 2016) Somit können beispielsweise in privater Hand befindliche und abseits liegende Flächen zurückgestellt und vorgeschrieben werden, dass diese Flächen erst zu bebauen sind, wenn die vorhandenen bebaubaren Flächen (oder Leerstände) im Siedlungsgefüge, einer Nutzung zugeführt worden sind.

Die so genannten „Zeitzone“ könnten beispielsweise bei hohem Baulandüberhang, bei hohem Leerstandsanteil und vor allem in Streusiedlungsgebieten für eine geordnetere Entwicklung sorgen. Da im Burgenland auch oftmals Widmungen an den Siedlungsgrenzen der Gemeinden vor mehr als 15 Jahren erfolgt sind, könnten diese vorerst „eingefroren“ werden. Der Fokus der Entwicklung läge dann im Siedlungsgefüge der Gemeinden.

Zudem kann vor der Bebauung eines Gebiets die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans und/oder eine verpflichtende Baulandumlegung festgelegt werden. (vgl. § 31 Abs 5 u 7 TROG 2016) Mit verpflichtendem Zusammenlegungsübereinkommen (*Umlegungsvertrag*  im Burgenland) können vor einer unkontrollierten Bebauung der oftmals schmalen bzw. kleinen Grundstückspartellen, besser nutzbare Bauplätze entstehen. Sobald eine Eigentümerin oder ein Eigentümer eine Bebauung erwägt, müsste die Umlegung mit allen Betroffenen durchgeführt werden.



Siehe dazu 4.3.3 Vertragsraumordnung  
(Seite 86)

Damit über das Örtliche Entwicklungskonzept im Burgenland derartige Entwicklungen vorangetrieben werden können, müsste die Verpflichtung zur regelmäßigen Erstellung und Überarbeitung ins Gesetz aufgenommen werden, auch dann, wenn die Gemeinden keine größeren Widmungsvorhaben anstrebt.

#### 4.4.3 Bodenbeschaffungsfonds/Baulandsicherungsgesellschaft (Ktn., Sbg., T)

Über Bodenfonds können Gemeinden unterstützt werden, die Grundverfügbarkeit zu erhöhen. Dabei erwirbt die öffentliche Hand Grundstücke am Bodenmarkt und gibt diese an Bauwillige weiter. Da der Ankauf von Liegenschaften ohne Unterstützung vor allem für kleinere Gemeinden nicht möglich ist, können Bodenfonds dieses Vorhaben unterstützen. (vgl. ÖROK, 2017: 28) *„Dahier die öffentliche Hand als Zwischeneigentümerin auftritt, können die Gemeinden auch klare gestalterische Vorgaben im Sinne einer grundsparenden Siedlungsentwicklung machen.“* (ÖROK, 2017: 28) Solche Einrichtungen sind zurzeit in Kärnten, Salzburg und Tirol vorgesehen (vgl. ÖROK, 2017: 28-29 nach Kanonier, 2008: 7).

Gerade im Burgenland wäre dieses Instrument aufgrund des hohen Baulandüberhangs, der oftmals auch im Siedlungsgefüge gelegen ist (zum Teil bei den typischen Hintausflächen), eine Unterstützung für die Gemeinden. Zudem wäre eine Ausweitung auf Leerständen denkbar: Grundsätzlich müsste hierbei darauf geachtet werden, dass auf diese Weise innere Nutzungspotentiale mobil gemacht werden und nicht der Verbrauch abseits liegender Flächen vorangetrieben wird. Dies könnte beispielsweise von der Aufsichtsbehörde kontrolliert werden.

## 4.5 Erfassung innerer Nutzungsreserven und innerer Verwertungspotentiale

Naturgemäß ist es sehr schwierig innere Nutzungsreserven zu mobilisieren. Der erste Schritt für das Vorantreiben von Vorhaben im Siedlungsgefüge und im Ortskern ist die Erfassung des Ist-Standes.

In vielen Gemeinden ist man der Meinung, über leerstehende Gebäude und unbebautes Bauland im Siedlungsgefüge Bescheid zu wissen. Doch damit ist meist noch kein gesamtheitlicher Blick über die Summe der vorhandenen Reserven vorhanden.

Die Herausforderungen liegen nicht nur im aktuellen Leerstand. Vielmehr könnte der potentielle zukünftige Leerstand negative Entwicklungen, vor allem für die zentralen Bereiche einer Gemeinde, nach sich ziehen. Unverbaute Grundstücke im Siedlungsgefüge sind leichter zu erkennen und präsenter als leerstehende Gebäude, jedoch ist auch das Festhalten und die Erstellung einer Übersicht über die Baulandsituation sinnvoll.

Erst durch die Erhebung innerer Nutzungspotentiale kann die Gemeindeführung bzw. der Gemeinderat vorausschauende Schritte setzen. Zudem bildet die Erhebung eine erste Argumentationsgrundlage gegenüber der Bevölkerung für die Innenentwicklung. Durch kontinuierliche Ergänzung und Überarbeitung bleibt die Sammlung auf dem neuesten Stand. Eine Nichterhebung der inneren Nutzungsreserven spricht gegen eine vorausschauende Gemeindeentwicklung.

Im Burgenland steht ausreichend Dauersiedlungsraum zur Verfügung, wodurch keine Flächenknappheit herrscht, wie beispielsweise in Tirol. Daher muss die Motivation zum Flächensparen von den Gemeindeverantwortlichen erfolgen.

### 4.5.1 Leerstandskataster & Baulücken- und Bauflächenkataster


In einem Leerstands- bzw. Baulücken- und Bauflächenkataster werden die Leerstände bzw. die unbebauten Baulücken und Baulandflächen festgehalten. Durch kontinuierliche Überarbeitung können diese durch (rasche) Veränderungen gekennzeichneten Instrumente aktuell gehalten werden. Sie können grundstücksbezogene Daten und Informationen beinhalten und können zusammen mit einer planlichen Verortung erstellt werden.

In den burgenländischen Gemeinden ist oftmals die Anzahl der leerstehenden Gebäude unbekannt. Um erfolgreich gegen den Leerstand vorzugehen, ist jedoch diese Grundinformation essentiell. (vgl. Fellingner, 2018a)

Der **Leerstandskataster** dient dazu, aktuelle und potentielle Leerstände und stark untergenutzte Objekte parzellenscharf festzuhalten - idealerweise tabellarisch und kartografisch (vgl. Weber, 2016:12). „Potenzieller Leerstand wird angenommen, wenn ein Objekt innerhalb von 10 Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit aus der Nutzung fallen wird.“ (Weber, 2016: 12) Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein Gebäude von einer allein lebenden betagten Person bewohnt wird. Oder aber auch, wenn eine betriebsführende Person in naher Zukunft das Pensionsalter erreicht und eine Übernahme des Betriebes ausgeschlossen werden kann und ein Leerstand des Betriebsgebäudes voraussehbar ist.

Der **Baulücken- und Bauflächenkataster** verschafft einen Überblick über unbebaute Baulücken und Bauflächen. Zudem können Grundstücke ohne bzw. mit sehr geringer baulicher Ausnutzung Bestandteil des Katasters sein. Um den Fokus auf die innenliegenden Nutzungsreserven zu stärken, sind die erhobenen Flächen in innere und äußere Nutzungsreserven einzuteilen. (vgl. Weber, 2016: 14) Eine Priorisierung der zu mobilisierenden Flächen und Informationen über die Schwierigkeit der Mobilisierung können den Baulücken- und Bauflächenkataster ergänzen.


Leerstandskataster als auch Baulücken- und Bauflächenkataster dienen nach deren Erarbeitung in weiterer Folge als Grundlage für die weitere strategische Vorgehensweise. Mit dem Wissen über die Lage der inneren Nutzungsreserven können gezieltere Schritte zu deren Mobilisierung und deren Verwertung gesetzt werden: Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer, Ermittlung der Verwertbarkeit der Liegenschaften und gezielte Informationen für potentielle Nutzerinnen und Nutzer.

Derartige Verzeichnisse, die zu Erfolgen bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven geführt haben, werden von den burgenländischen Gemeinden *Tobaj und Deutsch Kaltenbrunn*  geführt.

Eine Kombination des Leerstands- und des Baulücken- und Bauflächenkatasters wird im Sinne einer gesamtheitlichen strategischen Vorgehensweise als sinnvoll erachtet.

#### 4.5.2 Methoden zur Leerstands-, Baulücken- und Bauflächenerhebung

##### » Leerstandserhebung

Die folgenden beschriebenen Methoden dienen der Erhebung von leerstehenden Gebäuden durch die Gemeinden selbst oder durch Dritte (z. B. Planungsbüros). Es handelt sich dabei um Vorgehensweisen, die sich in der Vergangenheit bewährt haben. Nach der Erhebung der Daten sind die Ergebnisse sogleich in einen *Leerstandskataster*  zu übertragen. „Je genauer eine Gemeinde über Zustand und Nutzung des Bestandes Bescheid weiß, desto besser können die Potentiale des baulichen Bestands auch in die Planung einfließen.“ (Leitner, 2011: 21)

In den kleinen Gemeinden des Burgenlandes können oftmals Leerstände benannt werden, ein Bild des Gesamtausmaßes wird dadurch jedoch noch nicht vermittelt. Die einfachste Methode



Siehe bspw.  
5.4 Tobaj  
(Seite 138f.)



Siehe dazu 4.5.1  
Leerstandskataster &  
Baulücken- und Bauflächenkataster  
(Seite 98)

zur Leerstandserhebung ist die **Gedächtniserhebung**. Dabei werden von den ortsansässigen Gemeindebediensteten oder von der Gemeindeführung systematisch Straßenzug für Straßenzug auf dem Gemeindeplan betrachtet und leerstehende Gebäude festgehalten. Diese Methode kann einerseits als Grundlage für die Erhebung, andererseits auch zur Ergänzung bereits bestehender Untersuchungen dienen. In *Tobaj, Deutsch Kaltenbrunn und St. Margarethen* wurde diese Methode zur Leerstandserhebung auf eigene Initiative angewendet.



Siehe bspw.  
5.7 St. Margarethen  
(Seite 158f)

Bei der **Ortsbegehung** werden Gebäude von außen überprüft. Folgende Indizien können auf den Leerstand eines Wohngebäudes oder einer Wohnung hindeuten:



Vertiefende Informationen  
zur Ortsbegehung in:  
BBSR, 2014: 21-22, 27-28

- der Zustand der Gebäude und der Grundstücke,
- das Fehlen von Klingelschildern oder
- „leere“ Fenster (fehlen von Gardinen, Blumen etc.).

Aufgrund des Aufwands eignet sich diese Methode vorrangig für kleinere Gemeinden und Gebietseinheiten. Während der Begehung können zugleich weitere Informationen, beispielsweise Baulalter, Wohnungsanzahl oder Sanierungszustand, erhoben werden. (vgl. BBSR, 2014: 21-22)



**Schätzung auf Basis des zentralen Melderegisters und Wohnungsbestands**: Aus den Daten des zentralen Melderegisters (ZMR) werden die gemeldeten Wohnadressen in einer Gemeinde ermittelt. Durch den Abgleich der bewohnten Haushalte mit dem vorhandenen Wohnhaus- bzw. Wohnungsbestands, erhält man die leerstehenden Wohneinheiten. Das Ergebnis ist einer Überprüfung zu unterziehen, da im Melderegister nicht alle Daten, beispielsweise aufgrund verspäteter Wohnsitzmeldung, aktuell sein könnten. Voraussetzung für diese Methode ist das Vorhandensein kleinräumiger Daten zum Wohnungsbestand. (vgl. BBSR, 2014: 23-24; Fleischmann, 2018) Im weiteren Schritt kann auf Basis der bewohnten Haushalte der zukünftige potentielle Leerstand, über das Filtern der Geburtsdaten nach einem festgelegten „Höchstalter“, geschätzt werden.



Vertiefende Informationen  
zur Schätzung auf Basis  
des zentralen  
Melderegisters und  
Wohnungsbestands in:  
BBSR, 2014: 23-24



Auch mit der **Stromzählermethode** werden leerstehende Wohngebäude und Wohnungen ermittelt. Das geschieht über die Recherche der abgemeldeten Stromzähler und Stromzähler mit sehr geringem Verbrauch. Vor der Ermittlung ist festzulegen, ab welchem Zeitraum (meist werden drei Monate festgelegt) die Stromzähler auf einen Leerstand hinweisen. Dadurch werden kurzzeitig inaktive Stromzähler, z. B. aufgrund von Mieterwechsel, ausgeschlossen. Durch die zusätzliche Festlegung eines Mindestverbrauchs wird verhindert, dass Nebenwohnsitze als Leerstand gewertet werden. Einmal jährlich werden über den lokalen Stromversorger mit der höchsten Versorgungsquote, die Leerstände erhoben und an die auftraggebende Kommune oder ein beauftragtes Unternehmen weitergeleitet. (vgl. BBSR, 2014: 19)



Vertiefende Informationen  
zur Stromzählermethode  
in:  
BBSR, 2014: 19-20, 30-32



Da mit den skizzierten Methoden auch unterschiedliche Indikatoren der Leerstände erhoben werden ist es sinnvoll, **mehrere Methoden miteinander zu kombinieren** (vgl. BBSR, 2014: 25). Grundsätzlich gilt: Wird die Durchführung nicht von der Gemeinde selbst, sondern durch Dritte durchgeführt, oder beruht die Erhebung lediglich auf statistischen Daten, ist eine Gegenprüfung durch die Gemeinde notwendig, damit die Fehlerquote minimiert wird (vgl. Leitner, 2011: 22).



Bei den angeführten Methoden handelt es sich vorrangig um die Ermittlung von leerstehenden Wohngebäuden. Gewerbliche Leerstände sind in den meisten Fällen über die Gedächtniserhebung und die Ortsbegehung erfassbar. Leerstehende öffentliche/kommunale Einrichtungen sollten der Gemeinde grundsätzlich bekannt sein.

#### » Baulücken- und Bauflächenerhebung

Im Gegensatz zu Leerstandserhebung ist die **Ermittlung der Baulandreserven** weniger aufwendig, wodurch die Gemeinden auch diese - beinahe identen - Methoden selbst anwenden kann. Baulücken und großflächig unbebaute Baulandflächen sind offensichtlicher im Siedlungsgefüge erkennbar. Die Ergebnisse werden im *Baulücken- und Bauflächenkataster* festgehalten.



Siehe dazu 4.5.1  
Leerstandskataster &  
Baulücken- und Bauflächenkataster  
(Seite 98)

Zur Ermittlung der unbebauten Grundstücken sind neben einer **Luftbildanalyse** (unter Betrachtung der digitalen Katastralmappe (DKM) und Festhalten unbebauter Reserven) auch die zuvor beschriebene **Gedächtniserhebung** und **Ortsbegehung** anwendbar.

Desweiteren können **GIS (Geoinformationssystem) gestützte Methoden** in die Erhebungsarbeit einbezogen werden. Vor allem in großen/weitläufigen Gemeinden, Gemeinden mit sehr kleinteiliger Grundstücksstruktur oder aber auch bei überregionaler Berechnung von Baulandüberhängen ist ihr Einsatz denkbar. Da in den Ämtern der Gemeinden oft nicht das Knowhow für diese Methoden vorhanden ist, werden diese Erhebungen meist von Raumplanungsbüros übernommen. Für die Erhebung werden von der zuständigen Landesstelle GIS-Datensätze zur Verfügung gestellt. Die Ergebnisse sind von der Gemeinde nachzuarbeiten bzw. zu kontrollieren und die, in der Zwischenzeit zur Bebauung freigegebenen, Grundstücke aus der Bilanz zu streichen.

Eine **Kombination der Möglichkeiten** der Erfassung ist bei allen Vorgehensweisen anzudenken, um die Genauigkeit der Erhebung zu erhöhen.

#### » Darstellung der Ergebnisse


Wurden die Daten zu Leerständen und unbebautem Bauland erhoben, können diese auf unterschiedliche Weise im Sinne eines *Leerstands- und/oder Baulücken- und Bauflächenkatasters* kartografisch festgehalten werden. In welche „Kategorien“ die erhobenen Gebäude und Grundstücke eingeteilt werden ist hierbei flexibel gestaltbar und kann sich von Gemeinde zu Gemeinde unterscheiden.



Siehe dazu 4.5.1  
Leerstandskataster &  
Baulücken- und Bauflächenkataster  
(Seite 98)

Um dem Innenentwicklungsgedanken gerecht zu werden, ist eine Festlegung des Siedlungsbereiches in innenliegende und außenliegende Siedlungszonen durch die Gemeinde sinnvoll: Beispielsweise in einen Ortskern, einen erweiterten Ortskern, dazwischen liegende Bereiche und Siedlungsbereiche in Randlage.

Die folgenden Beispiele erläutern nun verschiedene Kategorisierungen, um die erhobenen Leerstände und unbebautes Bauland kartografisch aufzuarbeiten.

Weber (2016: 13) zeigt als Beispiel einer *Plandarstellung zum Leerstandskatasters*  eine Abbildung des Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB) an der Universität für Bodenkultur (BOKU). Dabei wurde in folgende Kategorien unterschieden:

- Wohnungsleerstandspotential (65+Anteil einer Wohneinheit beträgt mehr als 75 %)
- Gebäude mit Wohnungsleerstand
- Gebäude mit Wohnunternutzung
- (Gebäude mit Wohnzweck als Hauptnutzung)
- (Gebäude mit anderen Nutzungen)

(vgl. Weber, 2016: 13)




Vertiefende Informationen zu einer möglichen Plandarstellung des Leerstandskatasters in: zur Stromzählermethode in: Weber, 2016: 13



Leitner (2011: 23) führt in der Dokumentation zur Leerstandskonferenz das Erhebungsbeispiel des Ortsteils Ginseldorf in Marburg (D) an. Die Bestandsaufnahme des Ortskerns, die vom Büro SP PLUS aus Bad Nauheim (D) erstellt wurde, unterscheidet dabei:

- Wohngebäude, bewohnt
- Wohn-, Gewerbegebäude, z.B. EG Gewerbe/Läden/Büro und OG Wohnen
- Wirtschaftsgebäude/Schuppen/Garagen genutzt
- Wohngebäude unbewohnt
- Wirtschaftsgebäude/Schuppen/Garagen untergenutzt, leer stehend
- Öffentliche Gebäude
- Gewerbliche Nutzung

(vgl. Leitner 2011: 23)

Auch Prieler (2016:35) nutzte für die *Gebäudekategorisierung im Ortskern*  der Gemeinde Schützen am Gebirge (Bgl.) eine ähnliche Einteilung wie Leitner (2011: 23). Der potentielle Leerstand wurde dabei jedoch nicht erfasst. (vgl. Prieler, 2016:35)




Vertiefende Informationen zu einer möglichen Kategorisierung von Gebäuden im Ortskern in: Prieler, 2016: 35



Bei der Erstellung des Baulücken- und Bauflächenkatasters ist es zur Verdeutlichung von inneren und äußeren Baulandreserven sinnvoll, die erhobenen Flächen in die jeweiligen Kategorien einzuteilen. Die ETH Zürich hat über die Initiative Raum+ Baulandreserven in den Gemeinden unterschiedlicher Kantone in die Kategorien

- Innenentwicklungspotentiale (bebaut/unbebaut, innerhalb des Siedlungsgebiets)
- Baulücken
- Außenreserven (außerhalb des Siedlungsgebiets) und
- Nachverdichtungsquartiere

eingeteilt. (vgl. Grams, 2015: 9 nach ETH Zürich, 2014: 5)


Die Gemeinden *Tobaj*, *Deutsch Kaltenbrunn* und *St. Margarethen*  erheben die Daten zu Leerständen und unbebautem Bauland in einem Arbeitsschritt. Sie legen die Informationen in „Verzeichnissen“ ab und erstellen teilweise auch kartografische Übersichten.



Siehe bspw. 5.7 St. Margarethen (Seite 158f)

### 4.5.3 Methoden zur Ermittlung der Verwertbarkeit innerer Nutzungsreserven

Mit dem Wissen über Leerstände und unbebaute Grundstücke, kann die Gemeinde mögliche Verwertungsoptionen der erfassten Liegenschaften erörtern.


Der *absteigenden Baulandtreppe*  zufolge, sollte sich die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven zuerst auf Leerstände und danach auf Baulücken und größere innenliegende Bauflächen fokussieren. (vgl. Weber, 2016: 12) Im Sinne der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven wird jedoch nicht die strikte Einhaltung der Reihenfolge der Mobilisierungsstufen verstanden, sondern ein parallel laufender, kontinuierlicher, sich wiederholender Prozess. Zuerst sollte jedoch der Fokus auf die Leerstandsmobilisierung gelegt werden, da gerade leerstehende Objekte nicht immer offensichtlich sind und diese schnell einer neuen (Übergangs-)Nutzung zugeführt werden können.


#### » Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern

Das Wissen, wo sich Leerstände und unbebautes Bauland befinden, reicht alleine nicht aus, um die betreffenden Liegenschaften zu mobilisieren. Vielmehr muss erarbeitet werden, welche Nutzungsabsichten die Eigentümerinnen und Eigentümer für ihren Besitz anstreben oder ob sie bereit wären, diesen zu veräußern.

Die einfachste Variante ist die *Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer*. Gerade in kleineren Gemeinden kennen sich die Bewohnerinnen und Bewohner, womit die Hemmschwelle der Ansprache geringer sein kann. Gerade bei Gemeindeveranstaltungen, auf der Straße oder bei einem spontanen Besuch können diesbezüglich unverbindliche Gespräche geführt werden: Welche Pläne haben die Eigentümerinnen und Eigentümer mit dem Leerstand oder dem unbebauten Grundstück? Gibt es Pläne zur Zwischennutzung, zur Vermietung etc.?

Gerade die Umfrage hat diesbezüglich gezeigt, dass das (spontane) Gespräch ein Bestandteil der Mobilisierungsarbeit sein kann.

Eine ähnliche Vorgehensweise verfolgt die Gemeinde *Tobaj* , die durch kontinuierliche, wiederholte Ansprache und Hausbesuche Eigentümerinnen und Eigentümer über deren Absichten befragt. Dadurch konnten viele Liegenschaften durch Zustimmung der Eigentümerinnen und Eigentümer von der Gemeinde „vermarktet“ bzw. vermittelt werden. Diese Variante ist jedoch mit hohem zeitlichen Aufwand verbunden, kann jedoch aufgrund der persönlichen Gespräche sehr wirksam sein.

In größeren Gemeinden bzw. im Falle einer hohen Anzahl innerer Nutzungsreserven besteht die Möglichkeit, Eigentümerinnen und Eigentümer über einen *Serienbrief* zu kontaktieren und deren Nutzungs- und Verwertungsabsichten herausfinden. Dabei kann auch der Bedarf nach Hilfeleistung bei der Vermittlung oder Vermietung erfragt werden. Bestehend aus einem Gemeindevorschreiben und einem kurzen Fragebogen können die retournierten Schreiben ausgewertet und die erhaltenen Informationen in den Leerstands- und/oder Baulücken- und Bauflächenkataster eingetragen werden und, bezogen auf die Ergebnisse, *weitere Maßnahmen*  gesetzt werden.





Siehe dazu »Absteigende Baulandtreppe (Seite 21)





Siehe 5.4 Tobaj (Seite 138f.)



Siehe dazu 4.6 Verwendung/Entwicklung innerer Nutzungsreserven (Seite 107)


Diese Vorgehensweise wurde in der *Bayrischen Flächenmanagement-Datenbank*  umgesetzt: Die kostenlose Software stellt Muster eines Gemeindeschreibens und einen Fragebogen, bezogen auf Leerstände und unbebautes Bauland, zur Verfügung (vgl. LfU Bayern, 2018). Das Tool wurde auch mit all seinen Bestandteilen für die Verwendung in niederösterreichischen Gemeinden modifiziert (vgl. NÖ LReg, 2018a). Im Anhang sind die Informationen zu *Musterschreiben und Musterfragebögen*  für niederösterreichische Gemeinden angeführt. Burgenländische Gemeinden können diese Lösung aber auch lediglich mit den Mustern in Kombination mit einem eigenen Verzeichnis (ohne die Flächenmanagement-Datenbank) anwenden.


 Siehe dazu 4.5.4 Flächenmanagement-Datenbank (FMD) (Seite 105)

 Siehe dazu im Anhang 8.1.2 Musterschreiben und Musterfragebögen zur Ermittlung der Verwertbarkeit innerer Nutzungsreserven (Seite 203)

#### » Prioritäten setzen, Liegenschaften „zurückstellen“ oder ausschließen

Damit sich die Gemeinde einem strategischen Vorgehen annähert, sollte sie sich mit folgenden Fragen beschäftigen: Welchen Liegenschaften soll eine mögliche Nutzung zukommen? Welche dieser Flächen sollten primär mobilisiert werden? Welche Flächen sind für eine Mobilisierung im Sinne einer Entwicklung nach innen, ausgeschlossen?

Dabei kann (wie zuvor beschrieben) eine *Einteilung des Siedlungsgebiets in innenliegende- und außenliegende Siedlungszonen*  erfolgen. Pauschal zu mobilisieren wäre jedenfalls nicht sinnvoll, zudem sollte die raumplanungsfachliche Expertise zur Abgrenzung der inneren und äußeren Reserven herangezogen werden (vgl. Weber, 2017).

 Siehe dazu »Darstellung der Ergebnisse (Seite 101)

Kriterien, die eine primäre Mobilisierung einzelner Liegenschaften im innenliegenden Siedlungsbereich begründen, können beispielsweise

- die Lage im Einzugsbereich von öffentlichen Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen, Stationen des öffentlichen Verkehrs etc. oder
- die besondere Eignung einer Liegenschaft für ein bestimmtes Vorhaben aufgrund ihrer Lage und/oder ihrer Größe (z. B. für verdichtete Wohnbauten, Baulandumlegung, öffentliche Einrichtung etc.)

sein. Weiters kann für jede Liegenschaft die Wahrscheinlichkeit bzw. Schwierigkeit der möglichen Mobilisierung eingestuft werden (vgl. Fleischmann, 2018). Diesbezüglich könnten Kategorien wie folgt lauten:

- Mobilisierung eher möglich
- Mobilisierung sehr schwierig
- Mobilisierung eher unmöglich

Bei letzterer könnte eine „Zurückstellung“ der Liegenschaft vermerkt werden, da beispielsweise aufgrund der derzeitigen Eigentümerinnen und Eigentümer keine Aussicht auf eine potentielle Mobilisierung gegeben ist. Dieser Vermerk sollte jedoch erst in letzter Konsequenz herangezogen werden und sich auf eine klare Begründung nach erfolgloser Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer stützen.

Mit einer derartigen Einteilung erhält die Gemeinde einen Überblick über die „Aufwände“ einer Mobilisierung und kann mögliche Potentiale der Liegenschaften zur Verwendung, Weitergabe, Bevorratung udgl. besser einschätzen.

### » Verdichtung vs. neue Grün- und Freiräume im Siedlungsgefüge

Die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven kann nach Erheben deren Verwertbarkeit mit einer verdichteten Neubebauung zwischen bestehenden Gebäuden und der Verdichtung der bestehenden Baustruktur einhergehen. „*Innenentwicklung ist [jedoch, d. Verf.] weit mehr als nur die Erhöhung der Zahl der Einheiten für Arbeiten und Wohnen. Die Verkehrsentwicklung, die Sicherung von Freiräumen sowie der Flächen für öffentliche Nutzungen gehören ebenso dazu. [...] Als Pendant zur Verdichtung des Bestandes ist [...] zu erörtern, welche Gebiete innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets wertvolle Freiräume darstellen, die [...] [ trotz bestehender Baulandwidmung, d. Verf.], kurz- und mittelfristig nicht bebaut werden sollen.*“ (Grams, 2015: 141-142)

Qualitätsvolle öffentliche Räume sind für belebte Ortskerne sehr wichtig und dabei sind Überlegungen wichtig, wo Sitzmöglichkeiten etc. vorgesehen werden sollen, oder wo Kommunikation stattfinden soll. Die Gemeinde kann dabei durch vorausschauende Planung gezielt Flächen für Grün- und Freiräume sichern (vgl. Mittelmeier, 2015: 130-131). Zugunsten qualitativer Grün- und Freiräume innerhalb der Gemeinden, können Flächen für eine Nichtbebauung vorgesehen werden. Beispielsweise wurde das in der Gemeinde *Deutsch Kaltenbrunn* durchgeföhrt.



Siehe  
5.5 Deutsch Kaltenbrunn  
»Marktplatz 1  
(Seite 146)

### 4.5.4 Flächenmanagement-Datenbank (FMD)

Das Bayrische Landesamt für Umwelt (LfU) hat den bayrischen Gemeinden im Jahr 2009 die „Flächenmanagement-Datenbank“ (FMD) kostenfrei zur Verwendung übergeben. (vgl. Hensold, 2016a) „*Ausgangslage war, dass insbesondere in kleinen Kommunen geringe personelle Kapazitäten, wenige Finanzmitteln [sic!] und oftmals auch kein geografisches Informationssystem vorhanden sind.*“ (Hensold, 2016a: 39) Die Datenbank ist dezentral aufgebaut, wodurch die Daten bei den Gemeinden verbleiben. (vgl. Hensold, 2016a: 39) Anwendbar ist die FMD für eine einzelne Gemeinde oder auch gemeindeübergreifend. Zudem besteht die Verknüpfung mit GIS (Geoinformationssystemen) (vgl. Hensold, 2016a: 39; StMUG, 2016: 21)

„*Die FMD hat drei Hauptmodule und ein Ergänzungsmodul. Die Hauptmodule ermöglichen die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale, die Klärung der Verkaufsbereitschaft sowie die Erstellung von Steckbriefen für zum Verkauf stehende Immobilien. Ein Ergänzungsmodul ermöglicht die Berechnung des Wohnbaulandbedarfs.*“ (Hensold, 2016a: 39) Genauer betrachtet unterstützt die FMD folgende Aufgaben:

- Baulücken- und Bauflächenkataster
- Leerstandsrisiko (aufgrund der Überalterung)
- Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer
- Grundstücksbörse
- Wohnbaulandbedarf
- Monitoring der Innenentwicklung

(vgl. StMUG, 2010: 20)

Das Bundesland Niederösterreich (NÖ) bietet den Kommunen seit 2016 ebenfalls eine angepasste Version der FMD an, die von der LfU kostenfrei für interessierte Bundesländer zur Verfügung gestellt wird. (Hensold, 2016b: 73)

Die Einführung einer derartigen FMD könnte auch im Burgenland angedacht werden. Mit ihr könnte zukünftig die Arbeit der Gemeinden bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven, neben den bereits bestehenden Möglichkeiten, erleichtert werden.



## 4.6 Verwendung/Entwicklung innerer Nutzungsreserven

### 4.6.1 Entwicklung erwerbbarer bzw. Bewerbung vermittelbarer Liegenschaften



Siehe dazu 4.5 Erfassung innerer Nutzungsreserven und innerer Verwertungspotentiale (Seite 98)

Mit der Erstellung eines *Leerstands- und eines Baulücken- & Bauflächenkataster inklusive der Verwendungs- und Nutzungsabsichten* der Eigentümerinnen und Eigentümer kann die Gemeinde auf verschiedene Situationen, besser reagieren, vielmehr noch, im Sinne des Örtlichen Entwicklungskonzepts, vorausschauend agieren.

#### » Gemeindeeigene Projekte

Gibt es in einer Gemeinde keine langfristigen Planungsperspektiven zu Potentialen innerhalb des Siedlungsgefüges, kann sich das negativ auf die Entwicklung der Gemeinde auswirken. Werden kurzfristig neue gemeindeeigene Einrichtungen benötigt, oder ist eine Erweiterung einer bestehenden Einrichtung notwendig, besteht die Gefahr, dass aufgrund nicht verfügbarer innerer Nutzungsreserven, das Projekt am Ortsrand errichtet wird. Hat die Kommune jedoch im Vorfeld verkaufswillige Eigentümerinnen und Eigentümer erhoben, kann die Gemeinde direkt an diese herantreten und sich geeignete Liegenschaften sichern. Die „Suche“ wird dem Projekt sozusagen vorgelagert. Somit wäre die Realisierung eines Projektes im Ortskern bei bereits abgeschlossener Erhebung eher gesichert. Derartiges haben die Gemeinden *Wulkaprodersdorf, Tobaj, Deutsch Kaltenbrunn, Lackenbach, St. Margarethen und Leithaprodersdorf* verfolgt.



Siehe bspw. 5.7 St. Margarethen »Siegendorfer Straße 20 (Seite 160) & 5.9 Leithaprodersdorf »Schulgasse 5 & Feldstraße 2a (Seite 171)


Im Falle, dass konkrete Vorstellungen für die Nutzung einer Liegenschaft bestehen und/oder die Situation zwischen Gemeindevertretung und Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümern als „schwierig“ zu bezeichnen ist, kann die **Kontaktaufnahme durch Dritte**, beispielsweise gemeinnützige Siedlungsgenossenschaften, erfolgen. Diese werden oft als neutrale Verhandlungspartner gesehen und sind routiniert in der Verhandlung und Argumentation. Diese Vorgehensweise wurde in den Gemeinden *Mogersdorf, Deutsch Kaltenbrunn, Zillingtal und Ollersdorf* gewählt.




Siehe bspw. 5.8 Zillingtal »Hauptstraße 54 (Seite 162)

#### » Online-Bewerbung



Eine sehr einfache Methode um vermittelbare Liegenschaften zu bewerben, bieten Onlineplattformen oder die Gemeindehomepages. Diese Bewerbung kann von einer Gemeinde selbst durchgeführt werden oder aber auch über eine interkommunal organisierte Website erfolgen. Derartige Internetportale können in weiterer Folge als Börse für interessierte Käuferinnen und Käufer dienen und für einen Kaufabschluss die Eigentümerinnen und Eigentümer direkt, oder über die Gemeinde kontaktieren.


Beispielsweise bewirbt die Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn  ihre innere Nutzungsreserven erfolgreich über die Gemeindehomepage. Viele andere Gemeinden - auch über die Grenzen des Burgenlandes hinaus - nutzen diese Form der Vermittlung.


  
Siehe  
5.5 Deutsch Kaltenbrunn  
(Seite 144)

#### » Anfragen von Privaten und Unternehmen



Bei den Gemeindeämtern informieren sich Privatpersonen und Unternehmen, beispielsweise auch gemeinnützige Siedlungsgenossenschaften, über erwerbbar Liegenschaften. Es gibt durchaus immer wieder Interesse an alten traditionellen Gebäuden, aber auch an desolaten abbruchreifen Gebäuden im Ortskern und zum Teil auch an anderen Liegenschaften innerhalb des Siedlungsgefüges.



Führt die Gemeinde eine Sammlung in Form eines *Leerstands- und/oder Baulücken- & Bauflächenkatasters*,  kann sie Informationen über vermittelbare Liegenschaften weitergeben. Zudem kann die Gemeinde Kontaktdaten der Anfragenden festhalten und diese bei Freiwerden von Reserven kontaktieren. Somit kann auch über Private und Unternehmen eine Entwicklung des Ortskerns oder der bestehenden Siedlung vorangetrieben werden. Beispielhaft können hier die Gemeinden *Deutsch Kaltenbrunn und Tobaj*  genannt werden.

  
Siehe dazu 4.5.1  
Leerstandskataster &  
Baulücken- und Bauflächenkataster  
(Seite 98)

  
Siehe bspw. Gem.report  
5.5 Deutsch Kaltenbrunn  
»Ahornweg 1-8, Obere  
Marktstraße 6-8 & Untere  
Hauptstraße 2  
(Seite 150)

#### 4.6.2 Information, (kostenlose) Beratung & Zuschüsse für die Bevölkerung

Die qualitätsvolle Entwicklung innerer Nutzungsreserven besteht nicht nur aus der Bautätigkeit und den Umnutzungsmaßnahmen der Gemeinden, sondern auch aus privaten Projekten der Bürgerinnen und Bürger selbst. Nach der *Erhebung*  und der *Vermittlung*  ist daher die Unterstützung der Bevölkerung durch Gemeindeinitiativen notwendig: Informationen über Förderungen, Beratungen in unterschiedlichen Belangen und gemeindeeigene Zuschüsse (direktes Gespräch und zusätzlich online über die Gemeindehomepage) können die Bevölkerung dazu bewegen ihre privaten Reserven einer Nutzung zuzuführen bzw. Neuplanungen ortsbildgerecht umzusetzen. Die folgend aufgelisteten Maßnahmen und Instrumente zeigen diesbezüglich weitere Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden.

   
Siehe dazu »Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern  
(Seite 103)  
& »Anfragen von Privaten und Unternehmen  
(Seite 108)

#### » Information über Landesförderungen wie die Wohnbauförderung

Um Bauwerberinnen und Bauwerber sowie Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden über mögliche Unterstützungen des Landes bei Vorhaben auf inneren Nutzungsreserven besser informieren zu können, kann die Gemeinde zusätzliche Beratung leisten und Informationsmaterial zur Verfügung stellen.

Seit 20. September 2018 ist das neue Wohnbauförderungsgesetz des Burgenlandes (Bgl. WFG 2018) in Kraft (vgl. Bgl. WFG, 2018). Mit dem neuen Gesetz wurde der „Ortskernzuschlag“ abgeschafft. An dessen Stelle trat der neue Fokus des „Bodenverbrauchsparenden Bauens“ und der „Erhalt alter Bausubstanz“ (vgl. ORF Bgl., 2018; Bgl. LReg, 2018: 4).

Der ehemalige „Ortskernzuschlag“ war eine zusätzliche Förderung der Burgenländischen Wohnbauförderung 2015. Damit sollten der Zersiedlungstendenz entgegengesteuert und die Ortskerne wiederbelebt werden (vgl. Bgld. LReg, 2015: 13). Zusätzlich zum rückzahlbaren Grundbetrag wurden max. € 10.000 Zuschlag zum Förderdarlehen für Eigenheime (Neubauten, umfassende Sanierungen und Althausankauf im Ortskern) und Wohnhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten (Neubauten, Wohnheime, Reihenhäuser, Gruppenwohnbauten und umfassende Sanierungen) gewährt (vgl. Nagl, 2013; vgl. Bgld. LReg, 2015: 12, 13, 20-21, 26, 30). Die Abgrenzung des *Geltungsbereichs des Ortskernzuschlags* erfolgte über mehrere festgelegte Kriterien (vgl. ÖROK, 2015b: 164). Die Praxis hat gezeigt, dass der Ortskernzuschlag in der Regel zu gering ausgefallen ist (vgl. Schatovich, 2017). Vereinzelt Gemeinden haben daher Wohnbauprojekte und Gewerbebauten im Ortskern über einen *gemeindeeigenen nicht rückzahlbaren Zuschuss* unterstützt.



Vertiefende Informationen zum Geltungsbereich bzw. zur Abgrenzung des ehemaligen Ortskernzuschlags in: ÖROK, 2015b: 164



Siehe dazu »Gemeindeeigene (nicht-)rückzahlbare Zuschüsse (Seite 110)

Im Gegensatz zum „Ortskernzuschlag“ werden bei der neuen Wohnbauförderung zuzüglich zur rückzahlbaren Basisförderung Bonusbeiträge für „Bodenverbrauchsparendes Bauen“ gewährt:

- bei Ersatz eines Bestandobjektes durch einen Eigenheim-Neubau, bei Abriss eines Bestandes von mind. 50 % und einer Neubebauung eines Eigenheims, sowie bei Errichtung von Wohnungen und Reihenhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten (Zuschlag 35 % der Abrisskosten, jedoch max. € 16.000,-)
- bei Baulückenschluss durch Neubebauung eines Eigenheims von Baugrundstücken, die vor dem Jahr 1980 gewidmet wurden (€ 70,- je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, jedoch max. €12.600,-)
- bei Baulückenschluss mit Wohnungen/Reihenhäusern mit mehr als zwei Wohneinheiten (€ 35,- je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)

(vgl. Bgld. LReg, 2018: 18, 30).

Im Sinne einer baulichen Innenentwicklung werden auch Bonusbeiträge für

- eine Revitalisierung bei erstmaliger Umnutzung von Nicht-Wohngebäuden wie Gasthäusern, Feuerwehrhäusern etc. zu Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten (€ 680,- bis € 740,- je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche)
- Ankauf eines Eigenheimes, dessen Baubewilligung mind. 20 Jahre zurückliegt (Zuschlag 50 % des Kaufpreises, jedoch max. € 40.000,-)
- Sanierung eines Eigenheims, dessen Baubewilligung mind. 20 Jahre zurückliegt oder die Wohnraumschaffung durch Zubau oder Ausbau (€ 50.000,- bis € 80.000,- der Sanierungskosten, je nach Sanierungsmaßnahmen)
- Sanierung an Arkaden- und Streckhöfen, die vor dem Jahr 1920 errichtet wurden (Zuschlag 25 % der Sanierungskosten)

gewährt (vgl. Bgld. LReg, 2018: 20-21, 24-26, 37).




Vertiefende Informationen zur Burgenländischen Wohnbauförderung 2018 in: Bgld. LReg, 2018



Einen umfassenden Überblick zur neuen Förderung und zu Zuschlägen für das „Bodenverbrauchssparende Bauen“ und andere rückzahlbaren sowie nicht rückzahlbaren Zuschüsse, verschaffen „Die Richtlinien der Burgenländischen Wohnbauförderung 2018“ (vgl. Bgld. LReg, 2018).

### » Gemeindeeigene (nicht-)rückzahlbare Zuschüsse

Die Recherchen und Erhebungen zeigen, dass einzelne Gemeinden Zuschüsse gewähren, die Bauwerberinnen und Bauwerber bei Vorhaben im Ortskern unterstützen. Diese müssen - anders als bei der Förderung des Landes Burgenland - nicht rückerstattet werden.


Eine nicht rückzahlbare **gemeindeeigene Ortskernförderung (Sanierung, Umbau, Neubau)** kann einen Anreiz für das Bauen im Ortskern darstellen. Die Gemeinde *Leithaprodersdorf*  unterstützt mittlerweile Bauvorhaben im Ortskern mit € 10.000,- wobei der Betrag in den kommenden Jahren angehoben werden könnte. Der Zuschuss ist an den Erhalt der burgenländischen Wohnbauförderung - bzw. deren Ortskernzuschlag - gekoppelt. Mit der neuen Wohnbauförderung des Landes Burgenland könnte eine Anpassung der Vergabe der Förderung angedacht werden. Die Ausweitung auf alle Wohnbauinitiativen im Ortskern (unabhängig vom Haushaltseinkommen), würde die Förderung der gesamten Bevölkerung zugänglich machen und könnte die Anzahl der Bauinitiativen im Ortskern erhöhen.



Siehe  
5.9 Leithaprodersdorf  
(Seite 168f.)


Während der Ortskernzuschuss in Leithaprodersdorf eine Unterstützung für Abbrüche nicht vorsieht wird in der Gemeinde Großkrut (NÖ) eine **Abbruchförderung** gewährt. Ziel ist es, die Entleerung des Ortskernes zu stoppen und das typische Bild des Straßendorfes mit seiner geschlossenen Bauweise zu erhalten. Bei Abbruch eines Bestandshauses und Errichtung eines Neubaus, wird diese Abbruchförderung gewährt. (vgl. Lechner et al., 2013a) Die Höhe der Förderung, die auch bei Schließung einer Baulücke gewährt wird, beträgt ca. € 3.600,- (vgl. Schweng, 2017).

Weiters können Förderungen für die **Sanierung** von Bestandsobjekten die Erhaltung von Bestandsobjekten attraktivieren und das Bauen auf der grünen Wiese eindämmen (vgl. Lechner et al., 2013a).

Neben der Förderung für Wohnbauten im Ortskern, kann die Gemeinde auch eine **Ortskernförderung für Gewerbebauten**, für Bau oder Erhaltung, gewähren. Wiederum ist hier die Gemeinde *Leithaprodersdorf*  zu erwähnen, die derartige Projekte im Ortskern mit € 5.000,- fördert.



Siehe  
5.9 Leithaprodersdorf  
(Seite 168f.)

Unterstützungen in Form von nicht rückzahlbarer Zuschüssen sind nicht als rein finanzieller Aufwand für die Gemeinde zu verstehen. Denn die vorhandene Infrastruktur wird genutzt und der Kostenaufwand für Gemeinden kann somit, im Gegensatz zur Neuerrichtung technischer Infrastruktur, sehr gering gehalten werden (vgl. Schweng, 2013). Ein **Leerstands- und/oder Baulücken und Bauflächenkataster**  hilft bei der Vermittlung dieser Flächen.



Siehe dazu 4.5.1  
Leerstandskataster &  
Baulücken- und Bauflächenkataster  
(Seite 98)

Dass der Einsatz gemeindeeigener Zuschüsse zu Erfolgen bei der Nutzung innerer Reserven führen kann, zeigt die Gemeinde Hiddenhausen (D). Aufgrund der prognostizierten Schrumpfung der Bevölkerung und der einhergehenden Überalterung, wurde das Förderprogramm „Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser“ erstellt. (vgl. Homburg, 2015: 195) Ziel der Förderung ist es, junge Familien bei der Nutzung alter Siedlungshäuser (bei Altbaugutachten und Er-

werb, Umbau bzw. Abriss und Neubau) zu unterstützen. (vgl. Homburg, 2015: 195-196) Mit der Initiative konnte der Leerstand verringert und der vorzeitige Strukturwandel eingeleitet werden. (vgl. Homburg, 2015: 195)

*„Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Gebrauchtimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens.“ [...] [Gefördert, d. Verf.] wird die Ortsbegehung, Bestandsaufnahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung durch Architekten und Bausachverständige [...]“* (Homburg, 2015: 196) Der Sockelbeitrag beträgt € 600,- der mittels Zuschuss für Kinder auf bis zu € 1.500,- gesteigert werden kann. (vgl. Homburg, 2015: 196)



Weiters wird der Erwerb einer Immobilie über sechs Jahre mit einem jährlichen Grundbetrag von € 600,- gefördert, wobei wiederum zusätzlich € 300,- für jedes im Haushalt lebende Kind gewährt wird. (vgl. Homburg, 2015: 196) *„Bei Geburten innerhalb des Förderzeitraumes erhöht sich der Förderbetrag im Sinne eines „Altbau-Kindergeldes“ automatisch bis zu einem jährlichen Förderbetrag von 1.500 Euro. Voraussetzung für die Förderung ist der Eintrag der Antragsteller als Eigentümer im Grundbuch und die Anmeldung bei der Gemeinde mit Hauptwohnsitz [...]“* (Homburg, 2015: 196)

Bis Jänner 2015 konnte die 20.000 Einwohnerinnen und Einwohner umfassende Gemeinde den Erwerb von 323 Altbauten und 32 Altbaugutachten fördern, was sich auch in den Zahlen der Zugewogenen widerspiegelt. Neuwidmungen von Bauland wurden ab 2011 nicht vorgenommen. (vgl. Homburg, 2015: 196)

#### » Bauberatung und Auskunft zur Verwertbarkeit von Liegenschaften

Damit Bauwerberinnen und Bauwerber eine Vorstellung bekommen, wie ihre inneren Nutzungsreserven genutzt bzw. bebaut werden können und um eine qualitätsvolle Ausgestaltung der Gebäude und eine Einfügung in das bestehende Ortsbild zu ermöglichen, kann eine Bauberatung eingerichtet werden. *„Natürlich ist Hausbauen Privatsache, doch das Ergebnis ist öffentlich.“* (Mathis, 2015b: E 73)

In der Gemeinde Zwischenwasser (Vbg) kann beispielsweise ab Planungsbeginn eine **kostenlose Bauberatung** in Anspruch genommen werden. Durchgeführt wird die Beratung von den Architektinnen und Architekten des seit 1992 eingeführten Fachbeirats für Architektur und Gemeindeentwicklung, der die Gemeindeführung als beratendes Organ unterstützt. (vgl. LandLuft, 2012: 37-38)

Ähnliche Formate bieten die nordburgenländischen Gemeinden Wulkaprodersdorf und Leithaprodersdorf. In *Wulkaprodersdorf*  wird seit 2013 eine Bauberatung in Zusammenarbeit des Bausachverständigen und ortskundigen Architekten mit dem Amtsleiter angeboten (vgl. Wulkaprodersdorf, 2013). In *Leithaprodersdorf*  wird die Bauberatung durch den Amtsleiter durchgeführt.


Im Falle von Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen an leerstehenden Gebäuden oder der Errichtung neuer Wohnformen in bestehenden Gebäuden, können in einer Bauberatung unterschiedliche Möglichkeiten aufgezeigt werden. Dabei kann gezielt auf das Gebäude und die Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer eingegangen werden.



Siehe Gemeindereport  
5.3 Wulkaprodersdorf  
(Seite 132)



Siehe Gemeindereport  
5.9 Leithaprodersdorf  
(Seite 168f.)

Im Forschungsprojekt *ReHABITAT*  beschäftigten sich Mitarbeiterinnen des Österreichischen Ökologie-Instituts mit der Adaptierung und Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern hin zu mehrfach nutzbaren und altersgerechten Gebäuden (vgl. Lindenthal, et al., 2015: 4). Das Werk dient als Anregung und soll zeigen, welche Fülle an Weiterentwicklungsoptionen in Einfamilienhäusern bestehen.



Vertiefende Informationen zum Forschungsprojekt „ReHABITAT - Neues Wohnen im alten Haus“ in: Lindenthal et al., 2015



#### » Mietrechtsberatung

Ähnlich dem Format der Bauberatung kann eine Mietrechtsberatung eingerichtet werden. Oftmals fehlt das Wissen zur Vermietung von unbewohnten aber intakten Gebäuden. Dadurch werden diese nicht an interessierte Mieterinnen und Mieter weitergegeben, stehen weiterhin leer und verlieren an Wert. (vgl. Schalling, 2018) Mit guter Beratung potentieller Vermieterinnen und Vermieter kann die Bereitschaft leerstehende Gebäude an Wohnungssuchende zu vermieten, gesteigert werden.

#### 4.6.3 Gutachten zur Sicherung des Ortsbildes (Ausgestaltung und Dichte)

Dem Burgenländischen Baugesetz (Bgl. BauG 1997) zufolge darf das Orts- und Landschaftsbild durch Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst werden (vgl. § 3 Z 4 Bgl. BauG 1997). Auch in dem Fall, dass für Teile des Gemeindegebiets kein Bebauungsplan, Teilbebauungsplan oder keine Bebauungsrichtlinie vorliegen, hat eine Baubewilligung durch die Gemeinde, im Sinne des bestehenden/benachbarten Baubestandes in Form der geschlossenen Bebauung, halboffenen Bebauung oder offenen Bebauung und unter Berücksichtigung des Ortsbildes, zu erfolgen. (vgl. § 5 Abs 1 Bgl. BauG 1997) Wird eine Störung des Ortsbilds aufgrund eines geplanten Bauprojekts befürchtet, kann durch ein schlüssig begründetes Gutachten eines Sachverständigen eine Baubewilligung versagt werden (vgl. LVwG Bgl. 2014).

*„Unter Ortsbild ist in erster Linie die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortsteils innerhalb eines bestimmten Bereiches zu verstehen. [...] Eine erhebliche Störung des Ortsbildes und/oder Landschaftsbildes wird dann gegeben sein, wenn ein der Bautradition entsprechender und eine kulturelle Einheit bildender Bestand gegeben ist und das Vorhaben weder mit dem Bestand im Einklang steht noch sich in den Bestand harmonisch einordnen lässt.“ (LVwG Bgl. 2015)*

*„Das Gutachten des Sachverständigen hat den Befund (Darstellung des Sachverhalts) und das auf diesen Befund gegründete Urteil (Gutachten) zu enthalten.“ (LVwG Bgl. 2014) „[...] Die Bestimmung über die Anforderungen an Bauwerke in Hinblick auf das Ortsbild haben [...] zum Gegenstand, wie sich ein Bauwerk im öffentlichen Raum, gesehen von diesem, darstellt und auf diesen auswirkt. [...]“ (Kerschner, 2011: 125)*



Das Ortsbildgutachten hat somit

- die Abgrenzung der zur Beurteilung herangezogenen Straßenzüge,
- das Vorliegen eines schutzwürdigen Ortsbildes woran eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zu messen ist und
- die Bezugnahme auf ein bereits bestehendes Gutachten (bspw. des Bauwerbers)


nachvollziehbar darzustellen und aufzuarbeiten. (vgl. LVwG Bgld. 2014)

Zudem ist das Ortsbild anhand

- des Zusammenwirkens des vorhandenen Baubestandes (Lage, Bebauungsweise, Gebäudegröße, äußere Gestaltung und Gliederung) und
- die Auswirkung auf die neue Ansicht (inkl. Neubau), die sich den Betrachtenden bietet

zu beurteilen. Sichtbeziehungen und Blickbeziehungen in die Umgebung, die sich nicht auf die Ansicht des Errichtungsorts beziehen, sind nicht Bestandteil des Ortsbildgutachtens. Zudem führen einzelne bereits vorhandene störende Elemente im Ortsbild, nicht automatisch zur Zulässigkeit weiterer Eingriffe in das Ortsbild. (vgl. LVwG Bgld. 2015)

Mit der Erstellung eines Ortsbildgutachtens durch Sachverständige, kann jedenfalls durch schlüssige, nachvollziehbare und objektive Argumentation das Ortsbild im Siedlungsgefüge oder im Ortskern gesichert werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass zeitgemäße Bauformen oder die Weiterentwicklung historischer Gebäudeelemente von vornherein ausschließbar sind und ein Ortsbildgutachten lediglich eine reine „Konservierung“ historischer Strukturen zum Ziel hat.

Ein Ortsbildgutachten wurde beispielsweise von der Gemeinde *Leithaprodersdorf*  in Auftrag gegeben. Dadurch konnte eine Anpassung der äußeren Gebäudehülle eines Hallenbaus im Ortskern erwirkt werden.



Siehe  
5.9 Leithaprodersdorf  
»Kreuzstraße 2  
(Seite 172)

#### 4.6.4 Finanzierungsoptionen von Projekten

Als ein Ergebnis der Umfrage wurde festgehalten, dass in unterschiedlichen Situationen der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven Schwierigkeiten bei der Finanzierung auftreten können. Aufgrund der Kostspieligkeit von Großprojekten - beispielsweise bei kommunalen Einrichtungen - greifen, bei fehlender eigener Finanzkraft der Gemeinden, diese oftmals auf Fremdfinanzierungsmodelle zurück. Darlehen stellen aber vor allem für kleinere Gemeinden große Probleme dar. Aus finanziellen Gründen würden daher Projekte zur Leerstands- und Baulandmobilisierung nicht zustande kommen.

Neben der Fremdfinanzierung konnten im Zuge der Erhebungen aber alternative Finanzierungsoptionen recherchiert werden:

##### » Finanzierung durch Veräußerung alter Strukturen

Eine der einfachsten Methoden für die Aufbringung gemeindeeigener Geldmittel ist die Veräußerung gemeindeeigener Liegenschaften. Mit dem Verkauf können in weiterer Folge neue Pro-

jekte oder Ankäufe finanziell gesichert werden. Muss trotzdem auf eine Unterstützung in Form von Darlehen zurückgegriffen werden, ist der Fremdmittelanteil durch die gesteigerten Eigenmittel geringer.

Beispielhaft für diese Vorgehensweise kann die Gemeinde *Tobaj* erwähnt werden. Mit dem Verkauf mehrerer Gebäude konnten neue Projekte finanziert und die verkauften Altgebäude einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden.



Siehe  
5.3 Tobaj  
»Deutsch Tschantschen-  
dorf 4 & 240  
(Seite 140)

#### » Übertragung von Projekten an Siedlungsgenossenschaften

Ein Trend, der sich als Finanzierungsoption für Großprojekte etabliert hat, ist die Baudurchführung durch Genossenschaften. Einerseits werden Bauprojekte an (gemeinnützige) Siedlungsgenossenschaften übertragen, andererseits werden innere Nutzungsreserven an diese weiter vermittelt. Dabei kann die Genossenschaft für die Gemeinde zudem als Verhandlungspartnerin gegenüber den Eigentümerinnen und Eigentümern, als Planerin und Bauausführerin tätig werden. Handelt es sich bei derartigen Projekten nicht um Mehrparteienwohngebäude, sondern um öffentliche Gebäude der Gemeinde, kann die Benützung über ein Mietverhältnis zwischen Genossenschaft und Gemeinde geregelt werden.

Hierzu können die Gemeinden *Mogersdorf*, *Wulkaprodersdorf*, *Tobaj*, *Deutsch Kaltenbrunn*, *St. Margarethen*, *Zillingtal* und *Ollersdorf* beispielhaft genannt werden .



Siehe bspw.  
5.3 Wulkaprodersdorf  
»Wiener Straße 4 & 6  
(Seite 135)  
& 5.10 Ollersdorf  
»Hauptstraße 24  
(Seite 176)

#### » Mitfinanzierung und Einräumung von Handlungsoptionen

Werden Projekte durch gemeinnützige Siedlungsgenossenschaften realisiert, kann sich die Gemeinde auch die Handlungsoptionen in unterschiedlichen Belangen einräumen.

Die Gemeinde *Mogersdorf* hat sich durch Mitfinanzierung zum Projekt „Betreutes Wohnen“ die Vergabehoheit für die betreubaren Wohneinheiten einbehalten. Somit kann sie diese Wohnungen gezielt an Personen vergeben, die eine derartige Wohnform benötigen.

Ein weiteres derartiges Projekt wurde in Krumbach (Vbg) umgesetzt. Die Gemeinde bekam von Bauträger und gemeinnütziger Genossenschaft das Zuweisungsrecht für die gemeinnützigen Wohneinheiten zugesichert. (vgl. Landluft, 2016: 36)



Siehe  
5.2 Mogersdorf  
»Mogersdorf 5  
(Seite 128)

#### » Kreative Finanzierungsansätze mit der/durch die Bevölkerung

Bei der Recherche wurden weitere Finanzierungsmöglichkeiten, die durch die Bevölkerung (mit-) getragen wurden, gefunden:

In der 1.400 EW-Gemeinde Barmen bei Jülich (D) konnte das im Jahr 2004 in Betrieb genommene multifunktionale DORV-Zentrum (DORV meint: Dienstleistung und Ortsnahe Rundum-Versorgung) über einen alternativen Weg finanziert werden. (vgl. Henkel, 2016: 51) „Das DORV-Zentrum kommt ohne staatlich-kommunale Hilfe aus und wird von einem Trägerverein geführt, seine Finanzierung erfolgte durch Bürgeraktien für je 250 Euro und Privatkredite.“ (Henkel, 2016: 51)



Weiters ist das Dorf Brochterbeck (D) zu erwähnen. In der insolventen Gemeinde konnte eine historische Gaststätte durch finanzielle Unterstützung der Einwohnerinnen und Einwohner saniert und erhalten werden. (vgl. Henkel, 2016: 54) „[...] engagierte Dorfbewohner [...] gründeten die Genossenschaft ‚Historische Gaststätte Franz‘. Unterstützung fanden sie dabei auch vom Rhei-

nisch-Westfälischen Genossenschaftsverband. Innerhalb weniger Wochen kauften 350 Bürger aus Brochterbeck 883 Anteile, hierdurch kamen mehr als 200000 Euro zusammen. Die anfallenden Sanierungskosten sanken durch viele freiwillige Helfer, sodass schon Rücklagen für zukünftige Reparaturen gebildet werden konnten.“ (Henkel, 2016: 54)

In der Gemeinde Zwischenwasser (Vgb) will man zukünftig einen durch Bürgerinnen und Bürger finanzierten Zukunftsfonds aufbauen. Damit will die Gemeinde selbst Grundstücke (innerhalb der selbst gesetzten Siedlungsgrenzen) aufkaufen, zwischen Bauwerberinnen wie Bauwerbern und Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern vermitteln. (vgl. Gruber et al., 2015: B 43)

Eine Möglichkeit, die finanziellen Aufwendungen so gering wie möglich zu halten, ist das „Selbst Bauen“. Ebenfalls in der Gemeinde Zwischenwasser wurden mehrere Projekte mit der tatkräftigen Unterstützung der Bevölkerung errichtet. Dadurch konnten die Ausgaben stark verringert und die Projekte wie geplant umgesetzt werden. (vgl. Gruber et al., 2015: B 72-73) „Für ein solches Unterfangen, d. Verf.] [...] muss man wirklich alle persönlich einladen und bitten mitzumachen [...] und man darf die Hilfsbereitschaft auch nicht allzu oft in Anspruch nehmen“ (Mathis, 2015b: E 73) Ähnliches wurde auch in der Gemeinde Neckenmarkt praktiziert. Bei mehreren Bauvorhaben half die Bevölkerung tatkräftig mit. (vgl. Landluft, 2012: 107-111)


#### » Förderungen als Finanzierungsstütze

Bei unterschiedlichsten Vorhaben kann die Gemeinde für eigene Projekte Förderungen beantragen, die mit verschiedenen Finanzierungsmodellen kombinierbar sind. Die Gemeinden sollten sich im Vorfeld über derartige Förderprogramme - des Landes, Bundes oder der EU - zur Umsetzung ihrer Vorhaben informieren. Die Gemeinden *Tobaj und Deutsch Kaltenbrunn*  beispielsweise, konnten über die Dorferneuerung Fördergelder für ihre Projekte lukrieren. In *Lackenbach*  wurde ein Sozialprojekt mit Hilfe von EU-Förderungen finanziert.



Siehe bspw.  
5.6 Lackenbach  
»Wienerstraße 1 & 2  
(Seite 152)

#### 4.6.5 (Architektur)-Wettbewerbe, Umsetzungsmöglichkeiten und Öffentlichkeitsarbeit


In mehreren im Gemeindereport erwähnten Gemeinden, beispielsweise in *Deutsch Kaltenbrunn* oder *Ollersdorf*,  wurden Architekturwettbewerbe abgehalten. Dabei wurden Bürgerinnen und Bürger in unterschiedlicher Intensität in die Entscheidungsfindung im Wettbewerb eingebunden. Aufgrund der höheren Kosten, die im Gegensatz zur Direktvergabe anfallen, schrecken Gemeinden jedoch vor der Durchführung eines Wettbewerbs zurück. „Ein größeres Bauvorhaben stellt für jede Gemeinde eine Herausforderung dar: Für die Entscheidungsträger der Gemeinde geht es nicht mehr „nur“ darum, ein gutes Projekt fertigzustellen, das den Lebensraum der Bürger und das Ortsbild auf Jahrzehnte prägt. Auch die rechtlichen Anforderungen und jene an Transparenz, Bürgerbeteiligung und demokratischer Legitimation steigen. (Ehrnhöfer, 2018) Dabei kann mit Wettbewerben die bestmögliche architektonische Qualität für Bauprojekte - die Ausgestaltung des Gebäudes selbst, sowie die Integration in den Bestand erzielt werden. (vgl. Beer, 2015) Wie





Siehe bspw.  
5.5 Deutsch Kaltenbrunn  
»Marktplatz 1,  
»Hintergasse 3 & Obere  
Hauptstraße 3  
(Seiten 146, 149)



bei keiner anderen Beschaffungsform ist bei Wettbewerben eine Partizipation von Bürgern möglich: sowohl im Vorfeld bei der Vorbereitung des Projektes als auch durch die anschauliche Präsentation von Wettbewerbsergebnissen. Die Einbeziehung der Bürger sichert eine hohe Akzeptanz des Projekts.“ (Ehrnhöfer, 2018)

#### » Architektur zeigt die Fülle der Umsetzbarkeit und die Verwendungsoptionen

Über Architektur kann veranschaulicht werden, welche baulichen Möglichkeiten auch in kompakten kleinteiligen Ortskernen möglich sind. In Projekten von Studierenden der Architektur an der Technischen Universität Wien fanden diesbezüglich Überlegungen zur Implementation neuartiger Bauformen in die kompakten Siedlungsstrukturen der Gemeinden des Burgenlandes statt. Hierzu kann auf die Publikationen „Village Textures“  von Pálffy et al. (2014) verwiesen werden (vgl. Pálffy et al., 2014).

Desweiteren werden im Kapitel 7 des Werks „Aktuelle und zukünftige Wohnbauentwicklung im Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava“  von Huemer et al. (2015: 95-105) weitere interessante Vorschläge für die Nutzung der inneren Reserven im Burgenland dargestellt. Es werden die bauliche Ausnutzung der kleinteiligen Grundstücke in den Ortskernen, die Zwischennutzung und die Bespielung des öffentlichen Raums behandelt. Neben den architektonischen Ideen werden Vorschläge für Tauschmodelle zwischen Gemeinde und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern unterbreitet. Diese sehen eine Übertragung jener großen Gebäude bzw. Liegenschaften an die Gemeinden vor, die lediglich von einer älteren Person bewohnt werden. Als Gegenleistung würden diese eine Wohnung im Ortskern und eine entsprechende Ablöse bekommen. Langfristig könnten so Orte verdichtet und wiederbelebt werden. (vgl. Huemer et al., 2015: 95-105)

Ähnliche zukünftige Bestrebungen, bei welchen derartige Verwertungs- und Tauschmodelle und eine Ansiedlungspotentialpolitik im Ortskern angedacht sind, gibt es in *St. Margarethen und Ollersdorf*. 

Als Beispiel für eine gelungene Architektur ist die Diplomarbeit von Fröch (2015) zu sehen - einem Entwurf für ein *Dorfpflegezentrum „GMOA“*  mitten im Ortskern von Pöttelsdorf. Zudem bietet auch die interessante, auf den Ort und die nähere Umgebung bezogene Analyse die Basis für den Entwurf. (vgl. Fröch, 2015) „Der Vorschlag überzeugt durchaus mit der plastischen Gestaltung der Fassaden durch möglichst neutral-repetitive Elemente in Anlehnung an die vernakuläre Architektur Burgenlands, der Maßstäblichkeit und der Gestaltung der Silhouette des Ortes, den Raumproportionen und dem Dialog zwischen Innen- und Außenraum, dem Dialog der einzelnen Baukörper, der Haptik der Materialien und Qualitäten der Oberflächen.“ (TU Wien, 2017: 59) Eine derartige planerische Vorgehensweise kann als Vorbild für Projekte in anderen burgenländischen Orten dienen. Neben Studierendenprojekten sind im gesamten Burgenland verschiedene Projekte, teilweise als Ergebnis eines Wettbewerbs zustande gekommen. Über die Projektseite des Vereins „Architektur RaumBurgenland“  können zahlreiche Bauten in den Ortschaften eingesehen werden. (vgl. Arch. RaumBgl., 2018a)



Vertiefende Informationen zu architektonischen Entwurfsvorschlägen für schmale, burgenländische Grundstücksstrukturen in: Pálffy et al., 2014



Vertiefende Informationen zu architektonischen Entwürfen und zukünftige Nutzungsmodellen für Kernstrukturen in: Huemer et al., 2015: 95-105



Siehe bspw. Gem.report: 5.10 Ollersdorf (Seite 174f.)



Vertiefende Informationen zur Diplomarbeit und zum architektonischen Entwürfen „GMOA“ - Das Dorf[Pflege]Zentrum in Pöttelsdorf“ in: Fröch, 2015



Link zu Architekturbeispielen im Burgenland: Arch. RaumBgl., 2018a



### » Öffentlichkeitsarbeit im Zuge von Wettbewerben

Begleitend zur Durchführung von Architekturwettbewerben ist die Information für die Bevölkerung essentiell. Diese kann bei kommunalen Projekten in Form einer Ausstellung mit den eingereichten Vorschlägen erfolgen. Gerade bei Planung innerhalb des Siedlungsgebiets oder im Ortskern einer Gemeinde können sehr kontroverse Meinungen aufeinander treffen.

Oftmals kann es für Laien schwierig sein, sich zweidimensionale Pläne vorzustellen. Daher sollte auf dreidimensionale Präsentationsmedien (Plakate mit Visualisierungen und Simulationen oder austauschbare Modelle) zurückgegriffen werden. Zudem werden der Bevölkerung die architektonischen Möglichkeiten für die Gestaltung des Planungsgebietes vorgeführt. (vgl. Schatovich, 2017) Dabei kann ein Feedback der Bevölkerung mittels anonymer unverbindlicher Stimmenabgabe erörtert werden. Diese Vorgehensweise wurde beispielsweise in den Gemeinden *Deutsch Kaltenbrunn und Ollersdorf* gewählt.



Siehe bspw.  
5.5 Deutsch Kaltenbrunn  
»Marktplatz 1  
(Seite 146)

### » Architektur und Beteiligung

Das Prinzip der breiten Einbeziehung der Bevölkerung wird vom Büro *nonconform* verfolgt. Am Beispiel der Pilotgemeinde Fließ (T) wurde erprobt, wie Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und Architekturwettbewerbe neuartig kombiniert werden können. (vgl. Gruber et al., 2013) „[Im Projekt, d. Verf.] stand der Dialog der Gemeinde und ihrer Bürgerinnen und Bürger mit den Architekturschaffenden durch ein neues Wettbewerbsmodell im Vordergrund. [...] Umgesetzt wurde das gesamte Wettbewerbsverfahren als Verknüpfung eines Bürgerbeteiligungsverfahrens mit einem klassischen Architekturwettbewerb.“ (Gruber et al., 2013)

Folgende Phasen hat das Pilotprojekt durchlaufen:

- Gemeinderatsbeschluss: Für das/den von einer Arbeitsgruppe (Gemeinderat, Bürgerinnen und Bürgern) erstellte Rahmenprogramm/„Wunschcatalog“
- Wettbewerbsstufe Eins: Auswahl der teilnehmenden Büros durch eine Jury
- Wettbewerbsstufe Zwei: Bekanntgabe der Verfahrensregeln und des inhaltlichen Teils mit Raumprogramm und darauffolgender Durchführung des Wettbewerbs
- Vor Ort Ideenwerkstatt®: Zweitätiges Hearing im Beisein der Bevölkerung (Gespräche, Stammtische, Vorträge etc.) und Diskussionen zwischen Bevölkerung und Architekturteams. Das Ergebnis war die Fixierung des Raumprogramms
- Ausarbeitungsphase: Projektentwurf für das fixierte Raumprogramm durch die Architekturteams innerhalb der darauffolgenden fünf Tage
- Jurysitzung: Anonyme Bewertung der Projekte, Einholung der Stimmungsbilder aus der Bevölkerung, Vergabe des besten Projekts
- Präsentation: Öffentliche Jurysitzung, Präsentation durch die Architekturteams und Bekanntgabe des Siegerprojekts
- Umsetzung: Auftragsvergabe an das Siegerteam durch den Bürgermeister
- Reflexionsrunde: Unter Beiwohnen der Gemeindeverantwortlichen, teilnehmenden Architekturbüros, Initiatorinnen und Initiatoren, Jury und Prozessbegleitung

(vgl. Gruber et al., 2013)

Der Prozess zeichnet sich dadurch aus, dass der Bevölkerung unmittelbar die Vorteile des Siegerprojekts dargebracht werden konnten - nicht zuletzt aufgrund der intensiven Beschäftigung damit. Zudem konnten die teilnehmenden Architekturbüros während des Hearings wertvolle Vor-Ort-Informationen für ihre Entwürfe erlangen (vgl. Gruber et al., 2013)


#### 4.6.6 Begleitende (bewusstseinsbildende) Maßnahmen, Kümmerer und Kümmerin, umfassende Beteiligungsprozesse, Dorferneuerung & interkommunale Zusammenarbeit


Die folgenden Maßnahmen können meist in verschiedenen Stadien des Mobilisierungsprozesses oder als begleitende Maßnahmen eingesetzt werden. Des Weiteren werden Initiativen aufgegriffen, die aufgrund ihrer umfangreichen Thematiken nur kurz angeschnitten und erwähnt werden.

##### » Begleitende (bewusstseinsbildende) Maßnahmen

Einen wichtigen Bestandteil für die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven stellt die **allgemeine Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsbildung** dar und diese wurde bereits in diesem Kapitel bei verschiedenen Maßnahmenpunkten angedeutet. Die Öffentlichkeitsarbeit kann aber als kontinuierliche Begleiterin im Innenentwicklungsprozess gesehen werden. Damit kann den Gemeindevorstandlichen selbst und der Ortsbevölkerung die Wichtigkeit einer Entwicklung nach innen bzw. die Nutzung der inneren Reserven bewusst gemacht werden, wodurch zukünftige Schritte und Entwicklungsrichtungen besser verstanden und akzeptiert werden.

Öffentlichkeitsarbeit kann in Form von **informativen Bürgerinnen- und Bürgerversammlungen** oder **Veranstaltungen wie Fachvorträgen, Ausstellungen, Ortsbegehungen etc.** umgesetzt werden. Mehrere Gemeinden im Burgenland veranstalten jährlich eine Versammlung mit den Bürgerinnen und Bürgern. Es werden Jahresrückblicke und Ausblicke auf Vorhaben und Projekte der Gemeinde geboten. Über ein Gemeindeblatt werden in einem festgelegten Zyklus Informationen an die Bevölkerung weiter gegeben. Zudem kann das Angebot durch themenbezogene Informationsabende oder Unternehmungen ergänzt werden.


Beispielsweise führten die Gemeinden *Deutsch Kaltenbrunn, Lackenbach und Ollersdorf*  in der Vergangenheit Versammlungen mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen durch. Damit konnte eine Grundlage für weitere Entwicklungsschritte gesetzt werden.

 Siehe bspw. 5.10 Ollersdorf (Seite 174f.)

Auch in Ottensheim (OÖ) gehen viele engagierte und kreative Projekte auf Anstrengungen der 1980er Jahre zurück. Zu den Themen Neue Wohnformen/Verdichtung/Baukultur wurden Vorträge und Exkursionen angeboten. (vgl. Landluft, 2012: 80)

Bewusst **Zeichen setzen**: Damit kann die Gemeinde ihr aktives Vorgehen zur Nutzung innerer Reserven der Bevölkerung klar zeigen und verständlich machen. Die Information der Bürgerinnen und Bürger und das darauffolgende Tätigwerden bzw. Weiterarbeiten der Gemeindevorstandlichen ist für eine erfolgreiche Entwicklung unerlässlich:

- **Keine Flächen mehr am Ortsrand widmen, Rückwidmen**  und Entwicklung von Flächen

 Siehe dazu 4.3.2 Rückwidmung (Seite 83)





Siehe  
5.10 Ollersdorf  
(Seite 174f.)



Link zum Fachvortrags-  
video mit einem Beispiel  
einer visualisierten  
Vogelschau:  
Weber, 2013a: Minute  
7:40-8:40



Siehe bspw.  
5.2 Mogersdorf  
»Mogersdorf 5  
(Seite 128)



Siehe dazu 4.2.1 Örtliches  
Entwicklungskonzept  
(ÖEK)  
(Seite 77)  
& 4.5.2 Methoden zur  
Leerstands-, Baulücken-  
und Bauflächenerhebung  
(Seite 99)  
& 4.3 Maßnahmen zur  
Mobilisierung innerer  
Nutzungsreserven im  
Burgenland  
(Seite 81)

- innerhalb der gesetzten Siedlungsgrenze, sind z. B. Bestrebungen in *Ollersdorf*, *Krumbach* (Vbg) und *Krummußbaum* (NÖ) (vgl. Landluft, 2012: 30; ÖROK, 2017: 30).
- „**Umwidmungs-Moratorium**“ erwägen, womit der Gemeinderat mittels Beschluss eine Selbstbindung gegen weitere Baulandausweisungen eingeht (vgl. Weber, 2013b).
  - Eine „Vogelschau“ des Ortes erstellen, welche das **Ausmaß der Bebauung der bereits gewidmeten Baulandflächen visualisiert**. Ein derartiges Projekt wurde am Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung (IRUB) an der Universität für Bodenkultur (BOKU) mit einer kleinen Wiener Umlandgemeinde durchgeführt. (vgl. Weber, 2013a)
  - Ein **Anstoßprojekt im Ortskern** durchführen. Das kann die Möglichkeiten und die Entwicklungsrichtung aufzeigen. Beispielsweise wurde ein solches Projekt in *Mogersdorf* und *Krumbach* (Vbg) durchgeführt. (vgl. Landluft, 2016: 30-31)
  - **Gemeindeeigene Neuplanungen von Gebäuden im Ortskern** der Gemeinde umsetzen. Derartiges wurde in den Gemeinden *Mogersdorf*, *Lackenbach* oder auch in *Ottensheim* (OÖ) gemacht. (vgl. Landluft, 2012: 71-74)
  - **Aktiv im Bodenbündnis** in Österreich - ergänzend zum Klimabündnis - arbeiten (vgl. Bodenbündnis, 2018). Gemeinden des Bündnisses streben die Vorbildfunktion zur nachhaltigen Bodenpolitik, die Einbeziehung der breiten Bevölkerung in die Lösungsfindung der Bodenprobleme und die Bewusstseinsbildung an (vgl. Bodenbündnis, 2000: 2).

Ausschlaggebend für Erfolge bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven kann auch die **gezielte bzw. richtige Argumentation** gegenüber der Gemeindebevölkerung sein. Als Grundlage sollten *Vorstellungen der langfristige Gemeindeentwicklung* vorliegen und *Potentiale im Ortskern und im Siedlungsgefüge festgehalten* werden. Weiters sollte eine Argumentation gegenüber Bürgerinnen und Bürgern direkt und sachlich erfolgen und die Notwendigkeit bzw. das Vorhaben der Innenentwicklung klar unterstreichen. Dabei können Argumente, welche die emotionale Bindung der Menschen zur Gemeinde aufgreifen, genannt werden und die mögliche **Durchsetzung gesetzlicher Maßnahmen zur Mobilisierung innerer Reserven** betont werden.

#### » **Kümmerin und Kümmerer**

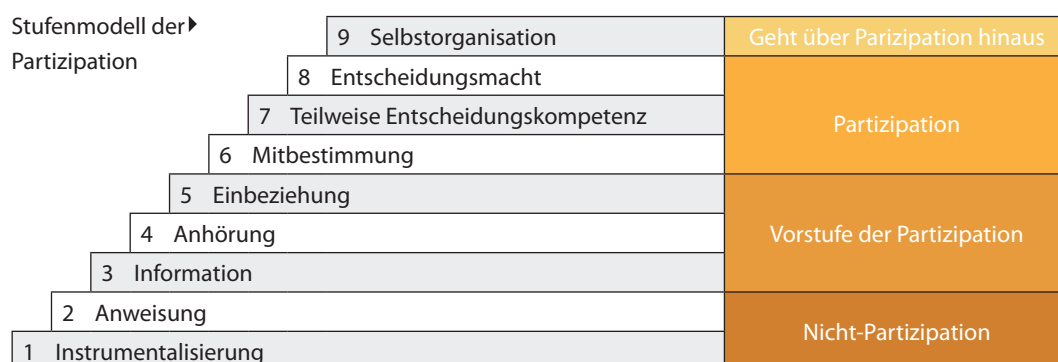
Eine weitere Initiative ist der Einsatz neuer Institutionen, beispielsweise in Form einer konkreten Ansprechperson, zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven. Die **Kümmerin** bzw. der **Kümmerer** könnte eine dieser neuen Funktionen darstellen. Diese Person kann die Aufgabe der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven von Erfassung und Kontaktierung der Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer, sowie Beratung und Unterstützung der Gemeinde und der Eigentümerinnen und Eigentümer übernehmen und gemeinsam mit den Betroffenen oder in einem Prozess Lösungen erarbeiten. (vgl. Weber, 2017) Diese Anlaufstelle kann auch gemeindeübergreifend eingerichtet werden.

### » Umfassende Beteiligungsprozesse

„Es gibt einen entscheidenden Unterschied zwischen dem Durchlaufen eines leeren Rituals der Partizipation und dem Verfügen über die Macht, die man braucht, um die Ergebnisse des Prozesses zu beeinflussen.“ (Wright et al., 2007a: 1 nach Arnstein, 1969: 216-224)

„[Arnstein (1969: 216-224), d. Verf] [...] hat in ihrem [...] Artikel [...] versucht, die Gründe für erfolgreiche Bürgerinitiativen zu erklären. [...] Ihre Schlussfolgerung lautet, dass Veränderungen in Wohnvierteln, die den Alltag der Anwohner/innen nachhaltig verbessern, erst dann verwirklicht werden, wenn die Bürger/innen ihre Lebensbedingungen (mit)bestimmen können. In ihrem polemischen Aufsatz zieht Arnstein eine harte Grenze zwischen einer „echten“ Partizipation und einer Scheinpartizipation und stellt dabei fest, dass die meisten partizipativ angelegten Prozesse keine wirkliche Partizipation zulassen.“ (Wright et al., 2007a: 1)

Das daraus entwickelte Stufenmodell der Partizipation bietet einen guten Überblick zu Intensität der Beteiligung (Abb. 27). Es wird in verschiedenen Bereichen und von unterschiedlichen Institutionen und Organisationen als Verständnis der Beteiligung herangezogen.




**Abb. 27:**  
Stufenmodell der Partizipation

Beteiligungsprozesse können sehr komplex sein und sich von Gemeinde zu Gemeinde stark unterscheiden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist auf die jeweilige Situation angepasst und passiert meist unter Einbezug/Betreuung fach einschlägiger Expertinnen und Experten. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist besonders empfehlenswert, wenn:

- „- breite Personenkreise vom Thema betroffen oder daran interessiert sind,
- das Thema möglicherweise kontroversiell ist,
- für die Umsetzung der Politiken, Pläne, Programme und Rechtsakte die Zusammenarbeit mit Betroffenen und Interessierten erforderlich ist oder
- breiteres Verständnis, Akzeptanz und ein qualitativvolles Ergebnis angestrebt werden.“

(BKA & BMLFUW, 2009: 11)

Die Publikation „Standards der Öffentlichkeitsbeteiligung - Praxisleitfaden“  des BKA & BMLFUW (2011) gibt hierzu einen umfassenden Überblick zum Wesen von Beteiligungsprozessen. Das Werk behandelt die Phasen der Vorbereitung, Durchführung und des Monitorings. Zudem werden konkrete Methoden für die Prozessgestaltung und Anwendung, sowie Praxisbeispiele vermittelt. (vgl. BKA & BMLFUW, 2011) Ein Fragenbaum gibt weitere Hilfestellung bei der Entscheidung für oder gegen einen umfassenden Beteiligungsprozess. (vgl. BKA & BMLFUW, 2011: 11)



Vertiefende Informationen zum Praxisleitfaden und Standards der Öffentlichkeitsbeteiligung in:  
BKA & BMLFUW, 2011



Beteiligungsprozesse, mit dem Ziel innere Nutzungsreserven zu mobilisieren, wurden bereits in einigen Gemeinden durchgeführt. In der Gemeinde Krummnußbaum (NÖ) wurden im Prozess „Krummnußbaum 2025“ die Wünsche und Bedürfnisse der Bevölkerung festgehalten. Damit konnte eine breite Zustimmung für die Maßnahmen der Entwicklung nach innen erreicht werden. Es wurden Rückwidmungen durchgeführt und innenliegende Grundstücke mobilisiert. (vgl. ÖROK, 2017: 30) Für die Initiative und ihre Entwicklungsstrategie wurde die Gemeinde mit dem VCÖ Mobilitätspreis Niederösterreich (2015) und dem Österreichischen Klimaschutzpreis (2017) ausgezeichnet (vgl. VCÖ, 2015; Klimaaktiv, 2017).

In Krumbach (Vbg) wurden die Bürgerinnen und Bürger in die Leitbilderstellung für ihren Ort einbezogen. Dies bildet die Grundlage für die zukünftige strategische Entwicklung. (vgl. Landluft, 2016: 30)

### » Beteiligungsprozess Dorferneuerung

Als Möglichkeit zur Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, zur Entwicklung der Gemeinde und der baulichen Umgebung und Kernstrukturen ist jedenfalls die Dorferneuerung nicht außer acht zu lassen. Der Dorferneuerungsprozess wurde beispielsweise in den Gemeinden *Tobaj*, *Deutsch Kaltenbrunn*, *St. Margarethen* und *Zillingtal* durchgeführt, wodurch erwähnenswerte Ergebnisse erzielt wurden. Durch die Dorferneuerung wurde in den Ortskernen der Gemeinden wichtige Versorgungseinrichtungen gesichert und aus ihren *Fördermitteln finanziert*. Zudem wurden in den Beteiligungsprozessen spezifische Schwerpunkte zur Innenentwicklung gesetzt und die Ortskernentwicklung vorangetrieben. Aus einem abgeschlossenen Dorferneuerungsprozess kann sich in weiterer Folge der Anstoß für Projekte und weitere Prozesse zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven ergeben.

Als aktive Dorferneuerungsgemeinde bezieht auch *Zillingtal* die Bevölkerung in wichtige Entscheidungen der Gemeindeentwicklung mit ein. Beispielsweise wurde die Verantwortung des Gemeinderates bei einem Bauprojekt an einen Bauausschuss übergeben, der sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Vereinen, der Bevölkerung und der Gemeinde zusammensetzte.

In *St. Margarethen* ist ein Prozess zur Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in Gang. Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Politik, Bevölkerung und Prozessbegleitung, beschäftigt sich mit der Frage, wie die vorhandenen Potentiale genutzt werden können. Ausgangspunkt dafür, war der zuvor durchgeführte Dorferneuerungsprozess.

Weitere umfassende Beteiligungsprozesse wurden in den Gemeinden Neckenmarkt (Bgld) und Ottensheim (OÖ) durchgeführt. Neckenmarkt und Ottensheim haben die Bevölkerung über die Dorferneuerung bzw. über die „Lokale Agenda 21“ und weitere Beteiligungsformate in die Entwicklung der Gemeinde eingebunden. Aus den Prozessen sind mehrere Projekte zur Entwicklung und Belebung der Ortskerne entstanden. (vgl. Landluft, 2012: 78-79, 106-112)



Siehe bspw.  
5.5 Deutsch Kaltenbrunn  
»Hintergasse 3 & Obere  
Hauptstraße 3  
(Seite 149)



Siehe dazu »Förderungen  
als Finanzierungsstütze  
(Seite 115)



Siehe  
5.8 Zillingtal  
»Landstraße 11-13  
(Seite 166)



Siehe  
5.7 St. Margarethen  
(Seite 158f.)


### » Interkommunale Zusammenarbeit

Um einen gemeindeübergreifenden Planungsgedanken im Sinne der Nutzung innerer Reserven zu schaffen, sollte eine interkommunale Zusammenarbeit angestrebt werden. Mathis (2012: 39) meint diesbezüglich, dass für eine erfolgreiche Entwicklung der Gemeinde eine starke **Vernetzung** und der **Austausch** unter den Gemeinden sehr wichtig sein wird. (vgl. Mathis, 2012: 39)

Vor allem im Nordburgenland wird eine Abstimmung der Gemeinden untereinander notwendig. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung ist eine zunehmende Konkurrenz der Gemeinden nicht ausgeschlossen. Einzelne Gemeinden, die im Sinne der Entwicklung nach innen agieren, könnten mit Erschwernissen konfrontiert sein. Gerade deshalb wäre eine abgestimmte Strategie in allen Gemeinden sinnvoll.

Im Südburgenland ist die Bereitschaft zur Zusammenarbeit, auch aus finanziellen Gründen und aufgrund erschwelter Entwicklungsbedingungen, eher gegeben. (vgl. Pongracz, 2018)

Das Regionalmanagement Burgenland (RMB) beschäftigt sich derzeit im Projekt „Interkommunale Zusammenarbeit“ mit einer Initiative zur Entwicklung von gemeindeübergreifenden Planungs- und Entwicklungsinstrumenten. Ziel ist eine stärkere Zusammenarbeit in der **interkommunalen räumlichen Planung**, wobei die Gemeinden mit neuen Planungswerkzeugen und -ansätzen für Gemeindekooperationen unterstützt werden sollen. Neue Richtlinien und die Einbindung der örtlichen Entwicklungskonzepte in regionale Entwicklungskonzepte könnten Bestandteil neuer Regelungen werden. Hierfür wurden bereits Pilotregionen definiert. (vgl. Interkomm, 2018)

Derartige überregionale bzw. interkommunale Projekte und Vorgehensweisen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven könnten durch eine **überörtliche Beratungsstelle** - ähnlich *einer Kümmerin oder eines Kümmerers*  - unterstützt werden. Eine derartige Stelle könnte für mehrere Gemeinden im Verband, auf regionaler Ebene bzw. auf Ebene einer oder mehrerer Bezirke oder in der Verwaltung des Landes Burgenland, eingerichtet werden.



Siehe dazu »Kümmerin und Kümmerer (Seite 119)







MOGERSDORF  
Gemeindeamt  
Rathaus Mohn-Baum  
Gesundheitszentrum  
Arzt Hausapotheke






# Gemeindereport

## 5.1 Überblick über die Gemeinden

Zur Unterstützung einer strategischen Vorgehensweise bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven, werden Erfahrungen verschiedener burgenländischer Gemeinden bei der Innenentwicklung veranschaulicht. Der Gemeindereport soll dazu die Praxisarbeit, kreative (Planungs-) Ansätze und vor allem die Handlungsmöglichkeiten verdeutlichen. Es wird angeführt, wie Gemeinden in unterschiedlichen Situationen agiert haben. Zudem wird gezeigt, dass Erfolge bei Aktivierung von Leerständen, Baulücken und Bauflächen im Ortskern und im Siedlungsgefüge, jedenfalls verzeichnet werden können. Diesbezüglich wurde auch schon zu Maßnahmen im Vor Kapitel, auf die erfassten Kommunen im Gemeindereport verwiesen.

Die formulierten *strategischen Ansatzpunkte*  wurden bei der Erstellung eines Methodensets zur Umsetzung der Strategie beachtet. Da aber nicht alle Erkenntnisse punktuell in der strategischen Leitlinie verortet werden können, wird der Gemeindereport als vertiefende Lektüre empfohlen.



Siehe dazu 5.2.2/5.3.2/  
5.4.2/5.5.2/5.6.2/5.7.2/  
5.8.2/5.9.2/5.10.2 Strategische  
Ansatzpunkte  
(Seiten 131/137/143/  
151/157/161/166/172/177)

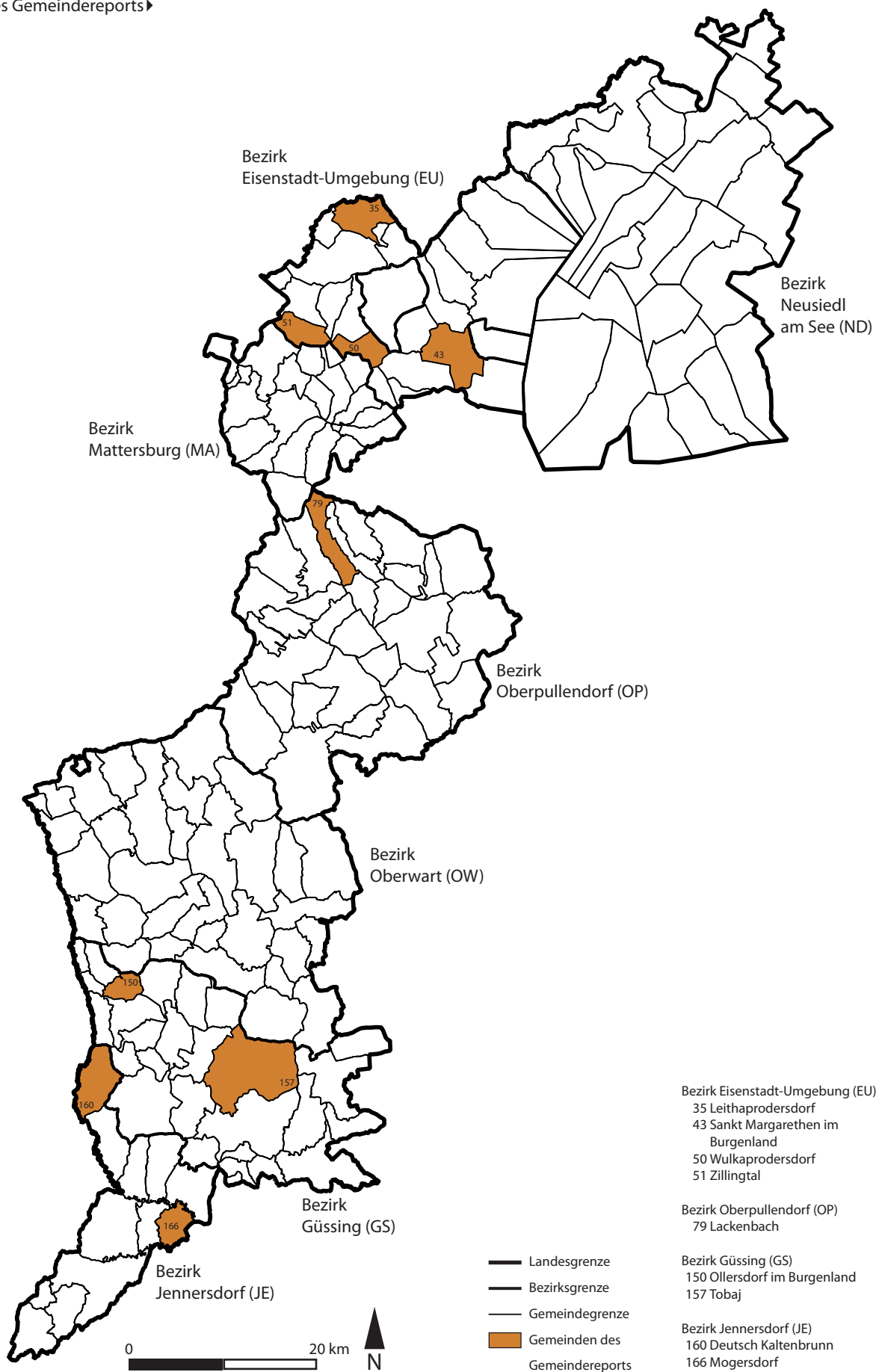
Die in diesem Kapitel vorgestellten Gemeinden (Abb. 28, Seite 127) haben erfolgreich interessante Ansätze in verschiedenen Vorhaben und Projekten, mit dem Ziel Ressourcen im Ortskern bzw. im Siedlungsgefüge (weiter) zu entwickeln, erprobt. Die Gemeinden zeichnen sich dadurch aus, dass sie mehrere, teils umfangreiche, komplexe Initiativen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven durchgeführt haben. Sie stehen hinter dem Gedanken der Entwicklung nach innen, und verfolgen diesen trotz Erschwernissen. An dieser Stelle ist anzuführen, dass die Gemeinden in ihrer (raumplanerischen) Arbeitsweise nicht immer fehlerfrei agieren. Sie überzeugen aber mit ihren Sichtweisen der aktuellen und zukünftigen „inneren“ Gemeindeentwicklung, ihrem unkonventionellen Handeln, ihren angewendeten (informellen) Instrumenten und Maßnahmen und mit ihrer Motivation, den Ortskern zu stärken.

Über Interviews mit Bürgermeistern, einer Amtsleiterin und Amtsleitern, wurden generelle Ansätze, detaillierte Vorgehensweisen, Projektabfolgen, Beteiligte und Schwierigkeiten erhoben und festgehalten. Luftbilder verdeutlichen zudem die zentrale Lage und die Anzahl der Projekte in den Ortschaften. Zur besseren Identifizierung wurden die Projekte im Text und in den Karten mit den Adressen versehen.

Alle Gemeinden stammen von unterschiedlichen Informationsquellen: Aus der durchgeführten Gemeindeumfrage, wobei ein zwingender Bezug zur anonymen Umfrage nicht besteht, aus weiteren Recherchen, Empfehlungen externer Personen und Eigenwissen. Die Gemeinden wurden nach ihrer Relevanz für die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven bzw. nach Phasen im Prozess der Innenentwicklung gereiht.

**Abb. 28 (Seite 127):**  
Übersicht der Gemeinden  
im Gemeindereport

Gemeinden des Gemeindereports ▶





## 5.2 Mogersdorf: Den Stein ins Rollen bringen

### 5.2.1 Projekte & Initiativen

Seit über zehn Jahren verfolgt die Gemeinde Mogersdorf das Ziel, Projekte umzusetzen, die eine positive Entwicklung des Ortskerns der größten Katastralgemeinde mit sich bringen. Der Ortsteil Mogersdorf ist mit 662 Einwohnerinnen und Einwohnern der bevölkerungsreichste der drei Dörfer. Trotz der Größe und der Abwanderungstendenz ist man motiviert, Neubauten in kooperativer Weise zu errichten, eigenfinanzierte Projekte zu starten und bestehende Strukturen zu nutzen und umzubauen. Der Fokus der Entwicklung liegt in der Katastralgemeinde Mogersdorf, es werden jedoch auch einzelne wesentliche Projekte in den Ortskernen der anderen Ortschaften durchgeführt. (vgl. Granitz, 2018, Statistik Austria, 2011a)

Die Akzeptanz der Bevölkerung gegenüber der Leerstands- und Baulandmobilisierung ist in den vergangenen Jahren gestiegen. Vor allem die „ordentliche“ Abwicklung der Projekte und das Interesse der Gemeinde an einer qualitativvollen Ausgestaltung der Neubauten zeigen, dass mit dem Vorgehen der Gemeinde eine Aufwertung des Ortskerns einhergeht. Am Anfang der Entwicklung des Ortskerns von Mogersdorf stand ein einzelnes Projekt, mit dem die Erneuerung des Kernbereichs in Gang gesetzt wurde. Trotzdem gibt es Situationen, in welchen Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Häuser über mehrere Jahrzehnte leer stehen lassen und nicht verkaufen, wodurch ein enormer Wertverlust entsteht. (vgl. Granitz, 2018)

#### » Mogersdorf 5: Betreutes Wohnen

Der Beginn der Ortskernentwicklung war die Mobilisierung des leerstehenden und teilweise abbruchreifen Raiffeisenbankgebäudes. Anstoß für die Initiative waren der ansteigende Leerstand und der beginnende Verfall alter Strukturen. Die Gemeinde ist aktiv an die Eigentümerin herangetreten und hat diese mit der Verwertungsabsicht konfrontiert. Aufgrund der unwahrscheinlichen Veräußerungsmöglichkeit des Gebäudes am freien Markt konnte der Kontakt mit der *Oberwarther Siedlungsgenossenschaft* (OSG) hergestellt werden. (vgl. Granitz, 2018)

Ortschaften der ►  
Gemeinde  
Mogersdorf

**Abb. 29 (Seite 129 oben):**  
Ortschaften der  
Gemeinde Mogersdorf  
Katastralgemeinde ►  
Mogersdorf mit  
verorteten  
Projekten

Kurzcharakteristik der Gemeinde:

**Lage** | Bezirk Jennersdorf | Grenzgemeinde zu Ungarn | Bahnhof Mogersdorf an der Steirischen Ostbahn, nahe der in Bau befindlichen Fürstenfelder Schnellstraße S 7

**Gemeinde Mogersdorf** | 3 Katastralgemeinden | Anger-, Straßen- und Haufendorfstrukturen im Hügelgebiet | 1.180 EW - Stand 2011 | 1.164 EW - Stand 2018 | Grundstückspreis € 14,- bis € 29,- pro m<sup>2</sup>

(vgl. Statistik Austria 2011a; Statistik Austria, 2018a; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

**Abb. 30 (Seite 129 unten):**  
Katastralgemeinde  
Mogersdorf mit  
verorteten Projekten







Die Genossenschaft hat das Projekt zu einem „halbwegs vertretbaren Preis“ erworben, nach der Planung den gesamten Komplex abgerissen und an der selben Stelle das „Betreute Wohnen“ entwickelt. (vgl. Granitz, 2018)

Über eine vertragliche Vereinbarung hat sich die Gemeinde die Option für fünf Wohnungen gesichert. Im Gegenzug dafür hat die Gemeinde einen Finanzierungsbeitrag eingebracht und sich dazu verpflichtet, eventuelle Mietausfälle selbst zu tragen. Dadurch kann die Gemeinde ihre Wohnungen gezielt an Interessentinnen und Interessenten vergeben, die auf eine Betreuung angewiesen sind. (vgl. Granitz, 2018)

**Abb. 31 (oben links):**  
Ansicht Geschoßwohnbau  
Mogersdorf 69, dahinter  
Geschoßwohnbau  
Mogersdorf 290

**Abb. 32 (oben rechts):**  
Ansicht Betreutes Wohnen  
Mogersdorf 5



#### » Mogersdorf 69 & Mogersdorf 290: Weitere Geschoßwohnbauten

Nach dem Anstoß durch das Betreute Wohnen konnten weitere Geschoßwohnbauten im Ortskern verwirklicht werden. Die angesprochenen Eigentümerinnen und Eigentümer willigten der Vermittlung der desolaten Gebäude aufgrund der positiven Resonanz auf das Vorgängerprojekt rasch ein. Der gemeinnützige Wohnbauträger führte darauf eigenständig die Preisverhandlungen, Abbruch und Projektabschluss durch. (vgl. Granitz, 2018)

**Abb. 33 (unten links):**  
Ansicht Feuerwehrtubau  
hinter Gemeindeamt und  
öffentlicher Weg Richtung  
zentralem Platz bei  
Mogersdorf 2

**Abb. 34 (unten rechts):**  
Ansicht Gesundheitszen-  
trum bei Mogersdorf 280,  
davor der Nahversorger  
beim zentralen Platz,  
links das bebaubare  
Grundstück



#### » Mogersdorf 280: Gesundheitszentrum

Bei der Entwicklung des Gesundheitszentrums mit Arztordination, Therapieeinrichtungen und Wohnungen wurde eine andere Vorgehensweise getroffen. Anfangs war die Errichtung im Ortskern unsicher, die beengten Verhältnisse des gemeindeeigenen Grundstücks waren Auslöser für Überlegungen, das Projekt auf einem Baugrundstück an der Peripherie zu errichten. Mit Beachtung auf die kurzen Wege wurde das Projekt schließlich doch im Ortskern vorgesehen. Die Wohnbaugenossenschaft hatte in diesem Fall lediglich die Aufgabe, das Objekt bautechnisch abzuwickeln und zu begleiten. Bauherrin und Finanzier bzw. Eigentümerin, Verwalterin und Vermieterin ist bei diesem Projekt die Gemeinde. (vgl. Granitz, 2018)

#### » Mogersdorf 2: Feuerwehrhaus Mogersdorf

In Mogersdorf ist man zudem bemüht gemeindeeigene Objekte weiter zu entwickeln. Dem Wunsch für ein neues Feuerwehrhaus hat die Gemeinde nicht stattgegeben, da keine Nachnutzung für den Bestand gesichert war. Das hinter dem Gemeindeamt liegende Gebäude wurde stattdessen saniert, modernisiert und erweitert. (vgl. Granitz, 2018)

#### » Nahe Mogersdorf 280: Zukunftspläne

In naher Zukunft soll ein weiteres Grundstück verbaut werden. Im Anschluss an das Gesundheitszentrum befand sich ein altes desolates Haus, das von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer bereits abgetragen wurde. Aktuell laufen Verkaufsgespräche mit der OSG, um an dieser Stelle ein Wohnprojekt entstehen zu lassen. Gemeinsam mit dem Gesundheitszentrum und dem Kaufhaus würde das Projekt den Platz sehr gut ergänzen. (vgl. Granitz, 2018)

### 5.2.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Ein positives Anstoßprojekt schafft Akzeptanz in der Bevölkerung und erleichtert die Kooperation mit den Eigentümerinnen und Eigentümern
- ▶ Aktive Rolle der Gemeinde als Vermittlerin zwischen Verkäuferin bzw. Verkäufer und gemeinnützigen Wohnbauträgern
- ▶ Möglichkeit der Selbstverwaltung von fremd errichteten Wohnobjekten mittels vertraglichen Vereinbarungen
- ▶ Gemeinnützige Genossenschaften als Unterstützer und Begleiter bei gemeindeeigener Projektentwicklung
- ▶ Vorrangige Nutzung und Erweiterung bestehender Gemeindeinfrastruktur anstelle von Neubauten, vor allem wenn dem Bestand keine alternative Nachnutzung zugeführt werden kann

## 5.3 Wulkaprodersdorf: Neues wagen, Umsetzungswillen zeigen & Widerständen trotzen

### 5.3.1 Projekte und Initiativen

Wulkaprodersdorf ist eine wachsende burgenlandkroatische Gemeinde. Sie ist jedoch aufgrund mehrerer Barrieren stark in ihrem Siedlungswachstum nach außen beschränkt: Am südlichen Siedlungsgebiet befindet sich die Wulka mit den Überflutungsflächen bei Hochwasserführung des Flusses, nordwestlich und westlich die Burgenland Straße B 50, die Bahntrasse und weiter die Trasse der Burgenland Schnellstraße S 31. Im Nordosten verläuft der Autobahnzubringer der Südost Autobahn A 3. Diese schwierigen Voraussetzungen habe jedoch nur teilweise Auswirkungen auf die Entwicklung nach innen gehabt. (vgl. Haller, 2018)

Im Ortskern sind Leerstände und im Siedlungsgefüge unbebaute Baugrundstücke vorhanden. Diese zu mobilisieren gestaltete sich bisher jedoch als schwieriges Unterfangen, da ein großes Misstrauen auf Seiten der Eigentümerinnen und Eigentümer gegenüber der Gemeinde herrschte. Sie dachten, sie würden von der Gemeinde „über den Tisch gezogen“ werden, obwohl dies nicht im Sinne der Gemeinde war. Dadurch seien mehrere Verhandlungsgespräche gescheitert. Bei einzelnen Projekten konnten aber innere Reserven mobilisiert und einer Nutzung zugeführt werden. Neben der Entwicklung bebauter Liegenschaften im Ortskern konnte auch bereits gewidmetes Bauland einer baulichen Nutzung zugeführt werden. (vgl. Haller, 2018) Seit dem Jahr 2013 bietet die Gemeinde zudem eine Bauberatung an. (vgl. Wulkaprodersdorf, 2013)

Der Beginn der Überlegungen, vorhandene Ressourcen im Ortskern zu nutzen, wurde in den 2000er Jahren mit einem ambitionierten Architekten eingeleitet, der bei der damaligen Gemeindeführung vorstellig wurde. Er wollte ein Projekt im Ortskern der Gemeinde entwickeln und „Neues“ ausprobieren. Er wurde beauftragt zu erkunden, wie ein burgenländischer Streckhof mit seinen 14 - 16 Metern Breite und ca. 100 Metern Länge neu bebaut und besser ausgenutzt werden könnte. Genauer bezog man sich auf das Gebiet zwischen *Hauptstraße* und *Gartengasse*. Mit seinen Grundsatzüberlegungen, die auf den schmalen langgestreckten Bauparzellen drei bis fünf Reihenhäuser vorsahen, wurde die erste Projektgrundlage gelegt. (vgl. Haller, 2018)

Gemeinde  
Wulkaprodersdorf  
mit verorteten  
Projekten

Kurzcharakteristik der Gemeinde:  
Lage | Bezirk Eisenstadt- Umgebung | Bahnhof Wulkaprodersdorf und Bahnst. Wulkaprodersdorf an der Raaberbahn und der Pannoniabahn, Südost Autobahn A 3 und Burgenland Schnellstraße S 31  
Gemeinde Wulkaprodersdorf | 1 Katastralgemeinde | Straßendorfstruktur | 1.878 EW - Stand 2011 | 1.944 EW - Stand 2018 | Grundstückspreis € 61,- bis € 101,- pro m<sup>2</sup>  
(vgl. Statistik Austria 2011b; Statistik Austria, 2018b; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

Abb. 35 (Seite 133):  
Gemeinde  
Wulkaprodersdorf mit  
verorteten Projekten





Wulkaprodersdorf

0 500 m N



### » Untere Hauptstraße 39 & Untere Gartengasse 10a: Reihenhäuser anstatt Streckhof

Das Engagement eines jungen Architekten und die Möglichkeit eine Liegenschaft zu erwerben, führten zu diesem ersten Wohnprojekt im Ortskern von Wulkaprodersdorf. Der Streckhof, der sich auf einer durchgehenden Parzelle von der *Unteren Hauptstraße 39* bis zur *Unteren Gartengasse 10a* befand, konnte aufgrund eines behördlichen Verfahrens angekauft werden. Die zuvor vom Architekten durchgeführte generelle Entwurfsstudie, die eine Intensivierung der Wohnnutzung mittels der drei bis fünf Reihenhäuser vorsah, kam für die Gemeindeführung im richtigen Moment. Alle Parteien des Gemeinderats begrüßten das Vorhaben, es sollte aber ein Architekturwettbewerb zur weiteren Ideenfindung eingeleitet werden. (vgl. Haller, 2018)

Vor Ausschreibung des Wettbewerbs wurden mehrere gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften bei der Gemeinde vorstellig. Mit der Hoffnung, dass mit dem Projekt eine Vorbildwirkung für „Nachahmer“ entstehen könnte, wurde die *Neue Eisenstädter - Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m. b. H.* (NEBAU) als Partner für das Projekt gewonnen.

Im Zuge des Wettbewerbs wurden mehrere Vorschläge eingereicht. Eines dieser Projekte erlangte dabei durch einen einstimmigen Gemeinderatsbeschluss den Sieg. Der Entwurf beinhaltete fünf Reihenhäuser mit privaten Atrien und einen öffentlichen Durchgang auf dem Grundstück, der an eine „Hofgasse“ erinnert. Die Liegenschaft wurde inklusive dem abrisssreifen Streckhof an die NEBAU unter dem ortsüblichen Preis verkauft. Sie verpflichtete sich vertraglich dazu, den öffentlichen Durchgang zu errichten und für die öffentliche Nutzung geöffnet zu halten. Das Risiko für das Projekt wurde mit dem Verkauf zur Gänze an die NEBAU übergeben. (vgl. Haller, 2018)

Nach publik werden des Neubaus wurden die Nachbarn aktiv und drohten die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner mit gezieltem Lärm durch Großvieh zu vertreiben. Als ein Grund wurde die Einsehbarkeit auf die eigenen Grundstücke genannt. Die Gemeindeführung argumentierte mit der eingehaltenen Bauvorschrift und dass kein „Recht auf keinen Nachbarn“ bestünde. Trotz versuchter parteipolitischer Einflussnahme konnte die Gemeindeführung gemeinsam mit der NEBAU das Projekt zur Umsetzung bringen. (vgl. Haller, 2018)

Die Bestandsgebäude wurden abgetragen und die Neubauten innerhalb eineinhalb bis zwei Jahren errichtet. Nach ihrer Fertigstellung sollten die fünf Reihenhäuser veräußert werden. Aufgrund der festgelegten Kaufbedingungen und des zu hohen Kaufpreises konnten die Gebäude jedoch nicht verkauft werden. Dies schürte erneut den Unmut der Gegnerinnen und Gegner des Projekts. Nach einem halben Jahr unbewohnter Reihenhäuser konnte die Gemeindeführung mit der Siedlungsgenossenschaft eine Vermietung der Gebäude vereinbaren. Drei der Wohnungen waren sehr schnell belegt. In den straßenseitig gelegenen Wohneinheiten herrschte jedoch zu Beginn eine hohe Fluktuation. (vgl. Haller, 2018)

Schlussendlich waren alle Gebäude nach ca. zwei Jahren zur Miete vergeben. Über den öffentlichen Durchgang sind kürzere Wege zwischen Ortskern und dem dahinter liegendem Siedlungsgebiet möglich. Das Durchfahren mit dem PKW wäre möglich, ist aber nicht gestattet. Eine Zufahrt zu den wohnungseigenen PKW-Einstellplätzen ist erlaubt und konnte trotz der beengten Grundstücksverhältnisse gelöst werden. Für den täglichen Einkauf und Erledigungen können

alle Wege bequem zu Fuß erledigt werden. (vgl. Haller, 2018)

Der Unmut gegenüber dem Projekt hat sich zuletzt gelegt. Ausschlaggebend für den schlussendlich positiven Abschluss des Projekt sei der Umsetzungswille der Gemeindeführung und der Genossenschaft gewesen. Das Projekt wurde 2009 von der NEBAU beim Burgenländischen Dorferneuerungspreis eingereicht und in der Kategorie für die Errichtung von ortsbildgerechten Siedlungsanlagen prämiert. 2010 wurde das Projekt mit dem Architekturpreis des Landes Burgenland ausgezeichnet. (vgl. Haller, 2018; Zukunftburgenland, 2018; Arch. RaumBld., 2018b)

An dieser Stelle ist aber auch kritisch anzumerken, dass bei der Gestaltung dieses Projekts wenig Rücksicht auf regionaltypisches Bauen und die benachbarte Bebauung genommen wurde.



**Abb. 36 (links):**

Ansicht Reihenhausprojekt mit öffentlichem Durchgang Untere Hauptstraße 39

**Abb. 37 (rechts):**

Ansicht Reihenhausprojekt mit öffentlichem Durchgang Untere Gartengasse 10a

#### » Wiener Straße 4 & 6: Mehrgeschoßwohnbauten um einen Binnenanger

Das Wohnprojekt entstand nachfolgend zu jenem an der *Unteren Hauptstraße 39* bzw. *Unteren Gartengasse 10a*. In den ehemaligen Gebäuden auf dem gemeindeeigenen Grundstück in der *Wiener Straße 6* waren sozial bedürftige Menschen für eine geringen Miete untergebracht. Das straßenseitige und ein dahinter liegendes Haus wurden bewohnt, befanden sich aber in einem schlechten Zustand. Den darin lebenden Personen wurde ein gemeindeeigenes Alternativgebäude in der *Ödenburger Straße* zur Miete angeboten. Ein weiterer Bewohner, der in dem auffälligen Gebäude lebte, konnte in eine Wohnung am Bahnhof eingemietet werden. (vgl. Haller, 2018)

Zunächst wurde das rückwärtige baufällige Gebäude in der *Wiener Straße 6* abgerissen. Überlegungen, an dieser Stelle ein geplantes Seniorenzentrum zu errichten, wurde von Seiten der Gemeindeführung wenig begrüßt. Dafür hätte sich eine bereits erworbene Liegenschaft in der *Oberen Hauptstraße 5* aufgrund ihrer zentraleren Lage besser geeignet. Nach eineinhalbjähriger Diskussion wurde vom Gemeinderat die Errichtung von Wohnungen für junge Gemeindegewinnen und Gemeindegewinnen beschlossen. (vgl. Haller, 2018)

Auch dieses Grundstück wurde von der NEBAU gemeinsam mit dem straßenseitigen Bestandsgebäude unter dem ortsüblichen Preis gekauft. Bei der Planung des Projekts konnte die Gemeinde bei der äußeren Gestaltung und der Ausstattung der Wohnungen (Heizsystem, kontrollierte Wohnraumlüftung etc.) eingreifen. Hinter dem historischen Bestandsgebäude wurden ein zwei-



sowie ein dreigeschoßiger Wohnbau mit insgesamt zehn Wohnungen errichtet. Das historische, straßenseitige Gebäude - die „Alte Poststation“ - sollte renoviert werden. Es gab Überlegungen dieses zu einem Veranstaltungssaal umzubauen. Aufgrund der vorgeschriebenen Maßnahmen des Bundesdenkmalamtes wurde bisher nicht mit der Umgestaltung begonnen und das historische Haus in „desolatem“ Zustand belassen. (vgl. Haller, 2018; Bauer Architekten, 2018)

Nach der Fertigstellung der beiden Neubauten wurde der Gemeinde die Liegenschaft *Wiener Straße 4* von den Erben zum Kauf angeboten. Die Bewohnerinnen und Bewohner waren kurz zuvor verstorben. Auch dieses Grundstück wurde an die NEBAU veräußert. Darauf wurden zwei weitere Gebäude errichtet und das Projekt „vervollständigt“. Somit sind um die 20 Wohnungen um den Binnenanger entstanden. (vgl. Haller, 2018; Bauer Architekten, 2018) Seit Fertigstellung der Mehrparteienwohngebäude sind alle Wohnungen konstant ausgelastet. Die Wohnqualität wird von den Mieterinnen und Mietern als überdurchschnittlich beschrieben. (vgl. Haller, 2018)

Auch bei diesem Projekt hatte ein Nachbar massiven Einspruch aufgrund der Einsehbarkeit auf sein Grundstück eingebracht. Abermals wurde argumentiert, dass es kein „Recht auf keinen Nachbarn“ gibt, dass alles ordnungsgemäß nach der Bauordnung geplant ist und dass ein Sichtschutz mittels Bepflanzung errichtet werden könnte. (vgl. Haller, 2018)



» **Obere Hauptstraße 5 & 62 & Wiener Straße 13: Weitere Nutzungsereserven**

Neben dem Gemeindeamt befand sich seit Jahren die Hälfte der Liegenschaft *Obere Hauptstraße 5* im Eigentum der Gemeinde. In einem Versteigerungsverfahren konnte das gesamte Grundstück ins Gemeindeeigentum übernommen werden. Auf der Liegenschaft hatte man, nachdem der Wohnbau in der *Wiener Straße 6* errichtet wurde, ein Seniorenzentrum mit verschiedenen denkbaren Nutzungskombinationen vorgesehen. Bis heute ist das Grundstück unbebaut. Zurzeit ist auf der Baufläche ein provisorischer Parkplatz untergebracht. (vgl. Haller, 2018)

Bei Adresse *Obere Hauptstraße 62* konnte vor einiger Zeit ein Altgebäude gekauft werden, das der Gemeinde angeboten wurde. Eine Idee der Gemeinde, das Tagesheim der Volksschule auf der Liegenschaft zu errichten, war auf keine positive Resonanz gestoßen. Die auf der gegenüber-

**Abb. 38 (links):**

Wohnbauten um Binnenanger auf Grundstück Wiener Straße 4 & 6

**Abb. 39 (rechts):**

Ansicht „Alte Poststation“, dahinter Wohnbauten Wiener Straße 4 & 6

liegenden Straßenseite am *Kirchenplatz 2* befindliche Volksschule hätte dringend einen Ausbau benötigt. Die Tagesheimstätte, welche zu der Zeit in einer Schulklasse untergebracht war, wäre nach dem Bau des neuen Tagesheims wieder zu einem Lehrraum umgewandelt worden. Aus Sicherheitsgründen wurde das Vorhaben aber von der Schulleitung abgelehnt und das vorhandene Volksschulgebäude dreistöckig ausgebaut. Mittlerweile wird wieder über die zu klein gewordene Schule diskutiert. (vgl. Haller, 2018)

Nachdem die Liegenschaft in der *Oberen Hauptstraße 62* keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte, wurde das Gebäude übergangsweise als Sozialwohnung genutzt: Das Haus einer sozial bedürftigen Person in der *Wiener Straße 13* war in einem sehr baufälligen Zustand. Nach Absprache mit dem Eigentümer und den Angehörigen wurde die Person bei der *Oberen Hauptstraße 62* zu einem sehr niedrigen Mietzins untergebracht. Zuvor wurden dort die Installationsleitungen erneuert. Auf dem Grundstück in der *Wiener Straße 13* wurde für den Eigentümer in Kooperation mit einem Architekten ein Wohncontainer mit Nasszelle, Küchenzeile sowie Wohn- und Schlafraum errichtet und mit einer Dachkonstruktion versehen. Im Gegenzug dazu konnte vereinbart werden, dass das Grundstück im Ausmaß von ca. 450 m<sup>2</sup> auf die Gemeinde überschrieben werden soll. Nach Fertigstellung des Wohncontainers wurde die Person dort untergebracht. Mittlerweile ist die Person verstorben, wodurch die Liegenschaft in das Eigentum der Gemeinde übergegangen ist. Das Haus mit Adresse *Obere Hauptstraße 62* steht wiederum als nutzbares Gebäude leer. Auch dieses Vorhaben, war von kritischen Stimmen in der Gemeindebevölkerung begleitet. (vgl. Haller, 2018)

### 5.3.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Zusammenarbeit mit Genossenschaften, um neuartige Projekte zu entwickeln und zu finanzieren
- ▶ Architekturwettbewerbe können die unterschiedliche Nutzbarkeit von Liegenschaften im Ortskern aufzeigen
- ▶ Gelungene Projekte können als Vorbilder für nachfolgende Vorhaben zugezogen werden
- ▶ Durch Verträge können Verpflichtungen zur Erhaltung oder Schaffung qualitativer (öffentlicher) Räume und die Ausgestaltung des Gebäudes festgelegt werden
- ▶ Abänderungen im Nutzungskonzept können bei Schwierigkeiten zum gelungenen Abschluss beitragen
- ▶ Umsetzungswille und Kooperation können die Verwirklichung von Projekten erleichtern
- ▶ Die (teilweise) Erhaltung von Altgebäuden kann Bestandteil von Projekten sein
- ▶ Mögliche Projekterweiterungen können bei der Planung angedacht werden
- ▶ Alternativstandorte diskutieren und Nutzungsreserven im Gemeindebesitz halten
- ▶ Kompromisse und gegenseitige Hilfeleistung in Verhandlungen integrieren

## 5.4 Tobaj: Eigentümerinnen und Eigentümer kontaktieren, Liegenschaftsverzeichnis erstellen & Vereinbarungen treffen

### 5.4.1 Projekte und Initiativen

Ortschaften der ►  
Gemeinde Tobaj

Tobaj ist eine Gemeinde mit sechs Katastralgemeinden, deren Ortskerne aufgrund deren Größe und Siedlungsstruktur sehr individuell sind. Die wichtigsten und größten Ortskerne sind jene der Katastralgemeinden Deutsch Tschantschendorf, Punitz und Tobaj, wobei jener von Punitz (Waldhufenflur) weitläufiger angelegt ist. Auch die Betriebe und die sozialen Einrichtungen sind in diesen drei Ortsteilen untergebracht. (vgl. Statistik Austria, 2018c; Tiefenbach, 2011: 190; Tobaj, 2018) Der Fokus der baulichen Entwicklung liegt mehrheitlich, in ebenso diesen bevölkerungsreicheren Ortsteilen. (vgl. Radits, 2018)

In der Gemeinde versucht man Leerstände einer Nutzung zuzuführen und Baulücken zu schließen. Ein gemeindeeigenes „Leerstands- und Baulandverzeichnis“ verschafft den Überblick über die erwerbbaaren Liegenschaften. Mit dem Wissen über nicht genutzte Liegenschaften werden die ansässigen und ortsfremden Eigentümerinnen und Eigentümer kontaktiert und die Nutzungsabsichten sowie die Verkaufsbereitschaft erfragt. Bei Hausbesuchen suchen Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter zudem das direkte Gespräche, erklären die Leerstands- und Baulandsituation der Gemeinde und hinterfragen die weitere Haltung und eine mögliche Verwertung. (vgl. Radits, 2018)

Die Strategie der Gemeinde besteht darin, kontinuierlich (seit Beginn der Erhebung mitunter bis zu sechs mal) auf Eigentümerinnen und Eigentümer zuzugehen. Teilweise muss die Gemeinde günstige Zeitpunkte abwarten, um Liegenschaften mobilisieren zu können; beispielsweise nachdem ein Gebäude in den Besitz der Erben übergeht. Auf diese Weise seien in den letzten Jahren ca. 75 Neu- und Umbauten, darunter auch Geschoßwohnbauten, entstanden. (vgl. Radits, 2018)

Neben dem „Leerstands- und Baulandverzeichnis“ besteht auch ein „Interessentinnen- und Interessentenverzeichnis“ in dem Kontaktdaten bei Anfragen vermerkt werden. Bei neuen Nutzungspotentialen werden Interessierte darauf aufmerksam gemacht. Zurzeit gibt es wenig Leerstände und zudem mehr Anfragen, als Nutzungsreserven zur Verfügung stehen. (vgl. Radits, 2018)

Kurzcharakteristik der Gemeinde:  
Lage | Bezirk Güssing  
Gemeinde Tobaj | 6 Katastralgemeinden | Angerdorf-, Waldhufendorf- und Streusiedlungsstrukturen |  
1.384 EW - Stand 2011 | 1.372 EW - Stand 2018 | Grundstückspreis € 15,- bis € 19,- pro m<sup>2</sup>  
(vgl. Statistik Austria 2011c; Statistik Austria, 2018c; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

**Abb. 40 (Seite 139):**  
Ortschaften der  
Gemeinde Tobaj





Ortschaften Tobaj

0 1 km N



Auch die Kooperation mit Siedlungsgenossenschaften wird in der Gemeinde sehr intensiv gepflegt. Die Initiative geht dabei immer von der Gemeinde aus und Liegenschaften (teilweise auch neugewidmete Baugrundstücke) werden von der Gemeinde vermittelt. In den letzten Jahren wurden auf diese Weise um die 70 Wohnungen errichtet. (vgl. Radits, 2018)

Katastralgemeinden ▶  
der Gemeinde Tobaj  
mit verorteten  
Projekten

Um Bauland einer Nutzung zuzuführen, wurden in der Vergangenheit auch Liegenschaften angekauft. Die betreffenden Flächen wurden je nach Größe neu geordnet und zum Verkauf angeboten. (vgl. Radits, 2018)

Zudem schaffte man es einige Male, durch Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer, ein Optionsrecht auf bestehendes Bauland vertraglich festzulegen. Nach Erstellung eines Teilungsentwurfes wurde eine Parzelle nach der anderen vergeben. Bis zum (Teil-)Verkauf blieb die Liegenschaft im Eigentum der Grundeigentümerin bzw. des Grundeigentümers. Nach Auslaufen des Vertrages wurde dieser meist, teils zu veränderten Konditionen, verlängert. (vgl. Radits, 2018) Es wird angenommen, dass in beiden Fällen aufgrund der hohen Aufwendungen, Maßnahmen für eine baldige Bebauung der Grundstücke vorgeschrieben wurden.

**Abb. 41 (Seite 141  
oben):**  
Katastralgemeinde Punitz  
mit verorteten Projekten

Seit mehreren Jahren werden auch kleinere Flächen rückgewidmet. In den einzelnen Ortsteilen wird eigenständig darüber diskutiert und das Ergebnis an den Gemeinderat herangetragen. Durch diese Vorgehensweise werden Rückwidmungen eher akzeptiert. Teilweise wurde nach Rückwidmungen an strategisch besser gelegenen Stellen in geringerem Maß neu gewidmet. (vgl. Radits, 2018)

#### » Deutsch Tschantschendorf 4 & 240: Feuerwehr & Generationenwohnen

Im Ortsteil Deutsch Tschantschendorf sollte das Feuerwehrhaus neu errichtet werden. Da die Kosten für den Umbau des bestehenden Feuerwehrhauses jenen eines Neubaus entsprachen, entschied man sich für Zweiteres. Für den Bau bei *Deutsch Tschantschendorf 4* wurden drei alte Häuser angekauft, diese geschliffen und darauf das neue Feuerwehrhaus errichtet. Überlegungen an dieser Stelle eine zusätzliche Gaststätte zu errichten, wurden fallen gelassen. In nächster Umgebung befinden sich einige „alteingesessene“ Gastgewerbebetriebe.

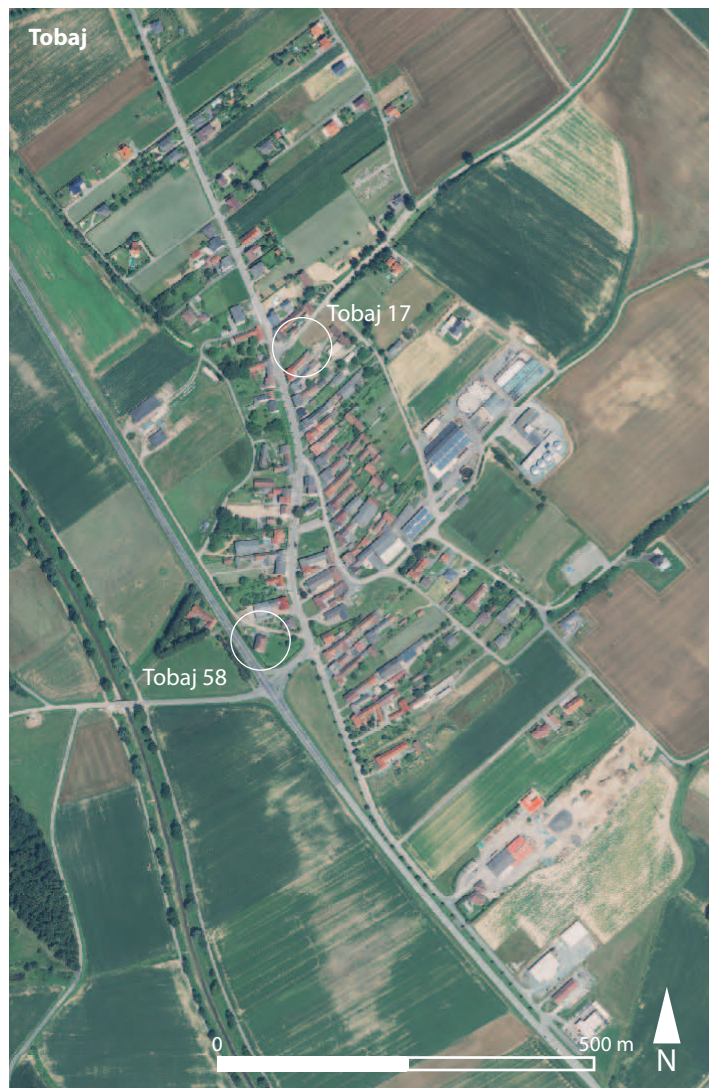
Im rückwärtigen Bereich des neuen Feuerwehrhauses wurde bei *Deutsch Tschantschendorf 240* ein Mehrparteienwohngebäude für mehrere Generationen errichtet: Drei Wohnungen für Seniorinnen und Senioren im Erdgeschoß und drei Jugendwohnungen im Obergeschoß. Dahinter wird ein weiterer Wohnbau errichtet.

Das ehemalige Feuerwehrhaus bei *Deutsch Tschantschendorf 7* wurde an die *Oberwarter Siedlungsgenossenschaft* (OSG) verkauft und zu Wohnungen umgebaut. Mit den Mitteln aus dem Verkauf und ca. 50 prozentigem Fremdmittelanteil wurde das neue Feuerwehrhaus finanziert. (vgl. Radits, 2018)

**Abb. 42 (Seite 141  
unten links):**  
Katastralgemeinde  
Deutsch Tschantschendorf  
mit verorteten Projekten

**Abb. 43 (Seite 141  
unten rechts):**  
Katastralgemeinde Tobaj  
mit verorteten Projekten







### » Deutsch Tschantschendorf 7, Punitz 12 & Tobaj 17: Wohnungen in ehemaligem Feuerwehr- & Gasthaus

Im ehemaligen Feuerwehrhaus in *Deutsch Tschantschendorf 7*, das an die OSG verkauft wurde, sind nun vier Wohnungen untergebracht. (vgl. Radits, 2018)

Auch das ehemalige Feuerwehrhaus bei *Punitz 12* wurde an die OSG verkauft. Die Genossenschaft richtete darin sechs Wohnungen ein. Das neue Feuerwehrgebäude wurde an das neue Dorfzentrum bei *Punitz 14* angebaut. (vgl. Radits, 2018)

In *Tobaj 17* sollte auf dem Areal des ehemaligen Gasthauses ein Wohnblock mit integriertem Café entstehen. Aufgrund der überraschenden Ausfalls des vorgesehenen Privatbetreibers wird das Projekt ohne Café entwickelt. Planung und Bauführung übernimmt auch bei diesem Projekt die OSG. (vgl. Radits, 2018)

In einem weiteren Gasthaus in *Punitz 90* (nicht in der Karte verortet) befindet sich ein weiterer Leerstand, der ein interessantes Nutzungspotential für die Gemeinde darstellt. Hier muss die Gemeinde aufgrund „schwieriger Umstände“ noch zuwarten, um das Gebäude nutzen oder vermitteln zu können. (vgl. Radits, 2018)

Neben den genannten Feuerwehrhäusern gibt es bis auf den Ortsteil Hasendorf in den anderen Katastralgemeinden noch weitere aktive Feuerwehren. Vor allem in den kleinen Siedlungen bei *Kroatisch Tschantschendorf 9* und *Tudersdorf 20* dienen diese als „Kommunikationszentren“. Auch das ehemalige Feuerwehrhaus bei *Hasendorf 20* wird nun als Dorfzentrum weiter genutzt. Eine weitere kleine Feuerwache befindet sich in *Tobaj 9*. (vgl. Radits, 2018)



### » Deutsch Tschantschendorf 1, Punitz 14 & Tobaj 58: Zusammenlegung der Volksschulen und Nachnutzung der ehemaligen Schulgebäude

Vor einigen Jahren wurden die drei Volksschulen zusammengelegt und die Schulen in Punitz und Tobaj geschlossen. Das ehemalige Schulgebäude in *Deutsch Tschantschendorf 1* wurde umfassend saniert, mit Lehrräumen und einer Nachmittagsbetreuung erweitert. Im Anschluss wurde der Kindergarten angebaut. Daraufhin wurden Nachnutzungen für die beiden ehemaligen Volksschulgebäude gesucht. Alle drei Schulgebäude befinden sich im Besitz der Gemeinde. (vgl. Radits, 2018)

**Abb. 44 (links):**

Nachgenutztes ehemaliges Volksschulgebäude mit Zubau des Feuerwehrhauses in Punitz 14

**Abb. 45 (rechts):**

Wohnungen im ehemaligen Feuerwehrhaus bei Deutsch Tschantschendorf 7, links neues Feuerwehrhaus bei Deutsch Tschantschendorf 4

In Punitz wurde das letzte Gasthaus geschlossen, wodurch ein wichtiger „Sozialraum“, vor allem für die vielen Vereine, verloren ging. Über einen Fragebogen konnten die Punitzerinnen und Punitzer ihre Meinung zur Nutzung des Gebäudes als Dorfzentrum kundtun. Aufgrund der positiven Rückmeldung wurde das historische Schulgebäude bei *Punitz 14* umgebaut. In Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt, über Mittel der Dorferneuerung und mit den Einnahmen des Verkaufs des ehemaligen Feuerwehrgebäudes wurde das Bauvorhaben finanziert. Heute beherbergt es Veranstaltungsräume bzw. gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten, einen kleinen Nahversorger und einen Gastronomiebereich. Im rückwärtigen Bereich wurde das Gebäude mit einem Zubau für die Feuerwehr erweitert. (vgl. Radits, 2018; Wurglits, 2013)

Für das ehemalige Schulgebäude in *Tobaj 58* konnte noch keine neue langfristige Nutzung gefunden werden. Teilweise ist die Feuerwehr mit ihren Gruppenräumen im Gebäude eingemietet und es wird zudem von einzelnen Vereinen genutzt. (vgl. Radits, 2018)

#### 5.4.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Ein Leerstands- und Baulandverzeichnis schafft Überblick über vorhandene und erwerb-  
bare innere Nutzungsreserven, ein Interessentinnen- und Interessentenverzeichnis hilft  
nachträglich Leerstände und Bauland an Interessierte zu vermitteln
- ▶ Mehrmalige und konsequente Ansprache der Bürgerinnen und Bürger als strategisches  
Vorgehen für Erhebung und die Entwicklung von Projekten im Siedlungsgefüge
- ▶ Ankauf von Liegenschaften und vertragliche Vereinbarungen mit Optionsrecht können  
auch auf bereits bestehende Widmungen abgeschlossen werden
- ▶ Umfragen können die Gemeindepolitik in ihren Entscheidungen unterstützen
- ▶ Dorferneuerung als Finanzierungsunterstützung erwägen
- ▶ (Gemeindeeigene) Leerstände können (kostenfrei) für Vereine zur Verfügung gestellt wer-  
den um eine Nutzung der Liegenschaft zu erwirken
- ▶ Vor der Errichtung eines Neubaus sollten klare Vorstellungen für die (Nach-)Nutzung des  
Altbaus vorhanden sein. Bei Verkauf können die Erträge Baukosten (mit-)finanzieren
- ▶ Siedlungsgenossenschaften als Partner für die Errichtung von neuem Wohnraum auf inne-  
ren Nutzungsreserven

## 5.5 Deutsch Kaltenbrunn: Nutzungsreserven erheben & schrittweise bzw. situationsbedingt entwickeln

### 5.5.1 Projekte und Initiativen

Ortschaften der  
Gemeinde Deutsch  
Kaltenbrunn ▶

In der Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn ist man bestrebt, innere Reserven einer Nutzung zuzuführen. Vor einigen Jahren hat man erkannt, dass 75 % der Bevölkerung über 60 Jahre alt sind und dass die Anzahl der Sterbefälle jene der Geburten übersteigt. Aufgrund der leerstehenden Gebäude hat die Gemeinde begonnen, Leerstände über die Gedächtniserhebung festzuhalten. Einerseits wollte man das Ausmaß der leerstehenden Gebäude und unverbauten Liegenschaften erfassen. Andererseits benötigt man die Informationen für die Berechnung der Kanalbenutzungsgebühr, die sich auf bewohnbare und nicht-bewohnbare Wohngebäude und dadurch auch auf Leerstände bezieht. (vgl. Weber, 2018)

Der Kontakt mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und Erben von leerstehenden Gebäuden und die Erfassung der Nutzungsabsichten ist der Gemeinde sehr wichtig. Liegenschaften, deren Eigentümerinnen und Eigentümer der Bewerbung durch die Gemeinde zugestimmt haben, werden auf der Gemeindehomepage zum Kauf angeboten. Diese entsprechen etwa 50 % der ungenutzten Liegenschaften in der Gemeinde (Stand 10.09.2018). In den vergangenen Jahren konnten mit dieser Methode und auch auf anderen Wegen innere Nutzungsreserven veräußert und einer Nutzung zugeführt werden. Die Leerstandssituation hat sich im Vergleich zu den vergangenen Jahren entspannt, da gerade aufgrund der geringen Preise im Südburgenland Häuser und Grundstücke, mitunter für Zweitwohnsitze, gekauft werden. (vgl. Weber, 2018)

Einen wichtigen Bestandteil in der Gemeindeplanung stellt die Dorferneuerung dar. Im Zuge dieser wurden bereits unter Einbezug der Bevölkerung mehrere Gebäude in den Ortskernen der Katastralgemeinden Deutsch Kaltenbrunn und Rohrbrunn neu errichtet oder revitalisiert. (vgl. Weber, 2018)

Kurzcharakteristik der Gemeinde:  
Lage | Bezirk Jennersdorf | Grenzgemeinde zur Steiermark | Nahe der Südautobahn A 2 und an der in Bau befindlichen Fürstenfelder Schnellstraße S 7  
Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn | 2 Katastralgemeinden | Angerdorf- und Streusiedlungsstrukturen im Hügelgebiet | 1.766 EW - Stand 2011 | 1.721 EW - Stand 2018 | Grundstückspreis € 19,- bis € 21,- pro m<sup>2</sup>  
(vgl. Statistik Austria 2011d; Statistik Austria, 2018d; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

**Abb. 46 (Seite 145):**  
Ortschaften der  
Gemeinde Deutsch  
Kaltenbrunn







### » Marktplatz 1: Gemeindezentrum mit Marktplatz

Im Jahr 2009 wurde im Ortsteil Deutsch Kaltenbrunn das neue Gemeindezentrum eröffnet. Südlich anschließend zum Gemeindezentrum befindet sich heute der *Marktplatz* der Gemeinde. Anstelle des neuen Gemeindezentrums stand früher das alte Gemeindeamt und am heutigen *Marktplatz* befand sich ein altes Wohngebäude. Beide Grundstücke reichten schon früher vom *Marktplatz* bis zur „Hintausgasse“, der heutigen *Schulstraße*. (vgl. Weber, 2018)

Mit dem Beschluss, ein neues Gemeindezentrum zu errichten, wurde zunächst eine Ausschreibung für die Bauträgerschaft durchgeführt, die an die *Oberwarter Siedlungsgenossenschaft* (OSG) vergeben wurde. Im Anschluss wurde ein Architekturwettbewerb ausgetragen. Die eingereichten Entwürfen konnten daraufhin von der Bevölkerung begutachtet werden, die in einer Abstimmung ihre Meinung kundtun konnten. Zur Ermittlung des Siegerprojektes flossen das Ergebnis der Abstimmung der Bürgerinnen und Bürger, sowie die Ansichten des Gemeinderates und der Gemeindebediensteten ein. (vgl. Weber, 2018)

Nach Kürung der Projekte wurde das alte Gemeindeamt geschliffen und das neue Gemeindezentrum an derselben Stelle erbaut. Die Gemeinde ist in das Multifunktionsgebäude eingemietet, welches Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung, die Musikschule, den Musikverein, die Bücherei und einen Veranstaltungsraum für Privatfeiern und Gemeindeveranstaltungen beherbergt. Im rückwärtigen Bereich des neu errichteten Gebäudes befindet sich das Bestandsgebäude der Feuerwehr. Der nächste Schritt ist nun, dieses zu sanieren und modern zu gestalten. Das Feuerwehrgebäude bleibt jedenfalls am derzeitigen Standort im Ortskern bestehen. (vgl. Weber, 2018; ORF Bgld., 2009b)

An der Stelle des heutigen *Marktplatzes* sollte sich ersten Plänen zufolge auch das Gemeindezentrum erstrecken. Der Eigentümer des noch bestehenden Wohngebäudes wollte dieses jedoch nicht verkaufen. Mit viel Geduld konnte die OSG, zwei bis drei Jahren nach Fertigstellung des Gemeindezentrums, das alte Wohnhaus inklusive dem gesamten bis zur *Schulstraße* reichenden Grundstück erwerben. Damit die Gemeinde den *Marktplatz* errichten konnte, wurde das Teilgrundstück des heutigen Platzes, der sich im Besitz der OSG befand, mit dem noch unbebauten „Hintausbereich“ hinter dem Feuerwehrhaus, der sich im Besitz der Gemeinde befand, getauscht. Der *Marktplatz* wird heute von dem neu errichteten Gasthaus, das mit dem Bau der Wohnhausanlage in der *Schulstraße 17* errichtet wurde, als Gastgarten mitbenutzt. (vgl. Weber, 2018)

Gemeindezentrum und *Marktplatz* wirken nun wie ein Ganzes. Das Areal wird unter anderem auch für Veranstaltungen genutzt. (vgl. Weber, 2018)

Katastralgemeinden ▶  
der Gemeinde  
Deutsch  
Kaltenbrunn mit  
verorteten  
Projekten

**Abb. 47 (Seite 147  
oben):**  
Katastralgemeinde  
Rohrbrunn mit  
verorteten Projekten

**Abb. 48 (Seite 147  
unten):**  
Katastralgemeinde  
Deutsch Kaltenbrunn mit  
verorteten Projekten









### » Schulstraße 17 & 19: (Betreubare) Wohnungen und Gastgewerbebetrieb

Das Vorhaben in der *Schulstraße 17 & 19* steht mit dem Projekt am *Marktplatz 1* in Verbindung. Die OSG konnte nach zwei- bis dreijähriger Verhandlung das gesamte Grundstück, das sich vom Marktplatz bis zur Schulstraße erstreckte, und auf dem sich heute die Gebäude in der Schulstraße 17 & 19 befinden, ankaufen. Für die Gemeinde wäre es aus nicht genannten Gründen schwierig gewesen, das Grundstück nach Verhandlung selbst zu erwerben. Der Grundstücksteil, auf welchem sich heute der Marktplatz befindet, wurde nach dem Ankauf durch die OSG mit einem gemeindeeigenen Grundstücksteil, der sich im rückwärtigen Bereich des Gemeindeamtes und des Feuerwehrraumes liegt, getauscht. Hinter dem neuen Marktplatz sollten nun Mehrparteienwohngebäude errichtet werden. (vgl. Weber, 2018)

Bevor mit dem Bau des ersten Wohnblocks mit der Adresse *Schulstraße 17* begonnen wurde, veranstaltete die Gemeinde gemeinsam mit der OSG eine Bürgerversammlung. Dabei sprach sich die Bevölkerung für die Errichtung von betreubaren Wohnungen aus. Insbesondere die älteren Bewohnerinnen und Bewohner begrüßten die Pläne. Einige wollten bzw. konnten nicht mehr alleine wohnen und wünschten sich im Ortskern der Gemeinde zu sein. (vgl. Weber, 2018)

Bei der Umsetzung des Projektes wurden von einer Anrainerin bzw. einem Anrainer aufgrund des Baulärms und möglichen Einschränkungen Bedenken geäußert. Aufgrund von Einsprüchen verzögerte sich der Baubeginn. Die Gemeinde setzte das Projekt nach Klärung der Situation mit der OSG weiter um und lieferte Argumente gegenüber der Anrainerin bzw. dem Anrainer: Das Nachbargrundstück ist seit vielen Jahren als Baugrundstück gewidmet, für die Bebauung bestimmt und Planungsvorschriften sind eingehalten worden. Zudem wünsche sich die ältere Bevölkerung den Bau und der Baulärm würde sich nach Fertigstellung ohnehin einstellen. (vgl. Weber, 2018)

Das Projekt in der *Schulstraße 17* beherbergt nun drei betreubare Wohnungen im Erdgeschoß und drei Wohnungen im Obergeschoß. An der westlichen Stirnseite des Gebäudes wurde zudem der Gastgewerbebetrieb eingerichtet.

Seit kurzem ist auch der zweite Wohnblock in der *Schulstraße 19* fertiggestellt, der unmittelbar neben dem Vorgängerbau errichtet wurde. Die gesetzlich vorgeschriebenen KFZ-Stellplätze al-

#### **Abb. 49 (links):**

Ansicht Gemeindeamt mit davor liegendem Platz und Gastgewerbebetrieb und bestehendem Feuerwehrraum in Deutsch Kaltenbrunn am Marktplatz 1

#### **Abb. 50 (rechts):**

Ansicht (betreubare) Wohnungen Schulstraße 17 & 19, dahinter das bestehende Feuerwehrraum mit öffentlichem Weg zum Marktplatz 1

ler Wohnungen konnten auf dem getauschten Grundstück hinter dem Gemeindeamt untergebracht werden. (vgl. Weber, 2018)

Den ursprünglichen Plänen zufolge, will man auf demselben Grundstück einen dritten Baukörper errichten. Die Anrainerin bzw. der Anrainer sind dem Vorhaben abermals negativ gesinnt, da der letzte Bauabschnitt in unmittelbarer Nähe des privaten Wohnhaus liegt. Der Weiterbau wird daher aus Sicht der Gemeinde überlegt und die Nachfrage abgewartet. Im Endausbau würden sich 18 Wohneinheiten auf dem langgestreckten Grundstück befinden: Neun betreubare Wohneinheiten in den Erdgeschoßen und neun Wohneinheiten in den Obergeschoßen. (vgl. Weber, 2018)

Mit dem Samariterbund konnte von der OSG ein Partner für die betreubaren Wohnungen gewonnen werden. Bis jetzt werden die betreubaren Wohnungen von Personen bewohnt, die nicht mehr alleine zu Hause wohnen wollten, aber grundsätzlich noch für sich selbst sorgen können. Eine Ganztags-Pflegekraft könnte jedoch jederzeit in den zusätzlich geplanten Zimmern der betreubaren Wohnungen untergebracht werden. (vgl. Weber, 2018)

Bei der Planung dieses Projekts wäre es jedoch erstrebenswert gewesen, mehr Wert auf regionaltypisches Bauen zu legen und auf eine dem Ortskern angepasste Architektur und zu achten.

#### » **Hintergasse 3 & Obere Hauptstraße 3: Gastgewerbebetrieb & Mehrzweckhalle**

Über die Dorferneuerung konnten im Ortskern der Katastralgemeinde Rohrbrunn zwei Projekte verwirklicht werden: Ein weiterer Gastgewerbebetrieb in der Gemeinde, der in der leerstehenden Volksschule an der *Hintergasse 3* untergebracht wurde und die gegenüberliegende Mehrzweckhalle an der *Oberen Hauptstraße 3*. (vgl. Weber, 2018)

Die Einwohnerinnen und Einwohner von Rohrbrunn erarbeiteten im Dorferneuerungsprozess mögliche Neunutzungen für die geschlossene Volksschule und sprachen sich schlussendlich für eine Gastwirtschaft in ihrem Ortsteil aus. Aufgrund der absehbaren Schließung des letzten Wirtschaftshauses sollte in der *Hintergasse 3* ein Gastraum entstehen. Die Klassenräume sollten erhalten bleiben, damit diese flexibel bespielt werden könnten. Als Ideenfindung für die Sanierung und den Umbau des Bestandes wurde von der Gemeinde ein Architekturwettbewerb ausgerichtet. Ein Pächter für die Gaststube, die nun zu eingeschränkten Zeiten geöffnet hat, konnte jedoch erst einige Jahre nach Fertigstellung des Projektes gefunden werden. (vgl. Weber, 2018; SOJ, 2018)

An der gegenüberliegenden Straßenseite des neugenenutzten Volksschulgebäudes befindet sich an der *Oberen Hauptstraße 3* die umgebaute Mehrzweckhalle. Auch bei diesem Bau wurde ein Architekturwettbewerb über die Umgestaltung ausgeschrieben und über die Dorferneuerung mitfinanziert. Für den Betreiber des Gasthauses besteht nun die Möglichkeit, die neue Halle für eigene Veranstaltungen mitzubenutzen. Voraussetzung für die Bereitstellung der Fördermittel aus der Dorferneuerung war hier die vorgegebene Ausgestaltung des Straßenraums. Dieser musste eine platzartige Verbindung zwischen beiden gemeindeeigenen Gebäuden darstellen. (vgl. Weber, 2018; SOJ, 2018)



» Ahornweg 1-8, Obere Marktstraße 6-8 & Untere Hauptstraße 2: Weitere (private) Projekte in den Ortskernen

Neben den bereits genannten Projekten wurden in den Ortskernen von Deutsch Kaltenbrunn und Rohrbrunn weitere Innenentwicklungsvorhaben in Angriff genommen. Sie wurden aufgrund aktiver Vermittlungsarbeit der Gemeinde und privater Initiativen durchgeführt. Bereits vor einigen Jahren wurden im Ortsteil von Deutsch Kaltenbrunn am *Ahornweg 1-8* die ersten Mehrparteienwohngebäude der OSG errichtet. (vgl. Weber, 2018)

Im selben Ortsteil konnte die Gemeinde ein ehemaliges Wirtshaus in der *Oberen Marktstraße 6* an die OSG vermitteln. An dieser Stelle ist ein Neubau mit einer Arztpraxis geplant. Im Obergeschoß würde es sich eignen Wohnungen zu errichten. Dem Gemeindecart soll in der Planung auch das Mitspracherecht eingeräumt werden. (vgl. Weber, 2018)

In der *Oberen Marktstraße 7* befand sich ehemals ein Gasthaus mit einem Veranstaltungssaal, bei dessen Vermittlung an den jetzigen Besitzer die Gemeinde jedoch nicht beteiligt war. Das weitläufige Gebäude wurde durch ein privates Unternehmen von den Erben erstanden und befindet sich derzeit in Sanierung. Neben einzelnen Gewerbebetrieben, die sich bereits im Gebäude eingemietet haben, sollen im Obergeschoß nach Abschluss der Bauarbeiten Wohnungen untergebracht sein. (vgl. Weber, 2018)

In unmittelbarer Nähe dazu liegt in der *Oberen Marktstraße 8* das ehemalige Gebäude der Raiffaissenbank. Nach sehr kurzem Leerstand wurde der Gemeinde das Gebäude zum Kauf angeboten. Die Gemeinde hat sich aufgrund des zu hohen Preises und aufgrund der zu geringen Nutzfläche jedoch gegen dessen Erwerb entschlossen. Dieses Gebäude wurde daraufhin von einem privaten Unternehmen gekauft. Ein Teil wird für eigene Zwecke genutzt und die Restfläche wird zur Vermietung angeboten. Zudem wird der Bankomat vom aktuellen Bürobetreiber weitergeführt. (vgl. Weber, 2018)

In Rohrbrunn an der *Unteren Hauptstraße 2* wurde von einer Privatperson anstelle eines alten Bauernhauses ein Mehrparteienwohngebäude mit 18 Wohnungen errichtet. Der Unternehmer informierte sich laufend am Gemeindeamt über erwerbliche Objekte. Nach mehreren zeitversetzten Anfragen konnte das Gebäude vermittelt und später ersteigert werden und sich als geeignet für das Vorhaben erweisen. (vgl. Weber, 2018)

**Abb. 51 (links):**

Temporär geöffneter Gastgewerbebetrieb in der umgebauten alten Schule in Rohrbrunn Hintergasse 3

**Abb. 52 (rechts):**

Mehrzweckhalle gegenüber der Hintergasse 3 in Rohrbrunn Obere Hauptstraße 3



### 5.5.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Grundlagenerhebung zeigt zukünftige Problemfelder und Herausforderungen in der Gemeinde auf
- ▶ Erheben und Pflegen von Leerstands- und Baulandreserven schafft Überblick und hilft Potentiale auf unterschiedlichen Wegen zu verwerten bzw. vermarkten
- ▶ Kanalgebühren für bewohnbare und nicht-bewohnbare Wohngebäude können zur Mobilisierung von Leerständen beitragen
- ▶ Die Einbindung der Meinung der Bevölkerung in Entscheidungsprozesse kann zu erhöhter Akzeptanz und Unterstützung führen
- ▶ Dorferneuerung kann als zentrales Mittel der Ortskernentwicklung und der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger eingesetzt werden
- ▶ Architekturwettbewerbe zeigen die Vielfalt der Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten von Neu- und Umbauten
- ▶ Nicht nur die Neuerrichtung von Gebäuden sondern auch neue öffentliche Räume können im Ortskern angedacht werden und damit dessen Qualität heben
- ▶ Genossenschaft als Mittelsmann bei schwierigen „Geschäften“ und Projekten einbinden - z. B. bei Verhandlung, Ankauf, Tausch
- ▶ Auch schrittweise Entwicklung, Beharrlichkeit und Geduld führen zum Projektziel
- ▶ Nutzungsmischung bei der Projektentwicklung soll/kann angestrebt werden
- ▶ Privater Unternehmerinnen bzw. Unternehmer können als mögliche Akteurinnen bzw. Akteure zur Entwicklung innerer Nutzungsreserven beitragen

## 5.6 Lackenbach: Leerstand thematisieren und Chancen langfristig nutzen

### 5.6.1 Projekte und Initiativen

Lackenbach ist eine Gemeinde, die im Gemeinderat die Leerstandsthematik grundsätzlich behandelt. Aufgrund der aktuell verbesserten Situation geschieht dies zurzeit weniger oft, ist aber nicht aus dem Blickfeld geraten. Das sei mitunter auf die Arbeit und die Befassung mit dem Thema seit Anfang der 2000er Jahre zurückzuführen. Seitdem konnte ein Rückgang der leerstehenden Gebäude erwirkt werden. Probleme bestanden darin, dass Private Leerstände nicht nutzen aber auch nicht veräußern wollten. Verhandlungen für den Ankauf von Liegenschaften verliefen auch nicht immer positiv. (vgl. Weninger, 2018)

Trotzdem konnten Altgebäude angekauft oder an Genossenschaftswohnbauträger weiter vergeben werden, um diese zu entwickeln. Das Wichtigste sei dabei die Mundpropaganda. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Gemeindeamts sind angehalten bezüglich verkaufswilligen Eigentümerinnen und Eigentümern wachsam zu sein. Es werden jedoch nicht alle Kaufoptionen wahrgenommen, sondern nur jene, die einen Nutzen für die Gemeinde haben könnten. Wird von der Gemeinde in Gebäude investiert, besteht oft eine zukünftige Verwertungsabsicht.

Bedenken, dass politisch negative Auswirkungen mit der Vorgehensweise riskiert werden, bestehen nicht, zumal der aus mehreren Parteien zusammengesetzte Gemeinderat bemüht ist, gemeinsam Lösungen zu finden und umzusetzen. (vgl. Weninger, 2018)

#### » Wienerstraße 1 & 2: Wohn- und Therapiehaus & betreutes Wohnen für psychisch kranke Menschen

Der Verein *pro mente* Burgenland betreibt in Lackenbach seit 2004 ein Wohn- und Therapiehaus für psychisch kranke Erwachsene. (vgl. Plank, 2018) Ziel des Vereins ist es, betroffene Menschen in den Lebens- und Arbeitsalltag zurück zu bringen. Einrichtungen wie diese sollen möglichst in bestehende Siedlungsgebiete integriert werden, damit auch Kontakte mit der Ortsbevölkerung möglich sind. (vgl. Weninger, 2018)

Gemeinde ►  
Lackenbach  
mit verorteten  
Projekten

Kurzcharakteristik der Gemeinde:  
Lage | Bezirk Oberpullendorf | Grenzgemeinde zu Ungarn | Nahe der Burgenland Schnellstraße S 31  
Gemeinde Lackenbach | 1 Katastralgemeinde | Straßendorfstruktur | 1.099 EW - Stand 2011 | 1.167 EW -  
Stand 2018 | Grundstückspreis € 19,- bis € 33,- pro m<sup>2</sup>  
(vgl. Statistik Austria 2011e; Statistik Austria, 2018e; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

**Abb. 53 (Seite 153):**  
Gemeinde  
Lackenbach mit  
verorteten Projekten





Lackenbach

0 500 m N



Zuvor befand sich die Einrichtung in einer nahe gelegenen Ortschaft abseits des Siedlungsgebiets. Die Verantwortlichen der Einrichtung wurden auf ein altes Gasthaus in Lackenbach aufmerksam und führten Verhandlungen mit dem Eigentümer, worauf in der *Wienerstraße 1* in Lackenbach das erste *pro mente-Haus* errichtet wurde. Mit der Zeit wurde es auf das angrenzende Grundstück ausgeweitet. Bei diesem ersten Bau war die Gemeinde nicht direkt beteiligt - weder bei der Vermittlung noch bei der Finanzierung. Die Gemeinde musste lediglich die Bereitschaft zeigen, psychisch kranke Menschen in der Gemeinde zu akzeptieren. Durch Unterstützung der Gemeinde konnte der fachkundige Arzt der Einrichtung die Bevölkerung in einer Bürgerinnen- und Bürgerversammlung informieren und Vorurteile abbauen. Die Einrichtung und deren Bewohnerinnen und Bewohner wurde darauf sehr gut von der Bevölkerung aufgenommen. (vgl. Weninger, 2018)

Die Kooperation der Gemeinde mit *pro mente* begann einige Jahre später mit der Schließung des Polizeihauses, das sich gegenüber des Wohn- und Therapiehauses befindet. Das Polizeigebäude in der *Wienerstraße 2*, in welchem 45 Angestellte arbeiteten, war in Besitz der Bundesimmobiliengesellschaft (BIG). Nach der Schließung hatte die Gemeinde das Ziel, das leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der Lage gegenüber dem bestehenden *pro mente-Hauses* in der *Wienerstraße 1* hatte der Verein Interesse, sein Wohn- und Betreuungsangebot auszuweiten. Jedoch bestand bei *pro mente* die übergeordnete Weisung, dass eine Angebotsweiterung nur durch Fremdkauf und Einmiete und nicht durch Kauf durch den Verein ermöglicht werden kann. (vgl. Weninger, 2018)

Die Gemeinde hatte darauf, mithilfe rechtlicher Unterstützung ihres Anwaltes, die BIG schriftlich kontaktiert und öffentliches Interesse sowie soziale Notwendigkeit argumentiert. So waren etwa die Nähe zum bestehenden *pro mente-Standort* und zum Pflegekompetenzzentrum in der *Lisztgasse 2* ausschlaggebend, um sich von weiteren Mitbewerberinnen und Mitbewerbern abzuheben und den Kauf zu einem erschwinglichen Preis abschließen zu können. (vgl. Weninger, 2018) Ursprünglich wollte man lediglich in den Kauf investieren und Umbauten über einen Bauträger abwickeln. Über *pro mente* wurde die Gemeinde jedoch auf das EU-Förderprogramm 2020 für soziale Projekte aufmerksam, wodurch das Projekt beinahe vollständig aus Fördermitteln finanziert werden konnte. (vgl. Weninger, 2018) Der Bezug der neuen Wohnungen erfolgte Ende 2018. Diese werden *pro Mente* für die ersten zehn Jahre mietfrei zur Verfügung gestellt werden. (vgl. Plank, 2018)

Bis auf die Außenanlage wurde das gesamte Projekt vollständig gefördert. Zur Vorfinanzierung wurde von der Gemeinde ein Darlehen aufgenommen. Aufgrund des Förderrückflusses welcher der Gemeinde innerhalb von zwei Jahren zugesichert wurde, kann das Darlehen um 2020/2021 vollständig rückerstattet werden. (vgl. Weninger, 2018)



**Abb. 54 (oben links):**  
Pro-Mente Wohn- und Therapiehaus  
Wienerstraße 1

**Abb. 55 (oben rechts):**  
Betreutes Wohnen für psychisch kranke Menschen im ehemaligen Polizeigebäude  
Wienerstraße 2

**Abb. 56 (unten links):**  
Zubau Pflegekompetenzzentrum  
Listgasse 2

**Abb. 57 (unten rechts):**  
Sanierter Altbestand des Pflegekompetenzentrums in der Lisztgasse 2, rechts dahinter sanierte Volksschule in demselben Altbestand  
Mühlgasse 4

» Mühlgasse 4 & Lisztgasse 2: Volksschule & Pflegekompetenzzentrum

In der *Mühlgasse* befindet sich ein altes „ehrwürdiges“ Gebäude das bereits mehrere Male saniert wurde. Im nordöstlichen Teil in der *Mühlgasse 4* befindet sich die Volksschule die Ende des 20. Jahrhunderts durch einen Zubau erweitert wurde. Im südwestlichen Teil des historischen Gebäudes und in einem in den 1970er Jahren errichteten Zubau war bis Anfang der 2000er Jahre die Hauptschule untergebracht, die jedoch aufgrund zu weniger Schülerinnen und Schüler geschlossen wurde. (vgl. Weninger, 2018)

Nachdem das ungenutzte Hauptschulgebäude zwei Jahre lang leer stand, konnte nach mehreren Bemühungen und Diskussionen zur Verwertung der Liegenschaft, eine Einigung zwischen der Gemeinde Lackenbach und dem Land Burgenland erzielt werden. Zukünftig sollten die Gebäude als Pflegekompetenzzentrum mit 23 Ein- und Doppelzimmern für pflegebedürftige Menschen dienen. Der Komplex in der *Lisztgasse 2* wurde von der *Oberwarther Siedlungsgenossenschaft* (OSG) gekauft und entwickelt. Der 70er-Jahre-Bau wurde geschliffen, als zeitgemäßer Bau neu errichtet und der südwestliche Teil des historischen Gebäudes wurde barrierefrei umgebaut. Betrieben wird das Pflegekompetenzzentrum seitdem vom Samariterbund. (vgl. Weninger, 2018; ORF Bgld., 2009a)



### » Hauptplatz 1: Nahversorger

Nach der Schließung des örtlichen Nahversorgers bemühte sich die Gemeinde um die Nachfolge für eine Neueröffnung im bestehenden Gebäude am *Hauptplatz 1*. Es wurden auf Initiative der Gemeindeführung Gespräche mit verschiedenen Lebensmittelkonzernen und Kleinbetreibern geführt. Darauf wurden die drei Bewerberinnen und Bewerber an eine der kontaktierten Lebensmittelketten vermittelt. Zur Wiedereröffnung 2017 unterstützte die Gemeinde die neue Geschäftsführerin mit dem Ankauf von Elektrogeräten, die für den Betrieb zur Verfügung gestellt wurden und im Eigentum der Gemeinde verblieben. (vgl. Weninger, 2018)

### » Wienerstraße 1b & 2a, Lisztgasse 12 & Schloßgasse 9: Geschoßwohnbauten

In Lackenbach werden schon lange Genossenschaftswohnbauten errichtet; einerseits anstelle alter Gebäude, die nicht mehr bewohnt werden, andererseits auf unbebauten Baulandflächen im Siedlungsgebiet, die als Gärten genutzt wurden. Nachdem die Gemeinde die Eigentümerinnen und Eigentümer angesprochen und erfragt hat, ob die Flächen für die Entwicklung eines Mehrparteienwohnprojektes zur Verfügung gestellt werden könnten, wurden die Interessierten an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften - die *Erste Burgenländische Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft - reg. Gen. m.b.H.* (ESBG) und die *Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG)* - vermittelt. Die Liegenschaften wurden infolge von den Siedlungsgenossenschaften erstanden, die darauf Wohnprojekte entwickelten. (vgl. Weninger, 2018)

Gerade bei diesen Projekten ist aber nicht immer gelungen, die großvolumigen Gebäude optimal in das Ortsbild und an die benachbarte Bebauung anzupassen.



### » Schloßgasse 4 & Bergstraße 2: Vorausschauende Investitionen

Aktuell wurde neben dem bestehenden Gebäude der Feuerwehr ein Altbestand in der *Schloßgasse 4* angekauft. Die Liegenschaft soll zur Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses herangezogen werden. Hier wurde die Eigentümerin aktiv angesprochen. Nachdem von der Eigentümerin keine Investitionen am alten Gebäude getätigt wurden, hat die Gemeinde bei mehrmaliger Kontaktaufnahme gebeten, im Falle des Verkaufs, der Erstkontakt zu sein. Für die Liegenschaft wurde der Gemeinde schlussendlich ein Kaufangebot vorgeschlagen. Zur Verwertung der

**Abb. 58 (links):**  
Geschoßwohnbau  
Wienerstraße 1b

**Abb. 59 (rechts):**  
Geschoßwohnbau  
Schloßgasse 9

Liegenschaft wird nun eine Kooperation mit einem Bauträger angedacht. Eine Möglichkeit wäre zudem, Wohnungen an das Projekt anzugliedern. (vgl. Weninger, 2018)

Vor kurzem wurde das Gebäude in der *Bergstraße 2* angekauft, das über mehrere Umwege an die Gemeinde veräußert wurde. Da auch dieses Gebäude sehr zentral gelegen ist und ausreichend Platz für Parkmöglichkeiten vorhanden ist, könnte darin die Arztordination eingerichtet werden. (vgl. Weninger, 2018)

### 5.6.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Mehrmalige und vorausschauende Behandlung des Themas Leerstand im Gemeinderat erhöht das Bewusstsein der Gemeindeverantwortlichen
- ▶ Ein „offenes Ohr“ der Gemeindeangestellten erhöht die Chance, verkaufswillige Eigentümerinnen und Eigentümer zeitnah zu kontaktieren und Liegenschaften zu erwerben oder an gemeinnützige Genossenschaften zu vermitteln (auch wenn nicht jede Initiative zu einem positiven Kaufabschluss oder einer positiven Vermittlung führt)
- ▶ Erwerb von (ortskernnahen) Liegenschaften wenn seitens der Gemeinde eine zukünftige bzw. langfristige Verwertungsabsicht besteht
- ▶ Informationsveranstaltungen bei heiklen Themen für Bürgerinnen und Bürger kann Akzeptanz aufbauen und Vorurteile abbauen
- ▶ Externe Expertinnen und Experten können die Gemeinde bei heiklen Situationen bzw. bei der Argumentationen unterstützen (rechtlich, raumplanerisch etc.)
- ▶ Ausnutzung von Fördermitteln zur Finanzierung gemeindeeigener Projekte
- ▶ Engagement der Gemeinde zur Sicherung von Versorgungseinrichtungen und Leisten von Investitionshilfen für ihren Betrieb

## 5.7 Sankt Margarethen im Burgenland: Die Dorferneuerung als Anstoß für den Prozess zur Mobilisierung innerer Reserven nutzen

### 5.7.1 Projekte und Initiativen

In der Gemeinde Sankt Margarethen können nur wenige Projekte im Ortskern genannt werden, die zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven beigetragen haben. Der Ort zeichnet sich jedoch durch die Bestrebung aus, einen Prozess zur Leerstands- und Baulandmobilisierung zu starten. Ausgangspunkt war der Dorferneuerungsprozess im Jahr 2011. (vgl. Schalling, 2018)

Ein Schwerpunkt der Dorferneuerung in St. Margarethen war das Handlungsziel ein „Starkes Dorfzentrum“ zu schaffen, wobei auch die Neunutzung leerstehender Objekte angestrebt werden soll. Mithilfe eines ausgearbeiteten Konzeptes, über Dialoge mit Eigentümerinnen und Eigentümers und Gewerbetreibenden ist dieses Ziel voranzutreiben. (vgl. Kuhness et al., 2011: 31) Im Zuge der Dorferneuerung wurde von den Gemeindebediensteten eine „grobe Vorerhebung“ der Leerstände durchgeführt. Die Straßenzüge wurden Haus für Haus auf Leerstand geprüft. Einerseits wurde der Leerstand durch „lokales Wissen“ erhoben, andererseits konnte über die Abgabenleistungen darauf geschlossen werden, welche Gebäude leer stehen. Das Ergebnis stellt ein großes Leerstandspotential dar: Aus Sicht der aktuellen Bevölkerungsentwicklung kann der Wohnraumbedarf für die kommenden 20 Jahre über den vorhandenen Leerstand gedeckt werden. Gebäude die lediglich von einer älteren Person bewohnt werden, wurden dabei aber noch nicht als potentieller Leerstand gewertet. (vgl. Schalling, 2018)

Gemeinsam mit den Leerständen wurden die Baulücken erhoben. Die Gemeinde hat zwar ca. 20 ha unverbautes Bauland, dieses befindet sich jedoch in privater Hand, steht zurzeit nicht zum Kauf zur Verfügung und ist auf klassische Widmungsfehler der vergangenen Jahre zurückzuführen. Im Fall von Neuwidmungen abseits des Ortskerns wird heute auf baulandmobilisierende Maßnahmen zurückgegriffen. (vgl. Schalling, 2018)

Im Projekt Leerstands- und Baulandmobilisierung soll nun erarbeitet werden, wie die zuständigen Verantwortlichen in der Verwaltung und der Politik der Gemeinde mit der Situation umgehen können. Mit den Projektleitern der Dorferneuerung wurde darauf ein Konzept für die Her-

Kurzcharakteristik der Gemeinde:  
Lage | Bezirk Eisenstadt- Umgebung | Grenzgemeinde zu Ungarn  
Gemeinde Sankt Margarethen im Burgenland | 1 Katastralgemeinde | Angerdorfstruktur | 2.710 EW - Stand 2011 | 2.636 EW - Stand 2018 | Grundstückspreis € 72,- bis € 133,- pro m<sup>2</sup>  
(vgl. Statistik Austria 2011f; Statistik Austria, 2018f; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

Gemeinde ▶  
St. Margarethen  
mit verorteten  
Projekten

Abb. 60 (Seite 159):  
Gemeinde  
St. Margarethen mit  
verorteten Projekten





St. Margarethen im Burgenland



angehensweise erarbeitet. Eine Arbeitsgruppe beschäftigen sich mit dem Themenschwerpunkt. Sie setzt sich neben der Prozessbegleitung aus politischen Vertreterinnen und Vertretern sowie Interessierten aus der Gemeindebevölkerung zusammen. Es soll geklärt werden welche Schritte zur Verringerung der Leerstände und unbebauten Baulandflächen nötig sind und welche Möglichkeiten die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen bieten. (vgl. Schalling, 2018)

Man will versuchen, Private zum Verkauf zu animieren oder deren Liegenschaften zu nutzen. Zudem sollen Konzepte für die ältere Bevölkerung, die oft alleine in einem großen Wohnhaus lebt, erarbeitet werden und diese zur Übersiedlung in betreubare Wohnungen und zur Veräußerung ihrer Häuser bewegt werden. Bei vermietbaren Wohnobjekten müssten Eigentümerinnen und Eigentümer vermutlich durch Information zu (miet-)rechtlichen Belangen etc. unterstützt werden. Auch die Rückwidmung von unbebauten Baulandflächen soll als Maßnahme untersucht werden, welche sich aber als sehr schwierig erweisen könnte. (vgl. Schalling, 2018)

#### » Siegendorfer Straße 20: Generationen-Wohnungen & Polizeiinspektion

Die *Oberwarter Siedlungsgenossenschaft* (OSG) errichtet in Kooperation mit der Landespolizeidirektion (LPD) in der *Siegendorfer Straße 20* Wohnungen für unterschiedliche Generationen und eine neue Polizeiinspektion. Vor mehr als 25 Jahren befanden sich auf dem Grundstück Substandard-Wohnungen, die von der Gemeinde gekauft werden konnten. Der Gebäudebestand wurde daraufhin abgetragen und verblieb bis zum Projektstart als Brache im Gemeindebesitz. Die aktuelle Polizeiinspektion in der *Ödenburger Straße 1* (nicht in der Abb. 60 verortet) musste barrierefrei gestaltet werden. Sie befindet sich im Erdgeschoß des alten Zollwohnhauses, in dessen oberen drei Geschoßen Wohnungen untergebracht sind. Aufgrund der notwendigen hohen Investitionen in das bestehende Gebäude konnte der LPD als Alternative das neue Grundstück angeboten werden und das Projekt mit der OSG entstehen. Andere Optionen konnte die Gemeinde aufgrund fehlender Ressourcen nicht anbieten. (vgl. Schalling, 2018)

Das Grundstück verblieb im Eigentum der Gemeinde, welche das Baurecht an die Genossenschaft vergab. Nach Bauende befinden sich zwei barrierefreie Wohnungen, sechs Starterwohnungen und die neuen Räumlichkeiten der Polizei im Neubau. (vgl. Schalling, 2018)

In der ehemaligen Polizeiinspektion in der *Ödenburger Straße 1* sollen nach Freiwerden Wohnungen entstehen. Für dieses Nachfolgeprojekt will man ebenfalls die OSG für Umbau und Bewirtschaftung gewinnen. (vgl. Schalling, 2018)

#### » Hauptstraße 20: Arztordination, Tourismusbüro & Nutzungsreserven

Das alte, in Gemeindebesitz befindliche Gebäude an der *Hauptstraße 20* war erste „Heimat“ der Polizei, damals der Gendarmerie. Nachdem die Polizei in das alte Zollwohnhaus in die *Ödenburger Straße 1* übersiedelte, wurde das Gebäude zunächst für Lagerzwecke genutzt. Heute dienen einzelne Teile des Gebäudes als Tourismusbüro und als Arztordination. Zusätzlich befinden sich noch zwei ehemalige Gendarmeriewohnungen in dem Gebäude, die sich lange Zeit in Privatbesitz befanden. Diese könnten in Zukunft einer Nutzung zugeführt werden. Konkrete Pläne gibt es jedoch noch nicht. (vgl. Schalling, 2018)





**Abb. 61 (links):**  
„Herrschaftshaus“  
Hauptstraße 161

**Abb. 62 (rechts):**  
In Errichtung befindliche  
Generationenwohnungen  
& Polizeiinspektion  
Siegendorfer Straße 20

#### » Hauptstraße 161: Gespräche für Privatinitiative im „Herrschaftshaus“

In St. Margarethen befindet sich bei *Hauptstraße 161* das ehemalige „Herrschaftshaus“, ein ehemaliger Edelhof und Wohnsitz Kleinadliger. Die Liegenschaft befindet sich in Privatbesitz. Es gab bereits Gespräche zwischen Gemeinde und dem Eigentümer für eine zukünftige Nutzung. Zurzeit ist jedoch noch kein konkretes Projekt zustande gekommen. (vgl. Schalling, 2018; St. Margarethen, 2018)

Weitere private Projekte (nicht in der Abb. 60 verortet) wurden an den Adressen *Hauptstraße 84* (neu errichtete Apotheke) und *Siegendorfer Straße 23* (Veranstaltungszentrum „Haus Bethanien“ im ehemaligen Kino, sowie der teilweise neu gebaute Pfarrkindergarten mit Kinderkrippe) verwirklicht. (vgl. Schalling, 2018)

### 5.7.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Das Format des Dorferneuerungsprozesses kann als Anstoß für Bestrebungen zur Bekämpfung von Leerständen und Baulandüberhang dienen
- ▶ Gemeindeeigene Erhebungen innerer Nutzungsreserven schaffen Überblick über die Situation der Gemeinde
- ▶ Politik, Verwaltung und Bevölkerung können Akteurinnen und Akteure in Prozessen zur Mobilisierung innenliegender Nutzungsreserven sein
- ▶ Expertinnen und Experten können die Gemeinde mit deren Expertise unterstützen oder über Mentoring Prozesse begleiten
- ▶ Besitzt die Gemeinde eigene Liegenschaften in zentralen Lagen, kann sie auf diese für notwendige Projekte zurückgreifen
- ▶ Die Gemeinde kann Siedlungsgenossenschaften das Baurecht auf gemeindeeigenen Grundstücken erteilen
- ▶ Privatpersonen können von der Gemeinde zur Verwertung ihrer Liegenschaften animiert werden

## 5.8 Zillingtal: Expertise, Bebauungskonzepte, Beteiligungsformate in Planungsprozesse einbeziehen & Durchhaltevermögen beweisen

### 5.8.1 Projekte und Initiativen

Seit den frühen 1990er Jahren konnten in der burgenlandkroatischen Gemeinde Zillingtal mehrere Projekte im Ortskern oder ortskernnaher Lage verwirklicht werden. Ein wichtiger Bestandteil der Gemeindeentwicklung ist die Burgenländische Dorferneuerung. Der enorme Bevölkerungszuwachs, der bei der Leitbilderstellung prognostiziert wurde, veranlasste die Gemeinde zu handeln. Von 1991 bis 2011 hat sich die Bevölkerung von 615 auf 935 Einwohnerinnen und Einwohner erhöht. Seit 2011 stagniert die Bevölkerungszahl. (vgl. Fellingner, 2018b; Statistik Austria, 2018g)

Man versucht die Bevölkerung auch als Entscheiderinnen und Entscheider in Prozesse einzubinden, unkonventionelle Wege in der Ortsentwicklung zu gehen und die Zugezogenen im Ort zu integrieren. Richtige Argumentation und Sensibilisierung der Bevölkerung zu Themen der Orts- und Ortskernentwicklung sind Bestandteile der Gemeindepolitik. (vgl. Fellingner, 2018a) Kooperationen, konsequentes Vorgehen und Langatmigkeit sind Schlagworte, die mit Planungen der Gemeinde in Verbindung gebracht werden können.

#### » Hauptstraße 54: Langfristiges Mehrparteienwohnprojekt

Im Westen des Siedlungsgebiets und im Anschluss zum Ortskern befindet sich ein Mehrparteienwohnprojekt, das gemeinsam mit der *B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H.* (B-Süd) entwickelt wurde. Bereits im Dorferneuerungsprozess konnte man über eine Bedarfserhebung herausfinden, dass neben Einfamilienhausbauplätzen eine hohe Nachfrage an leistbaren Wohnungen besteht. (vgl. Fellingner, 2018a)

Das Projekt ist ein Folgeprojekt eines zuvor verworfenen Projekts, das sich im südöstlichen Gemeindegebiet befand. Es sah mehrere Mietwohnungen vor, wurde jedoch von der beauftragten Siedlungsgenossenschaft nicht mehr weiter verfolgt. (vgl. Fellingner, 2018c)

Gemeinde ►  
Zillingtal mit  
verorteten  
Projekten

Kurzcharakteristik der Gemeinde:  
| Lage | Bezirk Eisenstadt- Umgebung | Grenzgemeinde zu Niederösterreich | Nahe der Südost Autobahn  
| A 3, der Burgenland Schnellstraße S 31 und der Mattersburger Schnellstraße S 4  
| Gemeinde Zillingtal | 1 Katastralgemeinde | Straßendorfstruktur | 935 EW - Stand 2011 | 933 EW - Stand  
| 2018 | Grundstückspreis € 65,- bis € 73,- pro m<sup>2</sup>  
| (vgl. Statistik Austria 2011g; Statistik Austria, 2018g; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

**Abb. 63 (Seite 163):**  
Gemeinde  
Zillingtal mit  
verorteten Projekten





Einige Jahre nach Scheitern des ersten Vorhabens wurden von der Gemeinde Anfang 2000, unter Einbezug raumplanungsfachlicher Empfehlungen und Rücksichtnahme auf die vorhandene Infrastruktur, „Eignungszonen“ für verdichtete Wohnformen definiert. Alle gemeinnützigen Wohnbauträger des Burgenlandes wurden darauf von der Gemeinde kontaktiert und eingeladen, für diese Gebiete umsetzbare Konzepte zu entwickeln. Kontaktdaten der Eigentümerinnen und Eigentümer der ausgewählten Baugebiete wurden an die gemeinnützigen Bauträger vermittelt. Die B-Süd konnte dabei mit ihrem Grobkonzept, das sechs Wohnblöcke für die Bauflächen bei *Hauptstraße 54* vorsah, überzeugen. Grund für die Wahl der B-Süd war einerseits, die zuvor durchgeführten Kaufverhandlungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, andererseits das langfristig ausgelegte und stufenweise entwickelbare Konzept, das auch bei den Kaufverhandlungen als Diskussionsgrundlage diente. Der Gemeinde wurden neben dem Grobkonzept, die Größenordnung des zuvor verhandelten Kaufpreises und erste Kalkulationen vorgelegt. In die Verhandlungen hatte sich die Gemeinde nicht eingebracht. (vgl. Fellingner, 2018a; Fellingner 2018d)

Am Standort im Ortskern befanden sich einerseits ein Baugrundstück, das nie einer Bebauung zugeführt wurde, andererseits eine teilweise bebaute Grundstücksfläche auf der sich ein desolates Gebäude befand. Die Liegenschaften waren im Eigentum einer Privatperson und eines privaten Unternehmens. (vgl. Fellingner, 2018a; Fellingner, 2018c) Im Verfahren übernahm die Gemeinde die Koordination einer notwendigen Grundstücksbereinigung, die für die Entwicklung des Projektes durchgeführt werden musste. Gemeinsam wurde mit den Betroffenen nach einer Lösung gesucht. Nach mehrjähriger Verhandlung konnte dies erfolgreich gelöst werden. (vgl. Fellingner, 2018b; Fellingner, 2018d)

Nach Einholung von Konzepten und Verhandlungen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern ab dem Jahr 2000, konnte 2004 mit dem Bau des Projekts, das sechs stufenweise zu entwickelnde Wohnblöcke vorsah, begonnen werden. Im Jahr 2018, also nach ca. 15 Jahren folgt nun die Detailplanung für den sechsten Wohnblock, der 2020 fertiggestellt und mit welchem das Gesamtprojekt mit seinen ca. 85 Wohnungen vollendet werden soll. Es wurden neben Familienwohnungen auch altengerechte Wohnungen integriert. In das Wohngebäude an der Hauptstraße wurde die neue Arztordination untergebracht. (vgl. Fellingner, 2018b; Fellingner, 2018d)

Zurzeit gibt es Neuplanungen für Kleinstwohnungen (Starter- und Singlewohnungen), die zu einem sehr geringen Preis angeboten werden sollen. (vgl. Fellingner, 2018d)

Von Beginn an hat die Gemeinde bei der Wohnbauentwicklung mit der Siedlungsgenossenschaft, einem Raumplanungsbüro und einem Architekturbüro zusammengearbeitet. Man hat es somit geschafft, die Gebäude in die Topografie einzufügen und sich straßenseitig mit der Kubatur, der Höhe und Gestaltung der Neugebäude an den benachbarten Bestand anzunähern. (vgl. Fellingner, 2018a) Ausschlaggebend für die erfolgreiche Umsetzung und Abwicklung des Projekts war die Arbeit der Gemeinde bei der expertengestützten Vorauswahl der Eignungszonen, sowie



**Abb. 64 (oben rechts):**  
Ansicht des langfristigen  
Mehrparteienwohnpro-  
jekts, dessen Dichte in der  
Grundstückstiefe zunimmt  
Hauptstraße 54

ihre Funktion als Vermittlerin und Koordinatorin zwischen Siedlungsgenossenschaft und Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. Weiters werden das Engagement der Genossenschaft, und das hohe „Umsetzungsinteresse“ gemeinsam mit der Gemeinde, als wesentliche Erfolgsfaktoren genannt. (vgl. Fellingner, 2018b)



**Abb. 65 (oben links):**  
Rückwärtige Ansicht des  
langfristigen Mehrparteien-  
wohnprojekts, rechts  
die älteren Gebäude, links  
die jüngeren Gebäude  
und davor der Bauplatz  
des geplanten sechsten  
Wohnblocks  
Hauptstraße 54

#### » Schulgasse 1: Sanierter Kindergarten und Zubau

Das in den 1920ern errichtete Altgebäude wurde nach 50 jährigem Bestehen umfassend saniert, worauf der Kindergarten darin eingerichtet wurde. In den 1990er Jahren wurde zudem ein zeitgemäßer Zubau an das historische Gebäude angeschlossen. Dabei konnte man die alten Grundmauern erhalten. Der Kellerbereich wurde zum Bewegungsraum umfunktioniert, der auch für Vereine nutzbar ist. Die Notwendigkeit für den Zubau ergab sich aufgrund des Bevölkerungszuwachses, der im Zuge der Dorferneuerung ermittelt wurde. Ausschlaggebend für die erfolgreiche Umsetzung und das Bestehenbleiben des Kindergartens an diesem Standort war die Lage im Ort und das Bekenntnis der Gemeindevertretung und der Gemeindebevölkerung dazu. Aufgrund des Konsens wurden auch die höheren Kosten für diese Variante akzeptiert. Zudem wurde der Elternverein des Kindergartens im Prozess eingebunden. (vgl. Fellingner, 2018b)

**Abb. 66 (unten links):**  
Ansicht  
Gemeindezentrum  
Landstraße 3

**Abb. 67 (unten rechts):**  
Ansicht des Zubaus des  
sanieren Kindergartens,  
dahinter das Bestandsge-  
bäude  
Schulgasse 1

#### » Landstraße 3: Gemeindezentrum mit zentralen Einrichtung

In den 1990er Jahren wurde in Zillingtal ein neues Gemeindezentrum im Ortskern errichtet. Es wurden größere Amtsräumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung benötigt. Nach Fertigstellung beherbergte es das Gemeindeamt, die Feuerwehr, ein Gasthaus mit Veranstaltungssaal, das Postamt und die Arztordination. Nach Schließung des Postamtes, dem Neubau des Feuerwehrgebäudes und der Verlegung der Arztordination sind heute das Gemeindeamt und das Dorfgasthaus mit Veranstaltungssaal im Gebäudekomplex untergebracht. (vgl. Fellingner, 2018b) Es wird angenommen, dass die freigewordene Fläche heute als zusätzliche Amtsräumlichkeiten der Gemeinde, sowie als Lagerfläche, genutzt werden.

#### » Landstraße 11-13: Kommunales Zentrum unter Einsatz eines Bauausschusses als Entscheidungsträger

Das errichtete Kommunale Zentrum beherbergt das neue Feuerwehrgebäude, einen Gemeindebauhof und eine Veranstaltungshalle. Aufgrund der begrenzten Fläche der Feuerwehr im Gemeindezentrum und des Bedarfs für einen Bauhof mit Altstoffsammelzentrum wurde das Projekt in Angriff genommen. Bei der Gelegenheit wurde das Veranstaltungszentrum in das neue Gebäude integriert. Auch dieses Vorhaben wurde im Zuge der Dorferneuerung festgelegt. Interessant ist das Projekt nicht aufgrund seiner Lage - es befindet sich nicht direkt im Ortskern, etwa 10 Minuten fußläufig vom Ortszentrum entfernt - sondern aufgrund des eingesetzten Bauausschusses. (vgl. Fellingner, 2018b)

Dem Ausschuss wurde bei der Entwicklung des Gemeinschaftsbaus im Auftrag des Gemeinderates freie Entscheidungsbefugnis erteilt. Der Ausschuss setzte sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Vereine, Feuerwehr, Bevölkerung und der Gemeinde zusammen. (vgl. Fellingner, 2018b)

### 5.8.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Empfehlungen der Raumordnung und infrastrukturelle Ausstattung als Entscheidungsgrundlage für „Eignungszonen“ für verdichtete Wohnformen heranziehen
- ▶ Einholen von Konzeptvorschlägen von unterschiedlichen Siedlungsgenossenschaften verschafft einen Überblick über die Ausnutzbarkeit von Grundstücken
- ▶ Langer Atem bei langwierigen und komplizierten Vorhaben und der Umsetzungswille wichtiger „Player“ kann zum positiven Projektabschluss führen
- ▶ Eine harmonische Einfügung von Neubauten in den Altbestand (Dichten, Höhen, Ausgestaltung) kann durch Expertinnen und Experten gewährleistet werden.
- ▶ Für Projekte im Ortskern können aufgrund der Lage und der besseren Erreichbarkeit höhere Kosten in Kauf genommen werden
- ▶ Die Übertragung von Entscheidungskompetenzen des Gemeinderats bei der Projektentwicklung an einen von Vereinen und der Bevölkerung besetzten Planungsausschuss ermöglicht neue Wege der Beteiligung. Damit kann zu einem besseren Verständnis für die Komplexität derartiger Projekte und der Gemeindeplanung beigetragen werden



## 5.9 Leithaprodersdorf: Finanzierungsanreize setzen & rasche Entscheidungen treffen

### 5.9.1 Projekte und Initiativen

In der Gemeinde Leithaprodersdorf versucht man, das Bauen im Ortskern zu attraktivieren. Wichtigster Bestandteil ist dabei die gemeindeeigene Ortskernförderung. Sie dient als Zuschuss für einen Um- oder Neubau von Privaten im Ortskern, welcher nicht zurückzuzahlen ist. Waren es früher € 5.000,- für Bautätigkeiten im Ortskern, wurde sie 2017 auf € 10.000,- angehoben. In den nächsten Jahren könnte die Förderung weiter gesteigert werden. Gekoppelt ist die Ortskernförderung für Wohngebäude an den Ortskernzuschlag der Burgenländischen Wohnbauförderung. Durch Vorweisen des positiven Förderungsbescheides am Gemeindeamt wird die gemeindeeigene Ortskernförderung ausbezahlt. (vgl. Bauer, 2018a; Nagl, 2013) In den vergangenen Jahren hätten ca. zehn Bauwerberinnen und Bauwerber die gemeindeeigene Förderung in Anspruch genommen und damit Baulücken, wie auch beispielsweise die typischen „Hintaus-Grundstücke“, geschlossen oder nach Abriss alter Substanz Neubauten errichtet. Jedoch sind in der Gesamtschau eine noch größere Zahl an Einfamilienwohngebäude im Ortskern entstanden, da nicht für alle Vorhaben eine Wohnbauförderung gewährt und teilweise nicht darum angesucht wurde. Das Bauen im Ortskern ist aber auch bei Gewährung der Ortskernförderung oftmals noch kostspieliger als ein Neubau am Ortsrand. (vgl. Bauer, 2018a)

Aufgrund des neuen Wohnbauförderungsgesetzes das am 20. September 2018 von der Burgenländischen Landesregierung beschlossen wurde, müsste die Voraussetzung für die Gewährung der Ortskernförderung jedoch angepasst werden (vgl. Bgld. WFG, 2018). Die gemeindeeigene Ortskerförderung könnte beispielsweise für alle Bauvorhaben im Ortskern gewährt werden, gleich ob Bauwerberinnen und Bauwerber eine Wohnbauförderung erhalten oder nicht.

Eine weitere Initiative für das Bauen im Ortskern richtet sich an Gewerbetreibende. Die Ortskernförderung für Gewerbebauten unterstützt Vorhaben mit max. € 5.000,-, bei welchen (landwirtschaftliche) Betriebe saniert oder neu gebaut werden. Grundlage für die Förderwürdigkeit ist ein Ortskerngutachten und die Benützungsfreigabe des Projektes. (vgl. Bauer, 2018a)

Gemeinde  
Leithaprodersdorf  
mit verorteten  
Projekten

Kurzcharakteristik der Gemeinde:  
Lage | Bezirk Eisenstadt-Umgebung | Grenzgemeinde zu Niederösterreich | Nahe der Pottentdorfer  
Bahnlinie und der Südost Autobahn A 3  
Gemeinde Leithaprodersdorf | 1 Katastralgemeinde | Angerdorfstruktur | 1.157 EW - Stand 2011 | 1.193  
EW - Stand 2018 | Grundstückspreis € 79,- bis € 125,- pro m<sup>2</sup>  
(vgl. Statistik Austria 2011h; Statistik Austria, 2018h; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

Abb. 68 (Seite 169):  
Gemeinde  
Leithaprodersdorf mit  
verorteten Projekten





Leithaprodersdorf

0 500 m N



In der Vergangenheit wurde diese nicht-rückzahlbare Förderung von drei Gewerbetreibenden angenommen. Grundsätzlich ist die Förderung als Unterstützung zu wenig. Sie hat vielmehr „symbolischen“ Charakter. (vgl. Bauer, 2018a)

Als weitere Unternehmung der Gemeinde kann die Bauberatung genannt werden, die einmal im Monat angeboten wird. Häuselbauer bekommen hierbei eine fachliche Beratung auf Basis des Vorabzugs des Einreichplans. Dieser Service kann grundsätzlich von allen Bauwerberinnen und Bauwerbern, egal ob sie ein Wohngebäude im Ortskern oder am Ortsrand errichten, angenommen werden. (vgl. Bauer, 2018a)

#### » Schulgasse 26 & 24: Sport- und Kulturhalle & Schulgarten

Mit der Erstellung des Dorferneuerungsleitbildes 2011 wurden erste Bestrebungen für die Errichtung einer Sport- und Kulturhalle geäußert. Ausschlaggebend für den Bau war die Tatsache, dass alle mit einem Veranstaltungssaal ausgestatteten Gasthäuser geschlossen wurden und damit keine Räumlichkeiten für diverse Veranstaltungen zur Verfügung standen. (vgl. Bauer, 2018a) Konkreter wurde das Vorhaben aufgrund des Verkaufs eines Grundstückes am *Hauptplatz 14*, das bis zur *Schulgasse* durchgängig war. Die Besitzerin wollte nach Schließung des Gasthauses die gesamte Liegenschaft verkaufen. Für den Kauf einigten sich zwei Interessentinnen bzw. Interessenten, die das Grundstück aufteilten: Private, die den Grundstücksteil am Hauptplatz erwarben, das Bestandsgebäude teilweise schliffen, sanierten und adaptierten und einen neuen gemischten Gastgewerbe- und Dienstleistungsbetrieb eröffneten und die Gemeinde Leithaprodersdorf, die den Teil hinter der Volksschule bei *Schulgasse 24* erwarb. Damit die Gemeinde das Grundstück besser nutzen konnte, wurde das Gespräch mit dem Besitzer des angrenzenden Grundstückes am *Hauptplatz 12* gesucht, worauf das Grundstück aufgrund passender Umstände zum selben Preis wie das angrenzende Grundstück erstanden werden konnte. Beide Grundstücke sind seit 2015 im Gemeindebesitz. (vgl. Bauer, 2018a; Bauer, 2018b)

Nachdem auch über alternative Standorte, mitunter auch am Ortsrand, diskutiert wurde, fiel die Wahl für die Errichtung der Sport- und Kulturhalle auf das Grundstück in der *Schulgasse 26*, auf welchem sich bis dahin der Schulgarten befand. Ausschlaggebend für die Entscheidung war die Möglichkeit der Mitbenutzung für die angrenzende Schule in der *Schulgasse 24*, in welcher bis dato kein Turnsaal vorhanden war. Der Schulgarten wurde auf die beiden erworbenen „Hintausflächen“ verlegt. (vgl. Bauer, 2018a)

Mitte 2018 wurde das neue Mehrzweckgebäude eröffnet. Der „Hintausweg“ wurde gekappt, wodurch die Schule mit den neu erworbenen Grundstücken verbunden wurde und darauf eingezäunt wurde. Östlich wurde auf dem Gemeindegrund, auf welchem Parkplatzflächen eingerichtet wurden, der Weg erhalten. Zudem gestatten die Gemeinde die Benützung des Weges sowie die Besitzerin und der Besitzer des neuen Gastronomiebetriebes das Begehen des Privatgrundstückes zwischen *Schulgasse 24* & *Hauptplatz 14*. Der gemeindeeigene Weg darf auch als Zufahrt für die Grundstücke am *Hauptplatz 12* & *14* benutzt werden. (vgl. Bauer, 2018a; Bauer, 2018b)

Für die Verwirklichung des Projektes war zunächst ein Wettbewerb angedacht. Aus Kostengründen und aufgrund des umstrittenen Mehrwertes wurde die Idee nicht weiter verfolgt. Finanziert wurde das Projekt aus Fremd- und Eigenmitteln. (vgl. Bauer, 2018a)



**Abb. 69 (links):**  
Rechts der öffentliche Durchgang zum Hauptplatz, links der neue Schulgarten bei Schulgasse 24



**Abb. 70 (rechts):**  
Ansicht des bestehenden Schulgebäudes mit neuer angebaute Sport- und Kulturhalle bei Schulgasse 26 & 24

#### » Schulgasse 5 & Feldstraße 2a: Arztpraxis & Lagerhalle

Ein weiteres Projekt ergab sich auf einem Grundstück unmittelbar neben dem Gemeindeamt in der *Schulgasse 5*, das sich bis zur heutigen Adresse *Feldstraße 2a* erstreckte. Nachdem die Eigentümerin bzw. der Eigentümer der Liegenschaft verstorben waren, nahm die Gemeindeführung sofort Kontakt mit den Erben auf. Innerhalb von zwei Wochen wurde der Kaufvertrag abgewickelt und unterschrieben. Der dafür notwendige Gemeinderatsbeschluss wurde durch eine Sondersitzung des Gemeinderates kurz vor Weihnachten fixiert. (vgl. Bauer, 2018a)

Zum Zeitpunkt des Kaufs gab es noch keine klaren Pläne für eine Verwertung. Aufgrund der optimalen Lage beim Gemeindeamt und der Nähe zum Feuerwehrgebäude war aber eine baldige Verwertung wahrscheinlich gewesen. Hätte die Gemeinde nicht derart schnell gehandelt, wäre die Liegenschaft heute womöglich nicht im Gemeindebesitz. (vgl. Bauer, 2018a)

Aufgrund der Übergabe der ärztlichen Versorgung in der Gemeinde sollte das bestehende gemeindeeigene und bereits barrierefrei gestaltete Ordinationsgebäude erweitert werden. Die Umbaukosten, die der neue Arzt selbst zu tragen hätte, waren ihm für die Investition in ein fremdes Bauwerk jedoch zu kostspielig. Die Gemeinde hat darauf dem jungen Arzt das Grundstück in der *Schulgasse 2* mittels Baurecht zur Verfügung gestellt. Die Kosten für die Errichtung des neuen Ordinationsgebäudes wurden vom Arzt und der Abriss des Altbestandes und die Gestaltung des Parkplatzes von der Gemeinde übernommen. (vgl. Bauer, 2018a)

Im alten Arztgebäude wurde die Arztwohnung zur Wohnnutzung vermietet. Für die ehemaligen Ordinationsräumlichkeiten wird noch eine Mieterin bzw. ein Mieter für diverse Nutzungsmöglichkeiten gesucht. (vgl. Bauer, 2018a)

An der *Feldstraße 2a* wurde der bestehende Stadel saniert, welcher nun für Lagerzwecke genutzt wird. Der dazugehörige Garten wird derzeit von der Feuerwehr für diverse Übungs- und Veranstaltungszwecke genutzt. (vgl. Bauer, 2018a)



#### » Kreuzstraße 2: Ortsbildgutachten für privaten Hallenbau im Ortskern

In der *Kreuzstraße 2*, nächst zum *Hauptplatz*, sollte anstelle eines alten Hauses eine Wirtschaftshalle entstehen. Über ein raumplanerisches Gutachten wurde der Anspruch gestellt, dass das Aussehen der neu zu errichtende Halle dem Äußeren einem Wohnhaus gleich kommt, damit es sich optimal in das Ortsbild einfügt. Beispielsweise mussten neben einem steilen Walmdach auch Fenster an der Fassade eingeplant werden. (vgl. Bauer, 2018a; Bauer, 2018b)

#### » Schulgasse 21 & 31, Hauptstraße 46 & 52: Weitere private Projekte im Ortskern

Bei der Vermietung des ehemaligen Amtsgebäudes in der *Schulgasse 21* (nicht in der Abb. 68 verortet) konnte vor mehreren Jahren die Sanierung durch den Mieter erwirkt werden. Die Gemeinde hatte sich hierbei finanziell beteiligt. (vgl. Bauer, 2018a)

Weitere Projekte (nicht in der Abb. 68 verortet), die jedoch rein private Investitionen und Initiativen darstellten, wurden und werden beispielsweise bei *Hauptstraße 46* (Umbau einer ehemaligen Tischlerei zu Wohnungen), *Hauptstraße 52* (Umlegung und Schaffung von drei neuen Bauplätzen und eines Mehrparteienwohngebäudes eines ehemaligen Gewerbegrundstücks) und *Schulgasse 31* (bevorstehender Umbau eines ehemaligen Friseurgebäudes, Nutzung ungewiss) umgesetzt. (vgl. Bauer, 2018a)

#### **Abb. 71 (links):**

Ansicht der neu errichteten Arztpraxis mit PKW-Abstellplätzen neben dem Gemeindeamt Schulgasse 5

#### **Abb. 72 (rechts):**

Ansicht des als Wohnhaus gestalteten Hallenbaus nächst dem Hauptplatz bei Kreuzstraße 2

### 5.9.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Eine gemeindeeigene nicht-rückzahlbare Ortskernförderung für Wohn- und Gewerbebauten kann als Anreiz für Bautätigkeit im Ortskern dienen
- ▶ Durch konsequente und rasche Kontaktaufnahme mit Eigentümerinnen und Eigentümern von kaufbaren Liegenschaften, kann die Gemeinde diese mit höherer Chance für eigene Projekte erwerben
- ▶ Rasche, kurzfristig einberufene Sondersitzungen des Gemeinderats zum Beschluss des Kaufs von ortskernnahen Liegenschaften können essentiell für einen positiven Kaufabschluss sein



- ▶ Vorausschauende Liegenschaftskäufe in günstigen Lagen können auch bei fehlenden konkreten Projektideen sinnvoll sein. Die erworbenen Liegenschaften können zur Verwendung für gemeindeeigene oder zur Vergabe an private Projekte herangezogen werden
- ▶ Teilungen von Grundstücken können deren bessere Ausnutzung fördern
- ▶ Kooperationen beim Kauf von Liegenschaften erleichtern die Finanzierung
- ▶ Baurechtsverträge können Nutzungen im Sinne der Gemeinde sichern
- ▶ Raumplanerische Gutachten können zum Erhalt des Ortsbildes beitragen - zum Beispiel bei großvolumigen Bauten im Ortskern
- ▶ Mehrfachnutzungen von Gebäuden verbessern die Auslastung und Rentabilität
- ▶ Im Zuge von Projekten können durch unterschiedliche Lösungen öffentliche Durchgänge geschaffen werden wodurch die oftmals „wehrhaften“ burgenländischen Ortskernstrukturen „aufgebrochen“ werden können und Fußwege im und zum Ortskern verkürzt werden können
- ▶ Monatliche Bauberatung als Service für private Häuslbauer

## 5.10 Ollersdorf im Burgenland: Rückwidmungen am Ortsrand & Vorhaben zur Stärkung des Ortskerns erwägen

### 5.10.1 Projekte und Initiativen

Ollersdorf ist eine Gemeinde, die sich markant entlang bestehender Straßenzüge entwickelt hat. Die Gemeinde ist dementsprechend weitläufig. Der „Ortskern“ erstreckt sich von der *Hauptstraße* im Osten über den *Gemeindeplatz* zur *Angerstraße*, *Kirchengasse* und einem Teilbereich der *Neudauer Landstraße* im Westen. (vgl. Strobl, 2018)

In der Vergangenheit wurden viele „Gefälligkeitswidmungen“ vorgenommen, worauf aufgrund des hohen Baulandüberhangs von der Aufsichtsbehörde keine Neuwidmungen mehr genehmigt wurden. Die Gemeinde konnte darauf einzelne Eigentümerinnen und Eigentümer zum Verkauf animieren und Rückwidmungen vornehmen. In einem Rundschreiben und einer Gemeindeversammlung wurde auf die Problematik hingewiesen. Es wurde mit der Abwanderung der Jugendlichen durch die Hortung aufgeschlossener Bauplätze, Nichtgenehmigung von Neuwidmungen (aufgrund des Baulandüberhangs) durch die Aufsichtsbehörde, den zusätzlichen Kostenfaktor für Infrastruktur bei Neuwidmungen, und die Möglichkeit der „entschädigungslosen“ Rückwidmung von seit Jahren unbebauten Grundstücken, argumentiert. Darauf war die Bereitschaft einzelner vorhanden, Grundstücke zu veräußern. Weiters konnten bei den Flächenwidmungsplanänderungen 2015 und 2017 Baulandflächen in ungünstigen Lagen in Grünland rückgewidmet werden. Dabei handelte es sich um Flächen in der Rieden „Feld“ und „Grund“, die aufgrund ihrer Lage (sumpfiges Gebiet, Hochwassergefahr, Erlenwald) für eine Bebauung ungeeignet sind. (vgl. Strobl, 2018)

Man möchte sich wieder mehr auf den Ortskern konzentrieren. Mit den Rückwidmungen konnte dieser Gedanke bekräftigt werden. Es braucht jedoch Zeit diesen Gedanken langfristig zu verwirklichen. Zusätzliches Bauland soll aus Sicht der aktuellen Gemeindeführung nicht gewidmet werden. (vgl. Strobl, 2018)

Gemeinde ▶  
Ollersdorf mit  
verorteten  
Projekten

Kurzcharakteristik der Gemeinde:  
Lage | Bezirk Güssing  
Gemeinde Ollersdorf im Burgenland | 1 Katastralgemeinde | Straßendorf- und Streusiedlungsstrukturen im Hügelgebiet | 971 EW - Stand 2011 | 933 EW - Stand 2018 | Grundstückspreis € 16,- bis € 19,- pro m<sup>2</sup>  
(vgl. Statistik Austria 2011i; Statistik Austria, 2018i; Tiefenbach, 2011: 190; WBS, 2018)

Abb. 73 (Seite 175):  
Gemeinde  
Ollersdorf mit  
verorteten Projekten





Ollersdorf im Burgenland

Gemeindeplatz 1

Hauptstraße 24

0 500 m N



Die Gemeinde möchte in den kommenden Jahren Konzepte für die Nutzung von möglicherweise zukünftig vorhandenem Leerstand erarbeiten. Zurzeit ist die Leerstandsproblematik noch wenig vorhanden, doch könnte sich das aufgrund der Altersstruktur in den kommenden Jahren verändern. Es sollen Ansiedlungsflächen und -potentiale im Ortskern für Kleinbetriebe erhoben und Anreize erarbeitet werden, die es der Bevölkerung „schmackhaft“ machen, sich wieder im Kern anzusiedeln. Diese Entwicklung soll durch die Unterlassung von neuer Baulandwidmung am Ortsrand einher gehen. (vgl. Strobl, 2018)

In Ollersdorf versucht die Gemeinde Probleme direkt anzusprechen und damit die Bevölkerung über eine klare Kommunikation zu sensibilisieren und Verständnis für Lösungen zu gewinnen. Dies hätte auch dazu geführt, dass „heikle Vorhaben“, wie beispielsweise Rückwidmungen, großteils unproblematisch verlaufen sind. (vgl. Strobl, 2018)

Zudem hat die Gemeinde stets einen Blick auf „interessante“ Baugrundstücke im Ortskern, die bei Gelegenheit aufgekauft werden könnten. (vgl. Strobl, 2018)

#### » Gemeindeplatz 1: Gemeindeamt, Feuerwehr, Arzt- & Mehrzweckräume

Nachdem das ehemalige Gemeindeamt und Feuerwehrhaus an der *Hauptstraße 25* in Folge einer Gasexplosion nicht mehr nutzbar wurde, plante man am *Gemeindeplatz 1* ein neues Gebäude mit zusätzlichen Nutzungen zu errichten. Neben den Amträumen und der Feuerwehr sollten auch Räumlichkeiten für eine Arztordination und Mehrzweckräume in das Gebäude integriert werden. Zur Ideenfindung für die Ausgestaltung des Gebäudes wurde ein Architekturwettbewerb ausgerichtet. Nach Einreichung der Projekte wurden diese öffentlich ausgestellt. Für die Vergabe der Platzierungen wurde eine Jury gebildet, in der auch Ortsbewohnerinnen und Ortsbewohner eingesetzt wurden. Finanziert wurde das Gebäude über die Versicherung, Zuschüsse des Landes Burgenland, die Feuerwehr und die Gemeinde selbst. (vgl. Strobl, 2018; ORF Bgld., 2005)

In diesem Prozess wollte man die Bürgerinnen und Bürger jedoch nicht zu früh einbinden. Erst wenn die Idee ausgereift sei, wäre die Beteiligung der Bevölkerung ein Thema in der Gemeinde. Bei einer zu frühen Einbindung wären zu viele Meinungen und Wünsche am Tisch, die ohnehin nicht alle befriedigt werden könnten. (vgl. Strobl, 2018)

#### » Hauptstraße 24: Mehrparteienwohngebäude für alle Generationen

Anstelle eines alten Gasthauses an der *Hauptstraße 24* wurde von der *Oberwarter Siedlungsgenossenschaft* (OSG) ein Mehrparteienwohnprojekt errichtet. Nachdem die Gemeinde vom Verkauf des Altgebäudes erfahren hatte, konnte sie die Liegenschaft an die Genossenschaft vermitteln. Die OSG nahm darauf mit der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer Kontakt auf und konnte nach der Preisverhandlung das Gebäude erwerben. Nach dessen Abriss sind neun Wohnungen, darunter auch betreubare Wohnungen und Starterwohnungen, auf dem Grundstück entstanden. Mittlerweile wird das Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks um vier bis sechs Wohneinheiten erweitert. (vgl. Strobl, 2018)





**Abb. 74 (links):**  
Ansicht des neu erreichten Gemeindeamts mit Feuerwehr, Arzt- und Mehrzweckräumen  
Gemeindeplatz 1



**Abb. 75 (rechts):**  
Ansicht des Mehrparteienwohngebäudes anstelle des alten Gasthauses  
Hauptstraße 24

### 5.10.2 Strategische Ansatzpunkte

- ▶ Klarheit und Transparenz in der Kommunikation führt zu Akzeptanz und Kooperationsbereitschaft in der Bevölkerung
- ▶ Die Erwähnung einer möglichen entschädigungslosen Rückwidmung von lange unbebauten Baulandflächen kann die Bevölkerung zum Verkauf animieren
- ▶ Rückwidmung von Baulandflächen in ungünstigen Lagen kann durch nachvollziehbare Argumente höhere Akzeptanz erlangen
- ▶ Durch Information, überlegte Argumentation, Projekte und Rückwidmungen kann das Bewusstsein der Bevölkerung für die Innenentwicklung gestärkt werden
- ▶ Nach Weitergabe von Verkaufsanzeigen oder Verkaufsmeldungen an Siedlungsgenossenschaften können diese selbständig Kaufverhandlungen durchführen
- ▶ Die permanente Beobachtung „interessanter“ Grundstücke kann ein Agieren im Verkaufsfall beschleunigen
- ▶ Vorausschauende Konzepte zur Leerstandsnutzung können bei der Bewältigung zukünftiger Probleme helfen und rationale Entscheidungen unterstützen

Bauen und Wohnen  
im Burgenland

Wohnbau-  
Förderung



Die OSG errichtet hier

# WOHNUNGEN

INFO  OSG 03352 / 404-51

 **BURGENLAND**  
STÄRKT MITTEL DER BURGENLÄNDISCHEN WOHNBAUFÖRDERUNG







**Umsetzung der  
Strategie zur  
Mobilisierung innerer  
Nutzungsreserven**

## 6.1 Komponenten zur Umsetzung

Für die Umsetzung der Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven ist das Wissen zu wichtigen Komponenten notwendig: Akteurinnen und Akteure, „Bausteine“ (Methoden, Werkzeuge ...) und deren Zusammenhänge und Abhängigkeiten, sowie chronologische Entwicklungsschritte. Mit diesen Bestandteilen soll in den Gemeinden eine gewisse Routine bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven entstehen: Vor allem beim kontinuierlichen Prozess des Sammelns von Daten zu Leerständen, innenliegenden Baulücken und Bauflächen, dem aufmerksamen Beobachten des Liegenschaftsmarktes und beim raschen situationsbezogenen Agieren und Entscheiden. Dennoch ermöglicht das strategische Vorgehen eine „Beweglichkeit“ im Prozess und individuelle Lösungen. (siehe dazu: Ritter et al., 2005: 1122-1129)

### 6.1.1 Akteurinnen und Akteure

Im Prozess der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven sind Akteurinnen und Akteure unterschiedlicher Planungsebenen betroffen. Die „Hauptverantwortung“ bei der Umsetzung liegt bei den Verantwortlichen der örtlichen Raumplanung. Auf dieser Planungsebene erfolgt der Anstoß für die Entwicklung nach innen und die Fortführung des strategischen Vorgehens. Der überörtlichen Raumplanung kommt dabei die Rolle zu, Hilfeleistung für die örtliche Raumplanung zu geben und die Aufgabe der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven zu unterstützen. Daneben finden sich weitere relevante Akteurinnen und Akteure, die im strategischen Vorgehen berücksichtigt werden müssen.

Gemeindeplanung - örtliche Raumplanung:

- Verantwortliche der örtlichen Raumplanung (Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Gemeinderat, Angestellte der Gemeindeverwaltung)
- Dritte Personen der Gemeindeentwicklung (Genossenschaften, Unternehmen, Private)

Landesplanung/Regionalplanung - überörtliche Raumplanung:

- Verantwortliche der überörtlichen Raumplanung (Landespolitik, Aufsichtsbehörde)

Weitere relevante Akteurinnen und Akteure:

- Beratende Organe der Gemeinde (Expertinnen und Experten)
- Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer
- Gemeindebevölkerung



Bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven benötigt es jedenfalls engagierte Personen, die den Prozess der Innenentwicklung einleiten (vgl. Weber, 2017). Zudem ist die Bereitschaft der Gemeindeführung, vor allem der Bürgermeisterin oder des Bürgermeisters notwendig, damit das Bekenntnis und das Vorhaben der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven und der damit einhergehenden geordneten Entwicklung nach innen umgesetzt werden kann. (vgl. Draxler, 2015: 57-76)



Siehe dazu 4.6.6 Begleitende (bewusstseinsbildende) Maßnahmen, Kümmerer und Kümmerin, umfassende Beteiligungsprozesse, Dorferneuerung & interkommunale Zusammenarbeit (Seite 118)

Ein gemeinsames Problembewusstsein der Bevölkerung und der Politik unterstützt die neue Entwicklungsrichtung. Vor allem über *Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsformate* kann das benötigte Bewusstsein der Gemeindebevölkerung geschaffen werden. Dieser Schritt ist vor allem notwendig, da sich die Bevölkerung in der Regel nicht intensiv mit der Gemeindeplanung auseinandersetzt. (vgl. Schatovich, 2017) Aber auch die gebotenen Möglichkeiten, die der Gemeinde zur *Mobilisierung innerer Nutzungsreserven* zur Verfügung stehen, sind auszuschöpfen, um eine langfristige, vorausschauende, qualitätsvolle Entwicklung der Gemeinde, ihrer kompakten Siedlungsstruktur und Leblichkeit, zu erhalten.



Siehe dazu 4 Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Seite 73)

Die Einbindung von entsprechenden Beraterinnen und Beratern aus

- Raumplanung (strategische, ortsstrukturelle und infrastrukturelle Gemeindeentwicklung, Flächennutzung und deren Intensität im Siedlungsgefüge und im Ortskern ...)
- Objektplanung (aufzeigen von Planungsvarianten, Ausnutzbarkeit von inneren Nutzungsreserven, architektonische und räumliche Qualität von Bauten, ortsbildgerechtes Bauen ...)
- Finanzierungsberatung udgl.

unterstützt die Verantwortlichen in der Gemeinde. Diese genannten Faktoren, in Verbindung mit einer strategischen Vorgehensweise, bilden den Schlüssel zum Erfolg. (vgl. Schatovich, 2017)

### 6.1.2 Maßnahmen, Methoden und Werkzeuge

Bausteine für die Umsetzung der Strategie sind Maßnahmen, Methoden und Werkzeuge, die im Zuge der Erstellung dieses Dokuments erhoben wurden. Diese sind im *Kapitel 4 Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven* genau beschrieben. Daneben befinden sich im *Kapitel 5 Gemeindereport* Initiativen und Vorgehensweisen ausgewählter Gemeinden, sowie die daraus abgeleiteten *Strategischen Ansatzpunkte*, womit Erkenntnisse aus der Praxis der Gemeinden verdeutlicht werden. Aufgrund der Vielfältigkeit der Handlungsmöglichkeiten sind diese Erkenntnisse nicht immer punktgenau in der strategische Vorgehensweise verortbar, sondern können vielmehr individuell angewendet werden. Sie ergänzen den strategischen Leitfaden und sollen den Gemeinden, Initiatorinnen und Initiatoren als kreative Sammlung und Unterstützungshilfe bei der Aufgabe der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven dienen.




Siehe dazu 4 Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Seite 73) & 5 Gemeindereport (Seite 125) & 5.2.2/5.3.2/5.4.2/5.5.2/5.6.2/5.7.2/5.8.2/5.9.2/5.10.2 Strategische Ansatzpunkte (Seiten 131/137/143/151/157/161/166/172/177)



Siehe dazu 6.1.4 Methodenset der Gemeinde zur Umsetzung der Strategie (Seite 185)

Die Bausteine werden im *Methodenset der Gemeinde zur Umsetzung der Strategie* in Zusammenhang gestellt.

### 6.1.3 Umsetzungsschritte in der Gemeinde

Eine Umsetzung der Strategie erfolgt durch ihre schrittweise Einbettung in die Planungspraxis/ Verwaltungspraxis der Gemeinden. Sie teilt sich in eine Vorbereitungsphase und die Implementierungsphase der Umsetzung (Schritte 1-3). Die Implementierungsphase bezieht sich dabei auf Zusammenhänge und die Vorgehensweise im *Methodenset der Gemeinde*. 



Siehe dazu 6.1.4 Methodenset der Gemeinde zur Umsetzung der Strategie (Seite 185)

#### » Vorbereitungsphase

Kritisches Hinterfragen der derzeitigen Planungspraxis der Gemeinde:

- Welche Instrumente der örtlichen Raumplanung verwendet die Gemeinde?
- Wurden bereits Maßnahmen (Leerstands- und Baulandmobilisierungsmaßnahmen, begleitende (bewusstseinsbildende) Maßnahmen, Beteiligungsprozesse etc.) angewendet?
- Gibt es bereits erhobene Daten zu nutzbaren inneren Reserven?
- Gab es bereits Erfahrungen mit der Nutzung innerer Reserven, die für eine weitere strategische Vorgehensweise herangezogen werden können?
- ...

Akteurinnen und Akteure:

- Bürgermeisterin/Bürgermeister, Gemeinderat und/oder Gemeindeverwaltung
- Einbezug beratender Organe möglich

#### » Schritt 1 der Implementierung

Erfassung innerer Nutzungsreserven und innerer Verwertungspotentiale

Wissen über den Ist-Stand aufbauen:

- Erfassung innerer Nutzungsreserven (Leerstands- & Baulücken-/Bauflächenerhebung)
- Erhebung innerer Verwertungspotentiale (Kontaktaufnahme mit Liegenschaftseigentümmern und Liegenschaftseigentümern, Priorisierung erhobener Flächen)
- Zusammenführung der Ergebnisse im Leerstandskataster & Baulücken-/Bauflächenkataster (Kartografische Verortung, Festhalten von Informationen zu Nutzungs- und Verwertungsabsichten und notwendigen Hilfeleistungen Privater)

In weiterer Folge ist eine kontinuierliche Überarbeitung der Daten der Kataster notwendig, um diese auf dem aktuellen Stand zu halten.

Akteurinnen und Akteure:

- Bürgermeisterin/Bürgermeister, Gemeinderat und/oder Gemeindeverwaltung
- Expertinnen und Experten der Raumplanung (beispielsweise in großen Gemeinden, Gemeinden mit starken Zersiedlungstendenzen oder Gemeinden mit differenzierten Entwicklungsvorstellungen verschiedener Akteurinnen und Akteure)
- Einbezug der Bevölkerung möglich

### » Schritt 2 der Implementierung

#### Grundinstrumentarium der örtlichen Raumplanung aufbauen/anpassen

Erhobene Informationen in die strategische Planung übernehmen:

- Erstellung/Anpassung des Örtlichen Entwicklungskonzepts (ÖEK) zur vorausschauenden Gemeindeplanung mit Fokus auf die Innenentwicklung durch Setzen von Freihaltezonen, Siedlungsgrenzen, Entwicklungsschwerpunkten etc.
- Ergebnisse/Bestandteile des Leerstandskataster & Baulücken-/Bauflächenkataster als Teil der Bestandsaufnahme und Ausgangspunkt für Ziele und Maßnahmen

Bei der weiteren Vorgehensweise zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven dient das ÖEK als Argumentationsgrundlage für die Durchführung von Maßnahmen und formuliert die mittel- und langfristigen Ziele der Gemeindeentwicklung. Zudem dient es als Grundlage für die Überarbeitung des Flächenwidmungsplans und in weiterer Folge des Bebauungsplans für eine steuerbare, qualitätsvolle Innenentwicklung. Das ÖEK wird in regelmäßigen Abständen, bspw. alle zehn Jahre, überarbeitet.

Akteurinnen und Akteure:

- Expertinnen und Experten der Raumplanung unter Rücksprache mit Planungsverantwortlichen in den Gemeinden
- Einbezug der Bevölkerung möglich

### » Schritt 3 der Implementierung

#### Verwendung/Entwicklung innerer Nutzungsreserven

Anknüpfungspunkte für situationsbezogenes Agieren der Gemeinde bei:

- Durchführung gemeindeeigener Projekte (mitunter durch Einbezug Dritter)
- Unterstützung privater Projekte durch Information, (kostenlose) Beratung und Zuschüsse
- Anfragen von Privaten und Unternehmen zu erwerbbaaren Liegenschaften

Der Einsatz von Leerstands- und Baulandmobilisierungsmaßnahmen, begleitenden (bewusstseinsbildenden) Maßnahmen, Beteiligungsprozessen etc. kann dabei Bestandteil unterschiedlicher Vorhaben in der Gemeinde sein.

Akteurinnen und Akteure:

- Bürgermeisterin/Bürgermeister, Gemeinderat und/oder Gemeindeverwaltung
- Expertinnen und Experten der Raumplanung & weitere beratende Organe der Gemeinde
- Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer
- Einbezug der Bevölkerung möglich

**Anknüpfungspunkt „Entwicklung gemeindeeigener Projekte“:** Mit den Informationen im Leerstands- & Baulücken- und Bauflächenkataster kann die Gemeinde eigene Projekte entwickeln oder Liegenschaften über Maßnahmen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven langfristig sichern. Bei der Auswahl von Liegenschaften helfen der Gemeinde die Informationen des Katasters und die Entwicklungsziele im Örtlichen Entwicklungskonzept.

Nach Festlegen der Finanzierung, und Entscheidungen über die Durchführung eines (Architektur-) Wettbewerbs, den Einbezug begleitender (bewusstseinsbildender) Maßnahmen und die Einbindung der Bevölkerung in den Prozess, kann der „Fahrplan“ für die Durchführung erstellt und in weiterer Folge umgesetzt werden.

**Anknüpfungspunkt „Über Kontaktaufnahme durch Dritte zum gemeindeeigenen Projekt“:** Im Erhebungsprozess zum Leerstands- & Baulücken- und Bauflächenkataster kann die Gemeinde erschwerte Bedingungen bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven frühzeitig identifizieren: Wenn beispielsweise ein „gespanntes“ Verhältnis zwischen der Gemeinde und einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern besteht. Schätzt die Gemeinde ihren Erfolg in einer direkten Verhandlung mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sehr gering oder aussichtslos ein, kann über Dritte, beispielsweise Siedlungsgenossenschaften, versucht werden, eine Sicherung der priorisierten Liegenschaft zu erwirken. Diese haben zumeist viel Erfahrung bei Verhandlungen und können als neutrale Parteien auftreten. Bei positivem Verhandlungsergebnis kann das Gemeindeprojekt entwickelt werden. Die Beauftragung in der weiteren Projektentwicklung kann für Siedlungsgenossenschaften Anreiz sein als Verhandlungspartei aufzutreten. Weiters kann auch ein Tausch von Baulandflächen und die Entwicklung weiterer Innenentwicklungsprojekte auf alternativen, im Besitz der Gemeinde befindlichen Standorten, vereinbart werden.

**Anknüpfungspunkt „Unterstützung Privater durch Information, (kostenlose) Beratung und Zuschüsse“:** Mit der Erstellung des Leerstands- & Baulücken- und Bauflächenkatasters werden auch die Informationen zu Nutzungs- und Verwertungsabsichten und notwendige Hilfestellung bei Vermittlung (Verkauf/Vermietung) privater Liegenschaften erhoben. Die Gemeinde kann auf Basis dieser Information agieren und private Projekte unterstützen. Dies kann bei (Um-)Bauten im Ortskern in Form von Förderungen, Zuschüssen, Rechtsberatungen etc. erfolgen. Auch für Interessierte von Online beworbenen Liegenschaften kann dieses Service angeboten werden. Kommt es zur Entwicklung eines Projekts auf einer inneren Nutzungsreserve, kann die Gemeinde zudem über Gutachten und mitunter auch durch die Erwirkung eines (Architektur-)Wettbewerbs, die Qualität des Ortsbildes erhalten. Auch hier können im Prozess begleitende (bewusstseinsbildende) Maßnahmen mit einbezogen werden.

**Anknüpfungspunkt „Anfragen von Privaten und Unternehmen zu erwerbbaaren Liegenschaften“:** Nicht selten kommt es vor, dass Interessierte in den Gemeindeämtern bezüglich Leerständen und Bauplätzen anfragen. Über das erhobene Verzeichnis der Nutzungsreserven kann die Gemeinde nun gezielt Auskunft über vermittelbare Liegenschaften geben. Sind zum Zeitpunkt der Anfrage keine Liegenschaften verfügbar, können die Kontaktdaten in ein Interessentinnen- und Interessentenverzeichnis übernommen werden. Wird eine vermittelbare Liegenschaft erhoben oder an die Gemeinde herangetragen, kann ein Kontakt zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern und Interessentinnen und Interessenten hergestellt werden. In weiterer Folge kann die Gemeinde wiederum über Informationen, Zuschüsse etc. unterstützend und im Sinne der Entwicklung des bestehenden Siedlungsgefüges qualitätssichernd einwirken.



## 6.1.4 Methodenset der Gemeinde zur Umsetzung der Strategie

Abb. 76 (auf den Seiten 186-187) zeigt das Methodenset der Gemeinde für die Umsetzung der Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven. Es bildet die Inhalte dieses Kapitels aus der Perspektive der Gemeinde ab und zeigt, wie die örtliche Raumplanung vorgehen kann, um eine Entwicklung nach innen voranzutreiben. Es konnten aber nicht alle Komponenten punktuell im Ablaufschema verortet werden, daher werden der *Gemeindereport* und vor allem die daraus abgeleiteten *strategischen Ansatzpunkte* als ergänzende Lektüre empfohlen.

Folgend ist die Legende des Methodensets angeführt, sowie Verweise, mit denen der Bezug zwischen dem Methodenset und vertiefenden Textstellen in der Arbeit zu den *Möglichkeiten der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven* hergestellt wird.



Siehe dazu 5 Gemeindereport (Seite 125) & 5.2.2/5.3.2/5.4.2/5.5.2/5.6.2/5.7.2/5.8.2/5.9.2/5.10.2 Strategische Ansatzpunkte (Seiten 131/137/143/151/157/161/166/172/177)



Siehe dazu 4 Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Seite 73)

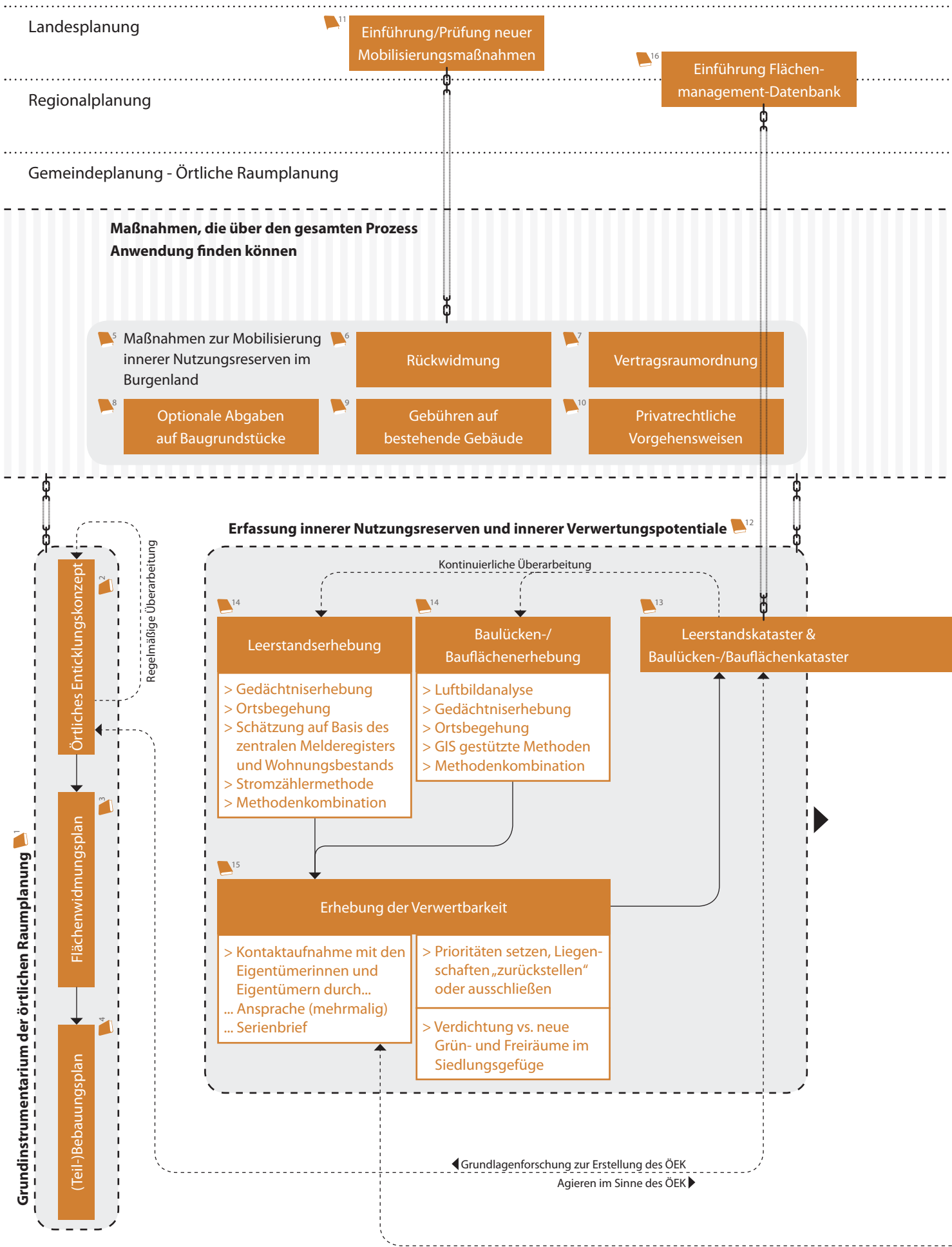
### Legende zum Methodenset (Seiten 186-187) ▶

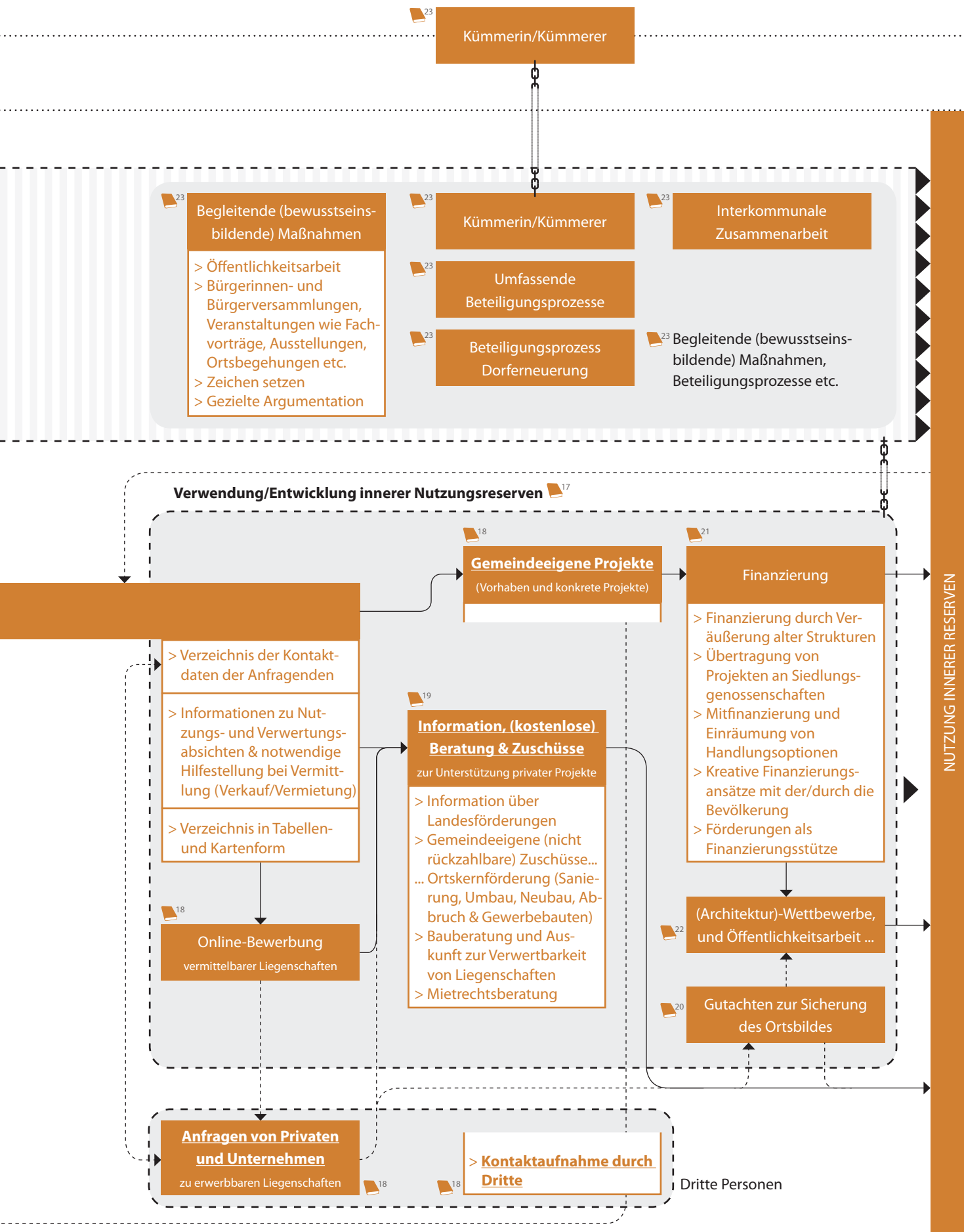
	Maßnahmen/Initiativen	..... Abgrenzung der Planungsebenen
	Maßnahmen/Initiativen als Anknüpfungspunkt für situationsbezogenes Agieren der Gemeinde	▶▶ Richtungsverlauf (von links nach rechts)
	Methoden/Werkzeuge	→ Richtungsverlauf zw. Maßnahmen/Initiativen
	Methoden/Werkzeuge als Anknüpfungspunkt für situationsbezogenes Agieren der Gemeinde	- - - ▶ „Alternativwege“ & Bezüge zw. Maßnahmen/Initiativen
	Hauptsegmente des Methodensets inkl. Maßnahmen/Initiativen und Methoden/Werkzeuge	Verweise zw. Strategie & Text (siehe unten)
		Verknüpfung zwischen strategischen Elementen

### Verweise zw. strategischen Elementen des Methodensets (Seiten 186-187) und Textstellen im Dokument ▶

	4.2 Grundinstrumentarium der örtlichen Raumplanung	(Seite 77)
	4.2.1 Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK)	(Seite 77)
	4.2.2 Flächenwidmungsplan (FWP)	(Seite 79)
	4.2.3 Bebauungsplan (BBP) und Teilbebauungsplan (Teil-BBP)	(Seite 80)
	4.3 Maßnahmen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven im Burgenland	(Seite 81)
	4.3.2 Rückwidmung	(Seite 83)
	4.3.3 Vertragsraumordnung	(Seite 86)
	4.3.4 Optionale Abgaben auf Baugrundstücke	(Seite 89)
	4.3.5 Gebühren auf bestehende Gebäude	(Seite 90)
	4.3.6 Sonstige privatrechtliche Vorgehensweisen	(Seite 93)
	4.4 Maßnahmen anderer Bundesländer die sich zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven eignen	(Seite 95)
	4.5 Erfassung innerer Nutzungsreserven und innerer Verwertungspotentiale	(Seite 98)
	4.5.1 Leerstandskataster & Baulücken- und Bauflächenkataster	(Seite 98)
	4.5.2 Methoden zur Leerstands-, Baulücken- und Bauflächenerhebung	(Seite 99)
	4.5.3 Methoden zur Ermittlung der Verwertbarkeit innerer Nutzungsreserven	(Seite 103)
	4.5.4 Flächenmanagement-Datenbank (FMD)	(Seite 105)
	4.6 Verwendung/Entwicklung innerer Nutzungsreserven	(Seite 107)
	4.6.1 Entwicklung erwerbbarer bzw. Bewerbung vermittelbarer Liegenschaften	(Seite 107)
	4.6.2 Information, (kostenlose) Beratung & Zuschüsse für die Bevölkerung	(Seite 108)
	4.6.3 Gutachten zur Sicherung des Ortsbildes (Ausgestaltung und Dichte)	(Seite 112)
	4.6.4 Finanzierungsoptionen von Projekten	(Seite 113)
	4.6.5 (Architektur)-Wettbewerbe, Umsetzungsmöglichkeiten und Öffentlichkeitsarbeit	(Seite 115)
	4.6.6 Begleitende (bewusstseinsbildende) Maßnahmen, Kümmerer und Kümmerin, umfassende Beteiligungsprozesse, Dorferneuerung & interkommunale Zusammenarbeit	(ab Seite 118)

**Abb 76 (Seiten 185-187):** Methodenset zur Umsetzung der Strategie (Seiten 186-187) inkl. Legende und Verweise (Seite 185)






## 6.2 Weitere Überlegungen zur strategischen Vorgehensweise

Das Bestreben, Potentiale innerhalb des Siedlungsgefüges zu nutzen, ist in den vergangenen Jahren stärker geworden. Verschiedene Institutionen im deutschen Sprachraum versuchen über Information und Bewusstseinsbildung Innenentwicklung voranzutreiben, den Bodenverbrauch zu reduzieren, bestehende Strukturen zu nutzen und somit die Zersiedlung zu minimieren.

Nachfolgend sind nun drei Publikationen aus der Schweiz, Deutschland und Österreich angeführt. Diese zeigen weitere strategische Überlegungen, die ergänzende Informationen und Vorgehensweisen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven enthalten. Sie setzen unterschiedliche Schwerpunkte zur Thematik und informieren in differenziertem Detaillierungsgrad. Bei der Auswahl der Beiträge wurde darauf geachtet, dass sie verständlich sind und Gemeinden zur Nachahmung anregen. Sie sollen als ergänzende Information für eine strategische Vorgehensweise verstanden werden.

Eine kurze Beschreibung der Werke geht auf ihr Ziel und ihren Inhalt ein. Über Verweise kann ein vertiefender Einblick in die Literatur und andere Medien erlangt werden.

### 6.2.1 Innenentwicklung umsetzen (CH)

In der Schweiz wird zukünftig die Siedlungsverdichtung nach innen eine noch wichtigere Aufgabe der Gemeinden darstellen, was im revidierten Raumplanungsgesetz deutlich wird. Im Sommer 2016 wurde vom Verband Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute gemeinsam mit dem Amt für Raumentwicklung und für Raumplanungsfragen die Veranstaltungsreihe „Werkstatt Innenentwicklung umsetzen“ durchgeführt, an der für Raumplanungsfragen verantwortliche Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter, sowie Verwaltungsfachleute teilnehmen konnten. Das Ergebnis stellen *fünf kurze Videos*  dar, die einen Überblick über vier entscheidende Bausteine (Qualität, Engagement, Dialog und Strategie) für die Innenentwicklung verschaffen. (vgl. Kanton Zürich, 2019; Kanton Zürich, 2017)



Link zur Playlist der fünf Videos zur Erkenntnis der Werkstatt „Innenentwicklung umsetzen“:  
Kanton Zürich, 2017






### 6.2.2 Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung (DE)



Vertiefende Informationen zu Ergebnissen der Studie „Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung“ in: Burg et al., 2009




Im Bundesland Baden-Württemberg (Deutschland) wurde die Studie „Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung - Empfehlungen aus der kommunalen Praxis“  erarbeitet, die sich mit den Problemen der Innenentwicklung in den Kommunen auseinandersetzt. In der Studie werden die Vorgehensweisen von Kommunen bei der Innenentwicklung analysiert. Daraus werden Empfehlungen sowie strategische Handlungsansätze beschrieben, wobei ein Fokus auf dem Projektmanagementprozess liegt. (vgl. Burg et al., 2009: 3, 15-17) Es werden die interne und externe Kommuniaktion, Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer, Methoden und Anforderungen für die Durchführung des Prozesses knapp behandelt (vgl. Burg et al., 2009: 18-24). Zudem werden Erkenntnisse gesammelt, die aus der Studie in den Modellgemeinden hervorgingen und die sich in Möglichkeiten der Gemeinde und Möglichkeiten privater Investorinnen und Investoren gliedern (vgl. Burg et al., 2009: 12-13).

### 6.2.3 Ökosozialer Bodenkompass (AT)



Vertiefende Informationen zum „Ökosozialen Bodenkompass“ in: Ökosoziales Forum, 2017



Der „Ökosoziale Bodenkompass“  ist ein „Leitfaden für Bodenschutz und nachhaltiges Flächenmanagement im ländlichen Raum“. Das Dokument versteht sich als Initiative zum flächen- und bodensparenden Umgang mit der Ressource Boden, der Nutzung bereits erschlossener Baulandflächen und Leerständen (vgl. Ökosoziales Forum, 2017: 15). Es wird aufgezeigt, wie im Sinne des Bodenschutzes agiert werden kann. In den vier Abschnitten „Informieren und Kommunizieren“, „Kooperieren“, „Planung optimieren“, sowie „Sparsam Flächen nützen und Boden schützen“, werden Initiativen angeführt, die durch Praxisbeispiele aus ausgewählten österreichischen Gemeinden verdeutlicht werden. (vgl. Ökosoziales Forum, 2017)



Umleitung →

Fußgänger →



A black and white photograph of a residential street. The scene shows a row of houses with varying architectural styles, including gabled roofs and dormer windows. Several cars are parked along the street, and streetlights are visible. The sky is overcast. The text 'Schlussfolgerungen & Ausblick' is overlaid in the bottom right corner.

# Schlussfolgerungen & Ausblick

## 7.1 Schlussfolgerungen

### 7.1.1 Strategisches Vorgehen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

Bezugnehmend auf die *Forschungsfragen*, zeigt die vorliegende Arbeit Handlungsweisen auf, wie eine (burgenländische) Gemeinde im Ortskern bzw. im Siedlungsgefüge gelegene Reserven, wie Leerstände, Baulücken und Bauflächen, mobilisieren und einer Nutzung zuführen kann. Die Notwendigkeit der Vermittlung einer strategischen Vorgehensweise wird durch die Ergebnisse und die Interpretation der *Gemeindeumfrage* deutlich dargestellt.

Neben dem Grundinstrumentarium der örtlichen Raumplanung und anderen rechtlichen Maßnahmen stehen den Gemeinden in diesem Zusammenhang eine Vielzahl an *mehrheitlich informellen Maßnahmen und Instrumenten* zur Verfügung: Von den Möglichkeiten der Erfassung innerer Nutzungsreserven und innerer Verwertungspotentiale und deren darauffolgenden (Weiter-)Entwicklung, über den Einbezug von Mobilisierungsmaßnahmen und begleitender (bewusstseinsbildender) Maßnahmen, bis hin zu unterschiedlichen Formen der Kooperation.

Eine wichtige Komponente für das zukünftige strategische Vorgehen der Gemeinden, stellt das entwickelte *Methodenset* dar, welches eine Vielzahl der erhobenen Maßnahmen und Instrumente beinhaltet. Es dient als Leitfaden zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven und soll den Kommunen helfen, gemeindeeigene Projekte durchzuführen, private Bauwerberinnen und Bauwerber, sowie Projektträgerinnen und Projektträger zu unterstützen und Auskunftskompetenz für Anfragen von außen zu beweisen. Unter Einbezug des *Gemeindereports* und der beschriebenen *strategischen Ansatzpunkte* können Leitlinien entstehen, die den differenzierten Anforderungen der Gemeinden entsprechen.

Die regelmäßige Überarbeitung des Örtlichen Entwicklungskonzepts, sowie des Leerstandskatasters & Baulücken-/Bauflächenkatasters und der Einsatz situationsangepasster Maßnahmen und Instrumente sind ausschlaggebend für die positive Entwicklung.

Wie die vorgestellten Projekte des Gemeindereports und der externen Quellen belegen, bietet ein langfristiges strategisches Vorgehen und routiniertes Agieren die Möglichkeit, die Entwicklung der inneren Reserven positiv zu beeinflussen. Die Erfahrungen der Gemeinden zeigen, dass die Entwicklung nach innen, die Verringerung des Leerstandes und des Baulandüberhangs und die Stärkung der Ortskerne realisierbar sind und die damit verbundenen Anstrengungen auch von der Bevölkerung honoriert werden.

Siehe dazu 1.2.1 These & Forschungsfragen (Seite 18)

Siehe dazu 3 Stimmungsbild aus den Gemeinden (Seite 53)

Siehe dazu 4 Möglichkeiten zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven (Seite 73)

Siehe dazu 6.1.4 Methodenset der Gemeinde zur Umsetzung der Strategie (Seite 185)

Siehe dazu 5 Gemeindereport (Seite 125) & 5.2.2/5.3.2/5.4.2/5.5.2/5.6.2/5.7.2/5.8.2/5.9.2/5.10.2 Strategische Ansatzpunkte (Seiten 131/137/143/151/157/161/166/172/177)



### 7.1.2 Verantwortung auf Gemeindeebene

Die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven ist nicht immer eine einfache Aufgabe. Obwohl sie vom Willen privater Liegenschaftseigentümerinnen und Liegenschaftseigentümer abhängig ist, was die Eingriffsmöglichkeit der Gemeinde einschränken kann, liegt es aber auch in der Verantwortung der Gemeinde die ersten Schritte zu setzen, um überhaupt eine Entwicklung nach innen zu erwirken.

Viele Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden sind der Meinung, dass es in ihrem Ort keine Leerstände gäbe, dass ohnehin niemand seine Liegenschaften im Ortskern bzw. im Siedlungsgefüge verkaufen würde, oder dass derartige Schritte der Mobilisierung politisch nicht durchzusetzen seien. Meist wurde aber noch keine ausführliche Bestandsaufnahme durchgeführt, die einen Überblick über die aktuelle Situation der Gemeinde verschafft.

Diese voreilig getroffenen Einschätzungen verhindern oft eine konstruktive Auseinandersetzung mit der Aufgabe der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven. Bevor die Gemeindeverantwortlichen derartige Wertungen treffen können, müssen sie zuerst aktiv den Ist-Stand und die Summe der Potentiale erheben und aktiv an Eigentümerinnen und Eigentümer herantreten.

Nachteilige Folgen für die Gemeindepolitik zu befürchten ist unberechtigt, auch wenn die Maßnahmen der Gemeinde nicht immer mit den Privatinteressen einzelner in Einklang zu bringen sind. Es kann vielmehr ein Mehrwert für die Gemeindebevölkerung geschaffen werden, wenn durch diese Maßnahmen neue Flächen für Wohnen, öffentliche Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen in zentralen Lagen entstehen. Ein sachliches Diskussionsklima und gemeinsam getragene Beschlüsse im Gemeinderat und ein klares langfristiges Ziel bilden dabei eine wichtige Grundlage.

Jedenfalls ist die Mobilisierung innerer Nutzungsreserven ein Thema, das die gesamte Gemeinde betreffen kann. Daher ist die Art und Weise der Einbindung der Bevölkerung eine wichtige Komponente, die den Erfolg der Gemeindeinitiative entscheidend beeinflussen kann.


Handlungsmöglichkeiten zur Nutzbarmachung innerer Reserven können sich auch zufällig ergeben. Mit dem strategischen Plan und seinen Instrumenten und Maßnahmen kann die Gemeinde in diesen Situationen einfache, bedarfsgerechte, spontane und schlüssige Entscheidungen treffen. „Patentrezepte“ für den Erfolg gibt es aber meist nicht, zumal die Bedürfnisse in den Gemeinden oft unterschiedlich sind.

Gemeinden können bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven „Kümmerinnen“ und „Kümmerer“, sowie Expertinnen und Experten hinzuziehen, die ihnen mit Empfehlungen, Moderation in Beteiligungsprozessen und Argumenten zur Seite stehen. Desweiteren ist die Vernetzung und der Austausch zwischen den Gemeinden ein wichtiges Element für eine erfolgreiches Vorgehen. Durch die Weitergabe von Knowhow und Erfahrungen können Lerneffekte in anderen Gemeinden entstehen.

Dennoch ist die Gefahr des Scheiterns ein ständiger Begleiter im informellen Prozess der Innenentwicklung. In diesem Fall soll die Gemeinde sich nicht vom Weg abbringen lassen, sondern Neues ausprobieren. Mit Maßnahmen zur Bewusstseinsbildung, Überzeugung und klaren Vorstellungen, kann in der Bevölkerung ein erhöhtes Verständnis für die Initiativen bewirkt und Szenarien des Scheiterns reduziert werden.

### 7.1.3 Verantwortung auf Landesebene

Auch auf Landesebene muss das Bewusstsein für die Reduzierung von Baulandüberhängen und die Fokussierung auf die Innenentwicklung gestärkt werden. Als gesetzgebende Instanz für die örtliche Raumplanung kann sie durch neue Instrumente und Handlungsempfehlungen lenkend in die Planungspraxis der Gemeinden eingreifen.

Das Raumplanungsgesetz ist um Regelungen zu den Maßnahmen zur Mobilisierung bestehender gewidmeter Flächen zu erweitern: Dazu zählt die Verpflichtung diese anzuwenden, sowie Konsequenzen, wenn diese Regelungen nicht eingehalten werden. Zudem sollen die skizzierten *Maßnahmen anderer Bundesländer*  geprüft und ins Gesetz aufgenommen werden. Eine finanzielle Unterstützung der Gemeinden und privater Bauwerberinnen und Bauwerber, beispielsweise beim Ankauf von Liegenschaften oder der Projektentwicklung auf innenliegenden Nutzungsreserven, kann einen Anreiz bieten, höhere (Planungs-)Aufwände durch bestehende Bebauung oder strengere Bauvorschriften im Ortskern auf sich zu nehmen.



Siehe dazu 4.4 Maßnahmen anderer Bundesländer die sich zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven eignen (Seite 95)

Das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz enthält hierzu bereits interessante Fördermodelle, welche die Entwicklung nach innen, das Bauen im Bestand und die (Nach-)Nutzung bestehender Strukturen unterstützen. Um erwähnenswerte Ergebnisse bei der Innenentwicklung zu erzielen, müsste jedoch die Förderung von Bauten abseits der geschlossenen Ortsstruktur weiter eingedämmt und Vorhaben in den Ortskernen und im Siedlungsgefüge vermehrt unterstützt werden.

Eine verpflichtende Erstellung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes für alle burgenländischen Gemeinden ist anzudenken. Dabei muss zur Einschätzung des zukünftig benötigten Baulandbedarfs auch die Gesamtheit der Leerstände in den Gemeinden erhoben und als vorhandene Reserven gewertet werden. Die Gemeinden wären dadurch gezwungen, sich mit ihrem Gebäudebestand auseinanderzusetzen. Bei Versagung neuer Baulandwidmungen aufgrund ausreichender Reserven, müssten die Gemeinden nach kreativen Lösungen für deren Nutzbarmachung suchen. Weiters kann auf Landes- oder Regionesebene eine Flächenmanagement-Datenbank nach dem bayrischen Vorbild eingeführt werden. Damit können die Gemeinden bei der Erhebung der inneren Nutzungsreserven und der Verwertungspotentiale und der Vermittlung unterstützt werden.

Wie auf Gemeindeebene möglich, können auch auf Landes- oder Regionsebene „Kümmerinnen“ und „Kümmerer“ installiert werden. Sie könnten als zentrale Anlaufstellen, an eine bestehende Organisationseinheit, beispielsweise die Dorfentwicklung oder die Raumplanung, angegliedert werden. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, eine derartige Stelle auf regionaler Ebene in den Bezirkshauptmannschaften, den Verwaltungsstellen der LEADER-Regionen des Nord-, Mittel- und Südburgenlandes oder beim Regionalmanagement Burgenland zu implementieren. Eine regionale Zusammenarbeit könnte dabei beispielsweise mit den Naturschutzorganen des Landes und den Naturschutzbeauftragten der Gemeinden, dem Verein Architektur Raumburgenland oder dem Verein Klima- und Bodenbündnisgemeinden erfolgen.

Daneben kann ausgehend von der Landesebene die intensive Vernetzung der Gemeinden initiiert und unterstützt werden. Auch durch Öffentlichkeitsarbeit kann das Land einen Beitrag zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven leisten.

#### **7.1.4 Verantwortung der Planerinnen und Planer**

Im Zuge dieser Arbeit konnten durch zahlreiche Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern unterschiedlicher Gemeinden Einblicke in die jeweilige Planungspraxis gewonnen werden. Daneben konnte in informellen Gesprächen mit mehreren Personen meiner Heimatgemeinde Schützen am Gebirge über Herausforderungen und Hemmnisse bei der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven diskutiert werden.

In diesen Gesprächen wurde mir bewusst, dass der direkte Austausch von Planerinnen und Planern mit den Gemeinden wesentlich intensiver sein müsste, als er heute gepflegt wird. Es ist die Aufgabe der Expertinnen und Experten der Raumplanung das durch Forschung oder durch die Praxis erworbene Wissen aktiv an die verantwortlichen Personen der jeweiligen Planungsebene weiterzugeben, die Gemeinden untereinander zu vernetzen, sie zur Kooperation zu bewegen und dadurch in der Ausführung ihres eigenen Wirkungsbereichs und der Aufgabe der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven zu bestärken.

## 7.2 Ausblick

### 7.2.1 Praktische Anwendung der Strategie zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

Nach Erstellung der vorliegenden umfassenden strategischen Vorgehensweise zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven ist ihre Anwendung in der Praxis voranzutreiben. Gleichzeitig muss den Verantwortlichen der Gemeindeplanung sowie der überörtlichen Planungsebenen, und allen voran der Politik, die Notwendigkeit der Innenentwicklung bewusst werden. Daneben ist auch die Bewusstseinsbildung der Bevölkerung zu fördern, um die derzeitige Praxis der weiter ausufernden Siedlungsentwicklung aufzuhalten. Dabei ist vor allem der Blick auf leerstehende Gebäude zu lenken, die derzeit kaum in der Wahrnehmung der Bevölkerung vorhanden sind.

Eine Anwendung des Leitfadens in anderen Bundesländer ist nicht auszuschließen. Mitunter muss zuvor eine Auseinandersetzung mit der regionalen Siedlungsstruktur erfolgen, da Teile der österreichischen Bundesländer von Streusiedlungsstrukturen geprägt sind und ein Ortskern nicht immer klar definiert werden kann. Zudem wäre zu prüfen, ob Maßnahmen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven bestehen und wie diese für die Anwendung auf bestehende Leerstände und Baulandflächen genutzt werden können.

### 7.2.2 Weitere Forschungsthemen zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven

Die Forschung zur Mobilisierung innerer Nutzungsreserven ist mit dieser Arbeit noch nicht abgeschlossen. Im Zuge der Ausarbeitung haben sich diesbezüglich weitere Themenfelder ergeben, welche sich für weiterführende Untersuchungen eignen würden.

Eine dieser weiteren Vertiefungen befasst sich mit einem Kostenvergleich zwischen Gebäuden, die in neuen Siedlungsgebieten auf der „grünen Wiese“ entstehen und Gebäuden oder Projekten, für die innere Reserven genutzt werden. *„Es wird nie eine Gesamtkostensituation verglichen. Der Wert des Hauses im Ortskern zum Wert des Grundstückes draußen wird nicht verglichen. Es wird nur gesagt, dass es in den Ortskernen zu teuer ist.“* (Perner, 2015: 136)

Liegenschaften im Siedlungsgefüge und in den Ortskernen sind in der Regel bereits mit technischer Infrastruktur erschlossen, wodurch diese Kosten eingespart werden könnten. Andererseits können im Bestand auch (Teil-)Abbrüche bestehender Strukturen und strenge, das Ortsbild betreffende, Einschränkungen hinzukommen, was die Kosten wieder anheben könnte. Der Kostenvergleich, der nicht nur die eigentlichen Projektkosten umfasst, zeigt die tatsächlichen



Aufwendungen in unterschiedlichen Situationen. Dabei wäre der Vergleich sowohl aus Sicht der Gemeinde und als auch aus Sicht privater Bauherrinnen und Bauherren anzustellen, da Kosten für neue infrastrukturelle Erschließung an Bauwerberinnen und Bauwerber übertragen werden können, Wartung und Instandsetzung technischer Erschließung und der Neubau sozialer infrastruktureller Einrichtungen aber von der Gemeinde zu finanzieren sind. Damit könnten sich möglicherweise Argumente für die Kostenvorteile der Innenentwicklung ergeben.

Ebenso könnte vertiefend untersucht werden, welche Nutzungen die (historischen) burgenländischen Ortskerne und die geschlossenen Siedlungen bestmöglich ergänzen können. Dabei könnten beispielsweise dichtere Wohnformen, Versorgungseinrichtungen, Kommunalbauten und (neue) Betriebsformen in den Fokus genommen werden. Besonders Bauwerke, die einen hohen Flächenverbrauch oder eine großvolumige Kubatur aufweisen, sind schwer zu integrieren. Aktuell werden jegliche Nutzungsformen und Kubaturen in die bestehenden Strukturen hineingebaut, wobei die Gesamtwirkung auf den Raum wenig berücksichtigt wird.

Es müsste erarbeitet werden, wie diese Gebäude mit regionaltypischem Baustil und angepasstem Volumen in die vorhandene Struktur eingegliedert werden können.

Auch die Lockerung von Bauvorschriften (Stellplatzverpflichtung etc.) für Innenentwicklungsprojekte könnte geprüft werden. Denn diese Anforderungen verteuern die Baukosten von Projekten. Wegen der oft kleinteiligen Liegenschaften im Burgenland würden Projekte auch aufgrund dieser rechtlichen Vorgaben nicht zustande kommen.

Das Ergebnis der Untersuchung könnten Empfehlungen für die Abänderung der legislatischen Regelungen darstellen.

Durch die Arbeit an dieser Thematik fühle ich mich in meiner Motivation bestärkt, Gemeinden bei der Innenentwicklung zu unterstützen. Daher werde ich mich weiter mit der Mobilisierung innerer Nutzungsreserven beschäftigen. Denn es gibt jedenfalls noch viel zu tun!







# Anhang & Verzeichnisse

## 8.1 Anhang

### 8.1.1 Fragen der Online-Umfrage zum Stimmungsbild der burgenländischen Gemeinden

Im Folgenden sind die Fragen der Online-Umfrage aufgelistet, welche die Grundlage des *Stimmungsbilds der burgenländischen Gemeinden* darstellen. Die Zahlencodes in den Klammern neben den Fragen „0.0“ dienen zur Orientierung. Vertiefende Fragen, die mit „...“ gekennzeichnet sind, beziehen sich auf bestimmte Antworten der Hauptfragen. Klammerausdrücke unter den Fragen stellen die unterschiedlichen Antwortmöglichkeiten dar.



Siehe dazu 3 Stimmungsbild aus den Gemeinden (Seite 53)

#### » Allgemeines

- Informationen zur Gemeinde (0.0)

(Gemeinde/Postleitzahl/Bezirk/Funktion bzw. Position der Person, welche die Online-Umfrage durchführt)

#### » Bekanntheit und Relevanz der Leerstands- und Baulandmobilisierung & Erfahrungen und bekannte Instrumente der Leerstands- und Baulandmobilisierung

- Ist Ihnen das Thema Baulandmobilisierung ein Begriff? (3.1)

(Ja/Nein)

- Die Gemeinde schätzt die Relevanz des Themas Baulandmobilisierung zukünftig als sehr hoch ein. (3.2)

(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Warum schätzt die Gemeinde die Relevanz der Baulandmobilisierung zukünftig hoch ein?

(3.2 - Vertiefung bei Zutreffen)

...Warum schätzt die Gemeinde das Thema Baulandmobilisierung als nicht relevant ein?

(3.2 - Vertiefung bei Nicht-Zutreffen)



- Die Gemeinde hat bereits Erfahrungen mit der Baulandmobilisierung gemacht. (3.3)  
(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Welche Erfahrungen hat die Gemeinde mit der Baulandmobilisierung gemacht? (3.3 -  
Vertiefung bei Zutreffen)

- Der Gemeinde sind Instrumente bekannt, die sich zur Mobilisierung von unbebauten  
Grundstücken (besonders) eignen. (3.4)  
(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Welche Instrumente sind der Gemeinde bekannt, welche sich zur Mobilisierung von  
unbebauten Grundstücken (besonders) eignen? (3.4 - Vertiefung bei Zutreffen)

- Ist Ihnen das Thema Leerstandsmobilisierung ein Begriff? (3.1)  
(Ja/Nein)

- Die Gemeinde schätzt die Relevanz des Themas Leerstandsmobilisierung zukünftig als sehr  
hoch ein. (3.7)  
(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Warum schätzt die Gemeinde die Relevanz der Leerstandsmobilisierung zukünftig hoch  
ein? (3.7 - Vertiefung bei Zutreffen)

...Warum schätzt die Gemeinde das Thema Leerstandsmobilisierung als nicht relevant ein?  
(3.7 - Vertiefung bei Nicht-Zutreffen)

- Die Gemeinde hat bereits Erfahrungen mit der Leerstandsmobilisierung gemacht. (3.8)  
(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Welche Erfahrungen hat die Gemeinde mit der Leerstandsmobilisierung gemacht? (3.8 -  
Vertiefung bei Zutreffen)

- Der Gemeinde sind Instrumente bekannt, die sich zur Mobilisierung von leerstehenden  
Gebäuden (besonders) eignen. (3.9)  
(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Welche Instrumente sind der Gemeinde bekannt, welche sich zur Mobilisierung von leer-  
stehenden Gebäuden (besonders) eignen? (3.9 - Vertiefung bei Zutreffen)

### » Einschätzung zur Projektentwicklung im Ortskern und am Ortsrand

- Werden Projekte (Wohnobjekte, öffentliche Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen) in Ihrer Gemeinde eher im Ortskern oder am Ortsrand entwickelt? (4.1)  
(Ortskern/Ortsrand/Ortskern & Ortsrand/Zusatzantwortmöglichkeit)

...Bitte begründen Sie kurz Ihre Auswahl: (4.1 - Vertiefung)

- Gibt es aktuell oder gab es von Seiten der Gemeinde Bestrebungen verstärkt im Ortskern der Gemeinde Projekte (Wohnobjekte, öffentliche Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen) zu entwickeln. (4.2)  
(Ja/Nein)

...Bitte begründen Sie kurz Ihre Auswahl: (4.2 - Vertiefung)

- Sind bei der Entwicklung von Mehrparteien-Wohnprojekten, folgende aufgelistete Punkte im Ortskern, am Ortsrand in beiden Lagen oder gar nicht zutreffend? (Ergänzungen möglich!) (4.3.1)  
(Hohe Grundstückskosten/Hohe Erschließungskosten/Hohe Erhaltungskosten/Hoher Planungsaufwand/Langwieriger Planungsablauf/Vielzahl an behördliche Auflagen/Rentable Fördermaßnahmen des Landes Burgenland/Gegner aus der Bevölkerung/Möglichkeit der Kooperation mit Wohnbaugenossenschaften/Zusatzantwortmöglichkeit)
- Sind bei der Entwicklung von neuen öffentlichen Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen, folgende aufgelistete Punkte im Ortskern, am Ortsrand in beiden Lagen oder gar nicht zutreffend? (Ergänzungen möglich!) (4.3.2)  
(Hohe Grundstückskosten/Hohe Erschließungskosten/Hohe Erhaltungskosten/Hoher Planungsaufwand/Langwieriger Planungsablauf/Vielzahl an behördliche Auflagen/Rentable Fördermaßnahmen des Landes Burgenland/Gegner aus der Bevölkerung/Zusatzantwortmöglichkeit)

### » Konkrete Projekte zur Leerstands- und Baulandmobilisierung

- Die Gemeinde hat bereits erfolgreich ein Projekt (Wohnprojekt, öffentliche Einrichtung, Versorgungseinrichtung) durchgeführt, bei welchem leerstehende Gebäude im Ortskern mobilisiert wurden und mitunter auch baulich erweitert wurden. (Hier sind auch noch nicht abgeschlossene Projekte gefragt.) (4.4.1)  
(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Bei welchen konkreten Projekten hat die Gemeinde Erfolg bei der Mobilisierung leerstehender Gebäude im Ortskern zu verzeichnen? (4.4.2 - Vertiefung bei Zutreffen)

- Die Gemeinde hat bereits erfolgreich ein Projekt (Wohnprojekt, öffentliche Einrichtung, Versorgungseinrichtung) durchgeführt, bei welchem bereits gewidmetes unbebautes Bauland im Ortskern mobilisiert wurde. (Hier sind auch noch nicht abgeschlossene Projekte gefragt.) (4.4.2)  
(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Bei welchen konkreten Projekten hat die Gemeinde Erfolg bei der Mobilisierung bereits gewidmeter unbebauter Grundstücke im Ortskern zu verzeichnen? (4.4.2 - Vertiefung bei Zutreffen)



- Die Gemeinde hat bereits erfolgreich ein Projekt (Wohnprojekt, öffentliche Einrichtung, Versorgungseinrichtung) durchgeführt, bei welchem ein Grundstück im Ortskern, nach Abriss eines historischen Gebäudes, bebaut wurde. (Hier sind auch noch nicht abgeschlossene Projekte gefragt.) (4.4.3)  
(Trifft zu/Trifft eher zu/Trifft eher nicht zu/Trifft nicht zu)

...Bei welchen konkreten Projekten hat die Gemeinde ein Grundstück im Ortskern, nach Abriss eines historischen Gebäudes, bebaut? (4.4.3 - Vertiefung bei Zutreffen)

#### » Weiteren Kommentare zur Mobilisierung innenliegender Nutzungsreserven

- Fall Sie zum Thema der Nutzung innenliegender Nutzungsreserven bzw. zur Bauland- und Leerstandsmobilisierung noch etwas hinzufügen möchten, können Sie dies im folgenden Textfeld tun: (4.7)  
(Offenes nicht verpflichtendes Antwortfeld)

#### 8.1.2 Musterschreiben und Musterfragebögen zur Ermittlung der Verwertbarkeit innerer Nutzungsreserven

Das Amt der Niederösterreichischen Landesregierung bietet im *Datenpaket der Flächenmanagement-Datenbank Musterschreiben und Musterfragebögen*  zur Ermittlung der Verwertbarkeit von Leerständen und Baugrundstücken an (vgl. NÖ LReg, 2018b). Auch burgenländische Gemeinden können diese zur *Kontaktaufnahme der Eigentümerinnen und Eigentümer*  heranziehen.



Link zum Download des Datenpakets der NÖ Flächenmanagement-Datenbank inkl. der Formulare der Musterschreiben und Musterfragebögen als ZIP-Datei: NÖ LReg, 2018b



Siehe dazu »Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern (Seite 103)

## 8.2 Abbildungsverzeichnis

### » Cover- und Kapitelfotos

**Foto Frontcover:**

Doppelhof in schlechtem Zustand. Gemeinde Schützen am Gebirge. Eigenes Foto.

**Foto Backcover:**

Ungenutztes „Hintaus-Baugrundstück“. Gemeinde Schützen am Gebirge. Eigenes Foto.

**Foto Kapitel 1 (Seiten 14-15):**

Historischer Streckhof in gutem Zustand, Gemeinde Oslip. Eigenes Foto.

**Foto Kapitel 2 (Seiten 26-27):**

Chaotische Bebauung eines neu erschlossenen Siedlungsgebiets ohne klar vorgegebener Bauweise. Gemeinde Oslip, nordöstlich gelegenes Siedlungsgebiet mit Blick Richtung Westen. Eigenes Foto.

**Foto Kapitel 3 (Seiten 52-53):**

Leerstehende Gaststätte und Fleischerei. Gemeinde Siegraben. Eigenes Foto.

**Foto Kapitel 4 (Seiten 72-73):**

Privates unbebautes Baugrundstück nahe dem Ortskern. Gemeinde Schützen am Gebirge. Eigenes Foto.

**Foto Kapitel 5 (Seiten 124-125):**

Zentraler Platz im Ortskern mit Gemeindeamt, Kirche, Gasthaus und Nahversorger. Gemeinde Mogersdorf. Eigenes Foto.

**Foto Kapitel 6 (Seiten 178-179):**

Baulücke im Ortskern, die mit einem Mehrparteienwohnprojekt einer Siedlungsgenossenschaft geschlossen wird. Gemeinde Tobaj. Eigenes Foto.

**Foto Kapitel 7 (Seiten 190-191):**

Verdichteter Neubau im Ortskern, dahinter ein Teilrohbau eines Einfamilienhauses. Gemeinde Steinbrunn. Eigenes Foto.

**Foto Kapitel 8 (Seiten 198-199):**

Hauptstraße mit differenzierter Bausubstanz und unterschiedlicher Nutzungsauslastung. Gemeinde Siegraben. Eigenes Foto.

### » Abbildungen

**Abb. 1 (Seite 20):**

Aufsteigende Baulandtreppe. Eigene Bearbeitung & Umgestaltung. Grundlage: Weber, 2016: 9.

**Abb. 2 (Seite 21):**

Absteigende Baulandtreppe. Eigene Bearbeitung & Umgestaltung. Grundlage: Weber, 2016: 12.

**Abb. 3 (Seite 29):**

Karte des Bevölkerungsanteils in den burgenländischen Gemeinden. Eigene Darstellung. Grundlage: GeoDaten Bgld., 2019; STATcube, 2018.

**Abb. 4 (Seite 31):**

Karte der Bevölkerungsveränderung in den burgenländischen Gemeinden zu Jahresbeginn 2008 - 2018 (in Prozent). Eigene Berechnung & Darstellung. Grundlage: GeoDaten Bgld., 2019; STATcube, 2018.

**Abb. 5 (Seite 35):**

Karte der Dorf- und Hofformen in den burgenländischen (Katastral-)Gemeinden. Eigene Bearbeitung. Grundlage: GeoDaten Bgld., 2019; Tiefenbach, 2011: 190.

**Abb. 6 (Seite 37):**

Gewidmetes Bauland differenziert nach bebauter und nicht bebauter Fläche pro Bundesland. Eigene Bearbeitung & Umgestaltung. Grundlage: Banko et al., 2016: 23.

**Abb. 7 (Seite 38):**

Gewidmetes Bauland differenziert nach bebauter und nicht bebauter Fläche pro Bezirk im Burgenland. Eigene Bearbeitung & Umgestaltung. Grundlage: Banko et al., 2016: 44.

**Abb. 8 (Seite 47):**

Erschließungskosten/Wohneinheit in Abhängigkeit der baulichen Nutzung. Eigene Bearbeitung. Grundlage: ÖROK, 2017: 8 nach SIR, 2016: 23; Berechnung und Erstellung: ÖIR GmbH.

**Abb. 9 (Seite 56):**

Verteilung der teilgenommenen Gemeinden auf die burgenländischen Bezirke. Eigene Erhebung & Darstellung.



- Abb. 10 (Seite 57 links):**  
Diagramm über die Bekanntheit des Begriffs „Leerstandsmobilisierung“ in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 11 (Seite 57 rechts):**  
Diagramm über die Einschätzung der zukünftigen Relevanz der Leerstandsmobilisierung in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 12 (Seite 58 links):**  
Diagramm über die Bekanntheit des Begriffs „Baulandmobilisierung“ in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 13 (Seite 58 rechts):**  
Diagramm über die Einschätzung der zukünftigen Relevanz der Baulandmobilisierung in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 14 (Seite 59 links):**  
Diagramm über bestehende Erfahrungen mit der Leerstandsmobilisierung in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 15 (Seite 59 rechts):**  
Diagramm über die Kenntnis von Instrumenten für die Leerstandsmobilisierung in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 16 (Seite 60 links):**  
Diagramm über bestehende Erfahrungen mit der Baulandmobilisierung in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 17 (Seite 60 rechts):**  
Diagramm über die Kenntnis von Instrumenten für die Baulandmobilisierung in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 18 (Seite 61 links):**  
Diagramm über die Verortung von Projekten in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 19 (Seite 61 rechts):**  
Diagramm über das Bestreben der bgl. Gemeinden, Projekte in den Ortskernen zu entwickeln. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 20 (Seite 63 oben):**  
Einschätzung bei der Errichtung von Mehrparteienwohnprojekten nach unterschiedlichen Lagen in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 21 (Seite 63 unten):**  
Einschätzung bei der Errichtung von öffentlichen Einrichtungen oder Versorgungseinrichtungen nach unterschiedlichen Lagen in den bgl. Gemeinden. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 22 (Seite 64 oben links):**  
Diagramm über die Anzahl einer durchgeführten Leerstandsmobilisierung, welche im Zuge eines Projektes in den bgl. Gemeinden vollzogen wurde. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 23 (Seite 64 oben rechts):**  
Diagramm über die Anzahl einer durchgeführten Baulandmobilisierung, welche im Zuge eines Projektes in den bgl. Gemeinden vollzogen wurde. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 24 (Seite 64 unten links):**  
Diagramm über die Anzahl einer durchgeführten Neubebauung, welche nach Abriss eines Gebäudes in den bgl. Gemeinden vollzogen wurde. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 25 (Seite 79):**  
Unterstützung einer aktiven vorausschauenden Raumplanung durch Örtliche Entwicklungskonzepte. Eigene Bearbeitung & Umgestaltung. Grundlage: ÖROK, 2017: 25 nach ÖIR - Planen mit und ohne ÖEK (Darstellung vereinfacht nach Amt der Oö Landesregierung (1995): Das örtliche Entwicklungskonzept, ein Leitfaden für die Praxis. Linz.)
- Abb. 26 (Seite 82):**  
Maßnahmen zur Leerstands- und Baulandmobilisierung im Bgld. und deren Anwendbarkeit auf innere Nutzungsreserven. Eigene Erhebung & Darstellung.
- Abb. 27 (Seite 120):**  
Stufenmodell der Partizipation. Eigene Bearbeitung. Grundlage: AQ.NRW, 2018 nach Wright et al., 2007b.
- Abb. 28 (Seite 127):**  
Übersicht der Gemeinden im Gemeindereport. Eigene Darstellung. Grundlage: GeoDaten Bgld., 2019; STATcube, 2018.
- Abb. 29 (Seite 129 oben):**  
Ortschaften der Gemeinde Mogersdorf. Eigene Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.
- Abb. 30 (Seite 129 unten):**  
Katastralgemeinde Mogersdorf mit verorteten Projekten. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.
- Abb. 31 (Seite 130 oben links):**  
Ansicht Geschoßwohnbau Mogersdorf 69, dahinter Geschoßwohnbau Mogersdorf 290. Gemeinde Mogersdorf. Eigenes Foto.

**Abb. 32 (Seite 130 oben rechts):**

Ansicht Betreutes Wohnen Mogersdorf 5. Gemeinde Mogersdorf. Eigenes Foto.

**Abb. 33 (Seite 130 unten links):**

Ansicht Feuerwehruzubau hinter Gemeindeamt und öffentlicher Weg Richtung zentralem Platz bei Mogersdorf 2. Gemeinde Mogersdorf. Eigenes Foto.

**Abb. 34 (Seite 130 unten rechts):**

Ansicht Gesundheitszentrum bei Mogersdorf 280, davor der Nahversorger beim zentralen Platz, links das bebaubare Grundstück. Gemeinde Mogersdorf. Eigenes Foto.

**Abb. 35 (Seite 133):**

Gemeinde Wulkaprodersdorf mit verorteten Projekten. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 36 (Seite 135 links):**

Ansicht Reihenhausprojekt mit öffentlichem Durchgang Untere Hauptstraße 39. Gemeinde Wulkaprodersdorf. Eigenes Foto.

**Abb. 37 (Seite 135 rechts):**

Ansicht Reihenhausprojekt mit öffentlichem Durchgang Untere Gartengasse 10a. Gemeinde Wulkaprodersdorf. Eigenes Foto.

**Abb. 38 (Seite 136 links):**

Wohnbauten um Binnenanger auf Grundstück Wiener Straße 4 & 6. Gemeinde Wulkaprodersdorf. Eigenes Foto.

**Abb. 39 (Seite 136 rechts):**

Ansicht „Alte Poststation“, dahinter Wohnbauten Wiener Straße 4 & 6. Gemeinde Wulkaprodersdorf. Eigenes Foto.

**Abb. 40 (Seite 139):**

Ortschaften der Gemeinde Tobaj. Eigene Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 41 (Seite 141 oben):**

Katastralgemeinde Punitz mit verorteten Projekten. Gemeinde Tobaj. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 42 (Seite 141 unten links):**

Katastralgemeinde Deutsch Tschantschendorf mit verorteten Projekten. Gemeinde Tobaj. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 43 (Seite 141 unten rechts):**

Katastralgemeinde Tobaj mit verorteten Projekten. Gemeinde Tobaj. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 44 (Seite 142 links):**

Nachgenutztes ehemaliges Volksschulgebäude mit Zubau des Feuerhauses in Punitz 14. Gemeinde Tobaj. Eigenes Foto.

**Abb. 45 (Seite 142 rechts):**

Wohnungen im ehemaligen Feuerwehrhaus bei Deutsch Tschantschendorf 7, links neues Feuerwehrhaus bei Deutsch Tschantschendorf 4. Gemeinde Tobaj. Eigenes Foto.

**Abb. 46 (Seite 145):**

Ortschaften der Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn. Eigene Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 47 (Seite 147 oben):**

Katastralgemeinde Rohrbrunn mit verorteten Projekten. Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 48 (Seite 147 unten):**

Katastralgemeinde Deutsch Kaltenbrunn mit verorteten Projekten. Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 49 (Seite 148 links):**

Ansicht Gemeindeamt mit davor liegendem Platz und Gastgewerbebetrieb und bestehendem Feuerwehrhaus in Deutsch Kaltenbrunn am Marktplatz 1. Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn. Eigenes Foto.

**Abb. 50 (Seite 148 rechts):**

Ansicht (betreibbare) Wohnungen Schulstraße 17 & 19, dahinter das bestehende Feuerwehrhaus mit öffentlichem Weg zum Marktplatz 1. Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn. Eigenes Foto.

**Abb. 51 (Seite 150 links):**

Temporär geöffneter Gastgewerbebetrieb in der umgebauten alten Schule in Rohrbrunn Hintergasse 3. Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn. Eigenes Foto.

**Abb. 52 (Seite 150 rechts):**

Mehrzweckhalle gegenüber der Hintergasse 3 in Rohrbrunn Obere Hauptstraße 3. Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn. Eigenes Foto.

**Abb. 53 (Seite 153):**

Gemeinde Lackenbach mit verorteten Projekten. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.

**Abb. 54 (Seite 155 oben links):**

Pro Mente Wohn- und Therapiehaus Wienerstraße 1. Gemeinde Lackenbach. Eigenes Foto.

- Abb. 55 (Seite 155 oben rechts):**  
Betreutes Wohnen für psychisch kranke Menschen im ehemaligen Polizeigebäude Wienerstraße 2. Gemeinde Lackenbach. Eigenes Foto.
- Abb. 56 (Seite 155 unten links):**  
Zubau Pflegekompetenzzentrum Listgasse 2. Gemeinde Lackenbach. Eigenes Foto.
- Abb. 57 (Seite 155 unten rechts):**  
Sanierter Altbestand des Pflegekompetenzzentrums in der Listgasse 2, rechts dahinter sanierte Volksschule in demselben Altbestand Mühlgasse 4. Gemeinde Lackenbach. Eigenes Foto.
- Abb. 58 (Seite 156 links):**  
Geschoßwohnbau Wienerstraße 1b. Gemeinde Lackenbach. Eigenes Foto.
- Abb. 59 (Seite 156 rechts):**  
Geschoßwohnbau Schloßgasse 9. Gemeinde Lackenbach. Eigenes Foto.
- Abb. 60 (Seite 159):**  
Gemeinde St. Margarethen mit verorteten Projekten. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.
- Abb. 61 (Seite 161 links):**  
„Herrschaftshaus“ Hauptstraße 161. Gemeinde St. Margarethen. Eigenes Foto.
- Abb. 62 (Seite 161 rechts):**  
In Errichtung befindliche Generationenwohnungen & Polizeiinspektion Siegendorfer Straße 20. Gemeinde St. Margarethen. Eigenes Foto.
- Abb. 63 (Seite 163):**  
Gemeinde Zillingtal mit verorteten Projekten. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.
- Abb. 64 (Seite 165 oben rechts):**  
Ansicht des langfristigen Mehrparteienwohnprojekts, dessen Dichte in der Grundstückstiefe zunimmt Hauptstraße 54. Gemeinde Zillingtal. Eigenes Foto.
- Abb. 65 (Seite 165 oben links):**  
Rückwärtige Ansicht des langfristigen Mehrparteienwohnprojekts, rechts die älteren Gebäude, links die jüngeren Gebäude und davor der Bauplatz des geplanten sechsten Wohnblocks Hauptstraße 54. Gemeinde Zillingtal. Eigenes Foto.
- Abb. 66 (Seite 165 unten links):**  
Ansicht Gemeindezentrum Landstraße 3. Gemeinde Zillingtal. Eigenes Foto.
- Abb. 67 (Seite 165 unten rechts):**  
Ansicht des Zubaus des sanierten Kindergartens, dahinter das Bestandsgebäude Schulgasse 1. Gemeinde Zillingtal. Eigenes Foto.
- Abb. 68 (Seite 169):**  
Gemeinde Leithaprodersdorf mit verorteten Projekten. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.
- Abb. 69 (Seite 171 links):**  
Rechts der öffentliche Durchgang zum Hauptplatz, links der neue Schulgarten bei Schulgasse 24. Gemeinde Leithaprodersdorf. Eigenes Foto.
- Abb. 70 (Seite 171 rechts):**  
Ansicht des bestehenden Schulgebäudes mit neuer angebaute Sport- und Kulturhalle bei Schulgasse 26 & 24. Gemeinde Leithaprodersdorf. Eigenes Foto.
- Abb. 71 (Seite 172 links):**  
Ansicht der neu errichteten Arztpraxis mit PKW-Abstellplätzen neben dem Gemeindeamt Schulgasse 5. Gemeinde Leithaprodersdorf. Eigenes Foto.
- Abb. 72 (Seite 172 rechts):**  
Ansicht des als Wohnhaus gestalteten Hallenbaus nächst dem Hauptplatz bei Kreuzstraße 2. Gemeinde Leithaprodersdorf. Eigenes Foto.
- Abb. 73 (Seite 175):**  
Gemeinde Ollersdorf mit verorteten Projekten. Eigene Erhebung & Darstellung. Grundlage (Orthofoto): GeoDaten Bgld., 2018.
- Abb. 74 (Seite 177 links):**  
Ansicht des neu errichteten Gemeindeamts mit Feuerwehr, Arzt- und Mehrzweckräumen Gemeindeplatz 1. Gemeinde Ollersdorf. Eigenes Foto.
- Abb. 75 (Seite 177 rechts):**  
Ansicht des Mehrparteienwohngebäudes anstelle des alten Gasthauses Hauptstraße 24. Gemeinde Ollersdorf. Eigenes Foto.
- Abb 76 (Seiten 185-187):**  
Methodenset zur Umsetzung der Strategie (Seiten 186-187) inkl. Legende und Verweise (Seite 185)

» QR-Codes

QR-Codes erstellt über die Website: <http://goqr.me/de/>

## 8.3 Quellenverzeichnis

### » Interviews, Schriftverkehr & Vorträge

**Bauer, 2018a:**

Bauer, Michael, 2018: Interview mit Michael Bauer, Amtsleiter der Gemeinde Leithaprodersdorf, am 10.09.2018 in Leithaprodersdorf.

**Bauer, 2018b:**

Bauer, Michael, 2018: Telefonat mit Michael Bauer, Amtsleiter der Gemeinde Leithaprodersdorf, am 29.10.2018.

**Fellinger et al., 2018:**

Fellinger, Johann; Sillipp, Michael, 2018: Interview mit Johann Fellinger, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. sowie Bürgermeister der Gemeinde Zillingtal und Michael Sillipp, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., am 30. 01. 2018 in Wien.

**Fellinger, 2018a:**

Fellinger, Johann, 2018: Kommentar von Johann Fellinger. In: Fellinger, Johann; Sillipp, Michael, 2018: Interview mit Johann Fellinger, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. sowie Bürgermeister der Gemeinde Zillingtal und Michael Sillipp, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., am 30. 01. 2018 in Wien.

**Fellinger, 2018b:**

Fellinger, Johann, 2018: E-Mail von Johann Fellinger, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. sowie Bürgermeister der Gemeinde Zillingtal, vom 06.02.2018.

**Fellinger, 2018c:**

Fellinger, Johann, 2018: E-Mail von Johann Fellinger, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. sowie Bürgermeister der Gemeinde Zillingtal, vom 07.02.2018.

**Fellinger, 2018d:**

Fellinger, Johann, 2018: E-Mail von Johann Fellinger, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. sowie Bürgermeister der Gemeinde Zillingtal, vom 14.11.2018.

**Fleischmann, 2018:**

Fleischmann, Barbara, 2018: Vortrag an der TU Wien in der Lehrveranstaltung Regionale Planungspraxis im Sommersemester 2018.

**Granitz, 2018:**

Granitz, Gerhard, 2018: Telefoninterview mit Gerhard Granitz, Amtsleiter der Gemeinde Mogersdorf, am 29.08.2018.

**Haller, 2018:**

Haller, Hans-Rudolf, 2018: Interview mit Hans-Rudolf Haller, ehemaliger Bürgermeister der Gemeinde Wulkaprodersdorf, am 16.11.2018 in Wulkaprodersdorf.

**Pongracz, 2018:**

Pongracz, Gerhard, 2018: Interview mit Gerhard Pongracz, Mitarbeiter des Regionalmanagement Burgenland (RMB) und Verantwortlicher für die Interkommunale Zusammenarbeit im Burgenland, am 05.11.2018 in Eisenstadt.

**Radits, 2018:**

Radits, Ewald, 2018: Telefoninterview mit Ewald Radits, ehemaliger Amtsleiter der Gemeinde Tobaj, am 29.08.2018.

**Schalling, 2018:**

Schalling, Michael, 2018: Telefoninterview mit Michael Schalling, Amtsleiter der Gemeinde St. Margarethen im Burgenland, am 04.09.2018.

**Schatovich, 2017:**

Schatovich, Rupert, 2017: Interview mit Rupert Schatovich, langjähriger und mittlerweile pensionierter Mitarbeiter der Raumplanungsabteilung am Amt der Burgenländischen Landesregierung, am 15.12.2017 in Eisenstadt.

**Schmidtbauer, 2018:**

Schmidtbauer, Josef, 2018: Vortrag an der TU Wien in der Lehrveranstaltung Regionale Planungspraxis im Sommersemester 2018.

**Sillipp, 2018:**

Sillipp, Michael, 2018: Kommentar von Michael Sillipp. In: Fellinger, Johann; Sillipp, Michael, 2018: Interview mit Johann Fellinger, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H. sowie Bürgermeister der Gemeinde Zillingtal und Michael Sillipp, Geschäftsführer der B-Süd Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft m.b.H., am 30. 01. 2018 in Wien.

**Strobl, 2018:**

Strobl, Bernd, 2018: Telefoninterview mit Bernd Strobl, Bürgermeister der Gemeinde Ollersdorf im Burgenland, am 29.08.2018.



**Weber, 2017:**

Weber, Gerlind, 2017: Interview mit Gerlind Weber, Ordentliche Universitätsprofessorin in Ruhestand am Institut für Raumplanung, Umweltplanung und Bodenordnung an der Universität für Bodenkultur Wien, am 14.11.2017 in Wien.

**Weber, 2018:**

Weber, Andrea, 2018: Telefoninterview mit Andrea Weber, Amtsleiterin der Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn, am 10.09.2018

**Weninger, 2018:**

Weninger, Christian, 2018: Telefoninterview mit Christian Weninger, Bürgermeister der Gemeinde Lackenbach, am 03.09.2018.

**» Rechtsakte****Bgld. BauG 1997:**

Burgenländisches Baugesetz 1997: Gesetz vom 20. November 1997, mit dem Bauvorschriften für das Burgenland erlassen werden. StF LGBl. Nr. 10/1998, idF LGBl. Nr. 79/2013.

**Bgld. KAbG 1984:**

Burgenländisches Kanalabgabegesetz 1984: Gesetz vom 25. Juni 1984 über die Einhebung von Kanalabgaben. StF: LGBl. Nr. 41/1984, idF LGBl. Nr. 11/2015.

**Bgld. LReg, 2012:**

Amt der Burgenländischen Landesregierung, 2012: Landesentwicklungsprogramm Burgenland - LEP 2011. Mit der Natur zu neuen Erfolgen. Eisenstadt: Amt der Burgenländischen Landesregierung.

**Bgld. RPG 1969:**

Burgenländisches Raumplanungsgesetz 1969: Gesetz über die Raumplanung im Burgenland, StF: LGBl. Nr. 18/1969, idF LGBl. Nr. 44/2015.

**Bgld. RPG Novelle, 2000:**

Gesetz vom 6. Juli 2000, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz geändert wird, LGBl. Nr. 64/2000 Stück 36.

**Bgld. WFG, 2018:**

Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018: Gesetz vom 20. September 2018 über die Förderung der Errichtung und Sanierung von Wohnraum sowie sonstiger, damit in Zusammenhang stehender Maßnahmen. StF: LGBl. Nr. 60/2018

**B-VG:**

Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 idF BGBl. Nr. 22/2018.

**Entwurf Bgld. RPG 2019:**

Entwurf eines Gesetzes über die Raumplanung im Burgenland 2019 (Burgenländisches Raumplanungsgesetz - Bgld. RPG 2019).  
<https://apps.bgld.gv.at/web/landesrecht.nsf/0/04905ABA98AF7F17C1258368002A26ED/%24FILE/Raumplanungsgesetz%202019%20L116-10008-3%20-%20formatiert.002.pdf?Open> (20.02.2019)

**LVwG Bgld. 2014:**

Landesverwaltungsgericht Burgenland, 2014: Erkenntnis des Landesverwaltungsgerichts Burgenland, Geschäftszahl E GB5/09/2014.018/002, am 30.07.2014.

**LVwG Bgld. 2015:**

Landesverwaltungsgericht Burgenland, 2015: Beschluss des Landesverwaltungsgerichts Burgenland, Geschäftszahl E GB5/09/2015.008/002, am 29.07.2015.

**StROG 2010:**

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010: Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark, StF: LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 117/2017.

**Tir. PlanzeichenVO, 2016:**

Planzeichen. Planzeichenerläuterungen. Darstellungsgrundsätze. Anlage 3 zur Plangrundlagen- und Planzeichenverordnung 2016, LGBl. Nr. 112/2016.  
[https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Landesnormen/LTI40039055/Anlage\\_3.pdf](https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/Landesnormen/LTI40039055/Anlage_3.pdf)

**TROG 2016:**

Tiroler Raumordnungsgesetz 2016: Kundmachung der Landesregierung vom 20. September 2016 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, StF: LGBl. Nr. 101/2016.

**VO Deutsch Kaltenbrunn, 2016:**

Verordnung des Gemeinderates der Marktgemeinde Deutsch Kaltenbrunn vom 12.12.2016 über die Ausschreibung einer Kanalbenützungsgebühr.

Auch online abrufbar:

<http://www.deutschkaltenbrunn.eu/system/web/GetDocument.ashx?fileid=841798> (23.09.2018)

**VO Güssing, 2015:**

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Güssing vom 16. Dezember 2015 über die Ausschreibung einer Kanalbenützungsgebühr.

Auch online abrufbar:

[https://www.guessing.co.at/files/Verordnungen\\_2016.pdf](https://www.guessing.co.at/files/Verordnungen_2016.pdf) (23.09.2018)

**VO Neusiedl am See, 2017:**

Verordnung des Gemeinderates der Stadtgemeinde Neusiedl am See vom 27.03.2017 über die Einhebung einer Kanalbenützungsgebühr.

Auch online abrufbar:

[http://www.neusiedlamsee.at/fileadmin/redaktion\\_gemeinde/dokumente/elektronische\\_amtstafel/verordnungen/VO\\_-\\_KBN\\_-2017.pdf](http://www.neusiedlamsee.at/fileadmin/redaktion_gemeinde/dokumente/elektronische_amtstafel/verordnungen/VO_-_KBN_-2017.pdf) (22.09.2018)

**» Literatur-, Online- & Datenquellen****AQ.NRW, 2018:**

Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW, 2017: Partizipation/Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung.

<https://www.aq-nrw.de/quartier-gestalten/prozessmodul/uebersicht-prozessmodul/partizipation-buergerinnen-und-buergerbeteiligung/> (17.12.2018)

**Arch. RaumBgl., 2018a:**

Architektur RaumBurgenland, 2018: Bauten im Burgenland.

<https://architekturraumburgenland.at/architektur/datenbank> (10.12.2018)

**Arch. RaumBgl., 2018b:**

Architektur RaumBurgenland, 2018: Architekturpreis des Landes Burgenland.

<https://architekturraumburgenland.at/architektur/preise/architekturpreis-des-landes-burgenland> (29.12.2018)

**Arnstein, 1969:**

Arnstein, Sherry, 1969: A Ladder of Citizen Participation. In: Journal of the American Institute of Planners, No. 4: S. 216-224.

**Banko et al., 2016:**

Banko, Gebhard; Weiß, Michael, 2016: Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Erstellung von Auswertungen für Österreich. Im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). Wien: Umweltbundesamt GmbH.

Auch online abrufbar:

[http://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK\\_Bauland\\_Jan\\_2016\\_v2.pdf](http://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK_Bauland_Jan_2016_v2.pdf) (01.02.2019)

**Bauer et al, 2015:**

Bauer, Klaus-Jürgen; Adam, Peter; Bruckschwaiger, Heinz; Cadilek, Manfred; Draxler, Hans; Gruber, Roland; Filipovits-Flasch, Daniela; Kittelmann, Thomas; Knoll, Thomas; Liegenfeld, Andreas; Millendorfer, Wolfgang; Mittelmeier, Anton; Perner, Franz; Pötz, Johann; Prenner, Markus; Prop, Nicole; Reuter, Roland; Steindl, Franz; Strommer, Rudolf, 2015: Zurück zur Mitte. Strategien zur Belebung burgenländischer Ortskerne. Eisenstadt: Weber.

**Bauer Architekten, 2018:**

Klaus-Jürgen Bauer Architekten, 2018: WHA Landbalkon I & II. Eisenstadt: Klaus-Jürgen Bauer Architekten.

<https://www.bauer-arch.at/portfolio/wha-landbalkon-i-ii/> (29.12.2018)

**BBSR, 2014:**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014: Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungs-leerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Auch online abrufbar:

[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL\\_Wohnungsleerstaende.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_Wohnungsleerstaende.pdf?__blob=publicationFile) (17.12.2018)

**Beer, 2015:**

Beer, Karlheinz, 2015: Wettbewerb - Garant für Qualität? Impuls und Reflexion. München: Bund Deutscher Architekten BDA.

<https://www.bda-talk.de/fruehere-debatten/wettbewerb-garant-fuer-qualitaet/> (10.12.2018)

**Berger, 2017:**

Berger, Jutta, 2017: Vorarlberg: Koalition schnürt Packt gegen überbeuertes Wohnen. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H.

<http://derstandard.at/2000054965562/Vorarlberg-Schwarz-und-Gruen-schnueren-Paket-gegen-ueberteueretes-Wohnen> (17.02.2019)

**Bgld. LReg, 2015:**

Amt der Burgenländischen Landesregierung, 2015: Bauen Wohnen Sanieren. Wohnbauförderung im Burgenland. Die Richtlinien der Burgenländischen Wohnbauförderung 2015. Eisenstadt: Abteilung 3 – Finanzen am Amt der Burgenländischen Landesregierung.

Auch online abrufbar:

[https://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/BWS\\_Fibel\\_AufXVI\\_11\\_2016\\_S37KORR.pdf](https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/BWS_Fibel_AufXVI_11_2016_S37KORR.pdf) (17.04.2018)

**Bgld. LReg, 2018:**

Amt der Burgenländischen Landesregierung: Wir bauen im Burgenland. Die Wohnbaufibel. Die Richtlinien der Burgenländischen Wohnbauförderung 2018. Abteilung 3 – Finanzen am Amt der Burgenländischen Landesregierung.

Auch online abrufbar:

[https://www.burgenland.at/fileadmin/user\\_upload/Fibel2018\\_Final\\_150dpi.pdf](https://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Fibel2018_Final_150dpi.pdf) (15.01.2019)

**BKA & BMLFUW, 2009:**

Bundeskanzleramt & Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, 2009:

Standards der Öffentlichkeitsbeteiligung. Empfehlungen für die gute Praxis. Wien: Bundeskanzleramt, Sektion III, Öffentlicher Dienst und Verwaltungsreform & Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Sektion V, Allgemeine Umweltpolitik.

Auch online abrufbar:

[http://www.partizipation.at/fileadmin/media\\_data/Downloads/Standards\\_OeB/standards\\_der\\_oeffentlichkeitsbeteiligung\\_2008\\_druck.pdf](http://www.partizipation.at/fileadmin/media_data/Downloads/Standards_OeB/standards_der_oeffentlichkeitsbeteiligung_2008_druck.pdf) (17.12.2018)

- BKA & BMLFUW, 2011:**  
 Bundeskanzleramt & Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, 2009: Standards der Öffentlichkeitsbeteiligung. Praxisleitfaden. Wien: Bundeskanzleramt, Sektion III, Öffentlicher Dienst und Verwaltungsinnovation & Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Sektion V, Allgemeine Umweltpolitik.  
 Auch online abrufbar:  
[https://www.partizipation.at/fileadmin/media\\_data/Downloads/Standards\\_OeB/praxisleitfaden\\_2011\\_72dpi\\_web.pdf](https://www.partizipation.at/fileadmin/media_data/Downloads/Standards_OeB/praxisleitfaden_2011_72dpi_web.pdf) (17.12.2018)
- Bodenbündnis, 2000:**  
 Bodenbündnis, 2000: Manifest Boden-Bündnis europäischer Städte und Gemeinden. Boze: Boden-Bündnis europäischer Städte und Gemeinden c/o Landesagentur für Umwelt und Arbeitsschutz.  
[https://www.bodenbuendnis.or.at/images/doku/manifest\\_bodenbuendnis.pdf](https://www.bodenbuendnis.or.at/images/doku/manifest_bodenbuendnis.pdf) (10.12.2018)
- Bodenbündnis, 2018:**  
 Bodenbündnis, 2018: Bodenbündnis in Österreich. Wien: Klimabündnis Österreich.  
<https://www.bodenbuendnis.or.at/bodenbuendnis-in-oesterreich/bodenbuendnis-oesterreich> (10.12.2018)
- Braumann et al., 2014:**  
 Braumann, Christoph; Barkoczi, Ladislaus; Hattinger, Hubert; Schmidt, Irene; Stock, Michael; Weissenböck Peter, 2014: Orts- und Stadtkernabgrenzung. Leitfaden. Salzburg: Land Salzburg, Abteilung 7 - Raumplanung, Referat 7/01 - Landesplanung und SAGIS.  
 Auch online abrufbar:  
[https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/pdf-orts-stadtkernabgrenzung.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/pdf-orts-stadtkernabgrenzung.pdf) (17.02.2019)
- Burg et al., 2009:**  
 Burg, Stephanie; Fahle, Bernd; Großmann, Tobias; Hiester, Uwe; Hoinkis, Alf; Sahrbacher, Bernd; Schmücker, Volker; Schrenk, Volker, 2009: Bausteine erfolgreicher Innenentwicklung. Empfehlungen aus der kommunalen Praxis. Stuttgart: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg.  
[http://fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/96802/Handreichung%20Bausteine\\_erfolgreicher\\_Innenentwicklung.pdf?command=downloadContent&filename=Handreichung%20Bausteine\\_erfolgreicher\\_Innenentwicklung.pdf&FIS=203](http://fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/96802/Handreichung%20Bausteine_erfolgreicher_Innenentwicklung.pdf?command=downloadContent&filename=Handreichung%20Bausteine_erfolgreicher_Innenentwicklung.pdf&FIS=203) (17.01.2019)
- Dallhammer et al., 2008:**  
 Dallhammer, Erich; Mollay, Ursula, 2008: Infrastrukturkosten der Siedlungserweiterung bei bestehenden Leitungsnetzen. Endbericht. Wien: Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR) im Auftrag des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung FA13B - Bau- und Raumordnung.  
 Auch online abrufbar:  
[https://www.oir.at/files2/download/projekte/Raumplanung/Infrakosten-Endbericht\\_20\\_anonym.pdf](https://www.oir.at/files2/download/projekte/Raumplanung/Infrakosten-Endbericht_20_anonym.pdf) (01.02.2019)
- Dallhammer et al., 2009:**  
 Dallhammer, Erich; Fasching, Ulrike; Mollay, Ursula; Stanzer, Gregori, 2009: Baulandangebotseffekte in peripheren Gemeinden. Die Wirkung von Baulandausweisung auf Zuwanderung und/oder das Halten von EinwohnerInnen in peripheren Gemeinden. Fachliche Einschätzung einer kommunalen Maßnahme als Beitrag zur Gemeindeentwicklung. Kurzfassung. Wien: Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR) im Auftrag des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 13B  
 Auch online abrufbar:  
[https://www.oir.at/files2/download/projekte/Raumplanung/Baulandangebotseffekte\\_KF\\_10.pdf](https://www.oir.at/files2/download/projekte/Raumplanung/Baulandangebotseffekte_KF_10.pdf) (01.02.2019)
- Dallhammer, 2016:**  
 Dallhammer, Erich, 2016: Regionale Entwicklungen und Lösungsansätze der Regionalplanung. Vorlesungsunterlage Sommersemester 2016 an der FH Technikum Kärnten.
- Décieux et al., 2011:**  
 Décieux, Jean Philippe; Ermbterm Willy; Heinz, Andreas; Jacob, Rüdiger, 2011: Umfrage. Einführung in die Methoden der Umfrageforschung. 2. Auflage, München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag.
- derStandard, 2017a**  
 STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H., 2017: Dorfsterben: Eine Bestandsaufnahme.  
<https://derstandard.at/2000052290750/Dorfsterben-Eine-Bestandsaufnahme> (05.02.2019)
- Doubek, 2001:**  
 Doubek, Claudia, 2001: Die Kosten der Zersiedelung. Land Niederösterreich: Raum & Ordnung. Heft 3/2001, S. 7-9.
- Draxler, 2015:**  
 Draxler, Hans, 2015: Betriebsführungsmodell für historische Ortskerne. Niedergeschriebener Kommentar von Hans Draxler, Unternehmensberater, im Gespräch mit Klaus-Jürgen Bauer. In: Bauer, Klaus-Jürgen; Adam, Peter; Bruckschwaiger, Heinz; Cadilek, Manfred; Draxler, Hans; Gruber, Roland; Filipovits-Flasch, Daniela; Kittelmann, Thomas; Knoll, Thomas; Liegenfeld, Andreas; Millendorfer, Wolfgang; Mittelmeier, Anton; Perner, Franz; Pötz, Johann; Prenner, Markus; Prop, Nicole; Reuter, Roland; Steindl, Franz; Strommer, Rudolf, 2015: Zurück zur Mitte. Strategien zur Belebung burgenländischer Ortskerne. Eisenstadt: Weber. S. 75-81.
- Ehrnhöfer, 2018:**  
 Ehrnhöfer, Felix, 2018: Wettbewerbe sichern Qualität und bringen Rechtssicherheit. Österreichischer Kommunal-Verlag GmbH.  
<https://kommunal.at/artikel/wettbewerbe-sichern-qualitaet-und-bringen-rechtssicherheit> (10.12.2018)
- Eisenstadt, 2018:**  
 Stadtgemeinde Eisenstadt, 2018: Steuern und Abgaben. Eisenstadt: Magistrat der Landeshauptstadt Freistadt Eisenstadt.  
<https://www.eisenstadt.gv.at/buergerservice/finanzen/steuern-abgaben/> (22.09.2018)

**Emrich, 2013:**

Emrich, Hans, 2013: Flächenverbrauch im ländlichen Raum. - Interview in Wirtschaft und Umwelt, Zeitschrift für Umweltpolitik und Nachhaltigkeit der Arbeiterkammer. Heft 3/2013, S. 24.

**ETH Zürich, 2014:**

ETH Zürich, Professur für Raumentwicklung, 2014: Abschlussbericht Raum+ Appenzell Innerrhoden. Siedlungsflächenreserven für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Zürich: ETH Zürich im Auftrag vom Kanton Appenzell Innerhoden.

Auch online abrufbar:

[https://www.raumplus.ethz.ch/de/download/Abschlussbericht\\_RaumPlus\\_AI.pdf](https://www.raumplus.ethz.ch/de/download/Abschlussbericht_RaumPlus_AI.pdf) (17.12.2018)

**Fröch, 2015:**

Fröch, Kerstin, 2015: Diplomarbeit. GMOA. Das Dorf[Pflege]Zentrum in Pöttelsdorf. Wien: Institut für Architektur und Entwerfen in der Abteilung Hochbau und Entwerfen an der Technischen Universität Wien.

Auch online abrufbar:

<http://repositum.tuwien.ac.at/obvutwhs/download/pdf/1643567?originalFilename=true> (10.12.2018)

**FWS, 2015:**

Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Heft 4/2015. Berlin: Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. S. 195-196.

Auch online abrufbar:

[https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2015/4\\_2015/FWS\\_4\\_15\\_Homburg.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2015/4_2015/FWS_4_15_Homburg.pdf) (10.12.2018)

**GeoDaten Bgld., 2018:**

Servicestelle GeoDaten Burgenland, 2018: Öffentlichen Kartendienste. Eisenstadt: Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 2 - HR Landesplanung - Referat GIS Koordination.

<https://geodaten.bgld.gv.at/de/kartendienste-fachdaten/oeffentliche-kartendienste.html> (20.11.2018)

**GeoDaten Bgld., 2019:**

Servicestelle GeoDaten Burgenland, 2019: Downloads. Download von Geodaten (Downloads Gemeinde-, Bezirks- und Landesgrenzen). Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 2 - HR Landesplanung - Referat GIS Koordination.

<https://geodaten.bgld.gv.at/de/downloads.html> (08.01.2019)

**Grams, 2015:**

Grams, Dietziker, Anita, C., I., 2015: Doktorarbeit. Spielräume für Dichte. Problemorientierter Verfahrensansatz für Verdichtung als Element der Innenentwicklung dargestellt am Beispiel kleiner und mittlerer Gemeinden im Schweizer Mittelland. Zürich: ETH Zürich.

Auch online abrufbar:

<https://www.research-collection.ethz.ch/bitstream/handle/20.500.11850/113115/eth-48627-02.pdf?sequence=2&isAllowed=y> (17.12.2018)

**Gruber et al., 2013:**

Gruber, Roland; Kothmüller, Katharina; Ohrhallinger, Caren; Nageler, Peter, 2013: Bürgerbeteiligung und Architektur in EINEM?

<https://kooperativerraum.at/2013/04/22/burgerbeteiligung-und-architekturwettbewerb-in-einem/> (10.12.2018)

**Gruber et al., 2015:**

Gruber, Roland; Isopp, Christof; Wojciech, Czaja, 2015: Das Buch vom Land. Geschichten von kreativen Köpfen und g'scheiten Gemeinden. Wien.

**Hauer et al., 2006:**

Hauer, Andreas; Nußbaumer, Markus, 2006: Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. Handbuch in Einzelbeiträgen. Engerwitzdorf: Pro Libris Verlagsgesellschaft mbH.

**Hauer, 2006:**

Hauer, Andreas, 2006: Planungsrechtliche Grundbegriffe und verfassungsrechtliche Vorgaben. In: Hauer, Andreas; Nußbaumer, Markus, 2016: Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. Handbuch in Einzelbeiträgen. Engerwitzdorf: Pro Libris Verlagsgesellschaft mbH. S. 1-30.

**Henkel, 2016:**

Henkel, Gerhard, 2016: Rettet das Dorf! Was jetzt zu tun ist. München: dtv Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG.

**Hensold, 2016a:**

Hensold, Claus, 2016: Flächenmanagement als Instrument zur Baulandmobilisierung, Innenentwicklung und Flächensparen in Bayern. In: SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, 2016: Baulandmobilisierung und Flächenmanagement - Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbereitschaft. SIR-Mitteilungen und Berichte. Band 36/2016. Salzburg: SIR, S. 35-42.

Auch online abrufbar:

[https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/PublishingImages/dienststellen/sonstigeeinrichtungen/sir/mb36\\_innenteil.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/PublishingImages/dienststellen/sonstigeeinrichtungen/sir/mb36_innenteil.pdf) (01.02.2019)

**Hensold, 2016b:**

Hensold, Claus, 2016: Die bayerische Flächenmanagement-Datenbank. In: IÖR Schriften, 2016: Flächennutzungsmonitoring VIII. Flächensparen - Ökosystemeleistungen - Handlungsstrategien. Band 69/2016. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. Berlin: Rhombos-Verlag. S. 67-74.

<http://slub.qucosa.de/api/qucosa%3A7957/attachment/ATT-0/> (07.12.2018)



- Homburg, 2015:**  
Homburg, Andreas, 2015: Frischer Wind für alte Dorfhäuser: Bericht aus Hiddenhausen. Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Heft 4/2015. Berlin: Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V. S. 195-196.  
Auch online abrufbar:  
[https://www.vhw.de/fileadmin/user\\_upload/08\\_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2015/4\\_2015/FWS\\_4\\_15\\_Homburg.pdf](https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publicationen/verbandszeitschrift/FWS/2015/4_2015/FWS_4_15_Homburg.pdf) (10.12.2018)
- Huemer et al., 2015:**  
Huemer, Johannes, Kapeller, Vera, 2015: Aktuelle und zukünftige Wohnbauentwicklung im Grenzgebiet Nordburgenland und Bratislava. Wien: Institut für Stadt- und Regionalforschung (ISR) der Österreichischen Akademie der Wissenschaften (ÖAW).
- Interkomm, 2018:**  
Interkommunale Zusammenarbeit des Regionalmanagements Burgenland, 2018: Planungs- und Entwicklungsinstrumente im Burgenland.  
[https://www.interkomm.info/portfolio\\_page/planungs-und-entwicklungsinstrumente-im-burgenland](https://www.interkomm.info/portfolio_page/planungs-und-entwicklungsinstrumente-im-burgenland) (17.12.2018)
- IÖR Schriften, 2016:**  
IÖR Schriften, 2016: Flächennutzungsmonitoring VIII. Flächensparen - Ökosystemleistungen - Handlungsstrategien. Band 69/2016. Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung. Berlin: Rhombos-Verlag.  
<http://slub.qucosa.de/api/qucosa%3A7957/attachment/ATT-0/> (07.12.2018)
- John, 2012:**  
John, Gerald, 2012: Landflucht: „Man kann die Leute nicht annageln“. Interview mit Gerlind Weber. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H.  
<https://derstandard.at/1343744632365/Man-kann-die-Leute-nicht-annageln> (01.02.2019)
- Kanonier, 2008:**  
Kanonier, Arthur, 2008: Regionale Betriebsgebiete. Maßnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland. Wien: Fachbereich Rechtswissenschaften im Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung an der Technischen Universität Wien.  
Auch online abrufbar:  
[http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Studien/Studie\\_Massnahmen\\_zur\\_Verbesserung\\_von\\_Bauland.pdf](http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Studien/Studie_Massnahmen_zur_Verbesserung_von_Bauland.pdf) (13.05.2018)
- Kanonier, 2014:**  
Kanonier, Arthur, 2014: Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Österreichische Raumordnungskonferenz, 2014: Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft. Wien: Eigenverlag. S. 19-68.
- Kanton Zürich, 2017:**  
Staatskanzlei des Kantons Zürich, 2017: Youtube-Playlist „Innenentwicklung Umsetzen“. Zürich: Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung  
[https://www.youtube.com/playlist?list=PLAD8a6PKLsRhBuUgPVXfgfOddD\\_cvTij9](https://www.youtube.com/playlist?list=PLAD8a6PKLsRhBuUgPVXfgfOddD_cvTij9) (17.01.2019)
- Kanton Zürich, 2019:**  
Staatskanzlei des Kantons Zürich, 2019: Innenentwicklung umsetzen. Zürich: Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung  
<https://are.zh.ch/internet/baudirektion/are/de/raumplanung/strategien-konzepte/innenentwicklung-umsetzen.html> (17.01.2019)
- Kapeller, 2017:**  
Kapeller, Lukas., 2017: Der Donut-Effekt frisst die Ortskerne leer. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H.  
<https://derstandard.at/2000053133823/Der-Donut-Effekt-frisst-die-Ortskerne-leer> (05.02.2019)
- Kerschner, 2011:**  
Kerschner, Ferdinand, 2011: Aktuelle Rechtsfragen für den Sachverständigen - 2011. In: Sachverständige. Heft 3/2011, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH. S. 121-125.
- Kleewein, 2003:**  
Kleewein, Wolfgang, 2003: Vertragsraumordnung. Zugleich ein Beitrag zum Einsatz privatrechtlicher Verträge im Verwaltungsrecht. Wien-Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag.
- Klimaaktiv, 2017:**  
Klimaaktiv Management, 2017: Österreichischer Klimaschutzpreis. Sieger 2017: Klimafreundliche Siedlungsentwicklung.  
<http://videos.klimaschutzpreis.at/klimafreundliche-siedlungsentwicklung> (17.12.2018)
- Kuhness et al., 2011:**  
Kuhness, Alexander, Schmidtbauer, Josef, 2011: Dorferneuerungsleitbild St. Margarethen im Burgenland 2011. Wien: Alexander Kuhness in Kooperation mit Josef Schmidtbauer (A.I.R. Kommunal- und Regionalplanung GmbH, Eisenstadt).  
Auch online abrufbar:  
[http://www.st-margarethen.at/fileadmin/user\\_upload/Download/Gemeinde/leitbild\\_dorferneuerung.pdf](http://www.st-margarethen.at/fileadmin/user_upload/Download/Gemeinde/leitbild_dorferneuerung.pdf) (30.12.2019)
- LandLuft, 2012:**  
LandLuft, 2012: Landluft Baukulturgemeinde-Preis 2012. Baukultur machen Menschen wie du und ich! LandLuft Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen.
- LandLuft, 2016:**  
LandLuft, 2016: Landluft Baukulturgemeinde-Preis 2016. Baukultur gewinnt! LandLuft Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen.

- Lechner et al., 2013a:**  
Lechner, Christine; Zeller, Thomas, 2013: So wohnt Niederösterreich. Teil 1: Wohnsiedlungen. Ein Film von Christine Lechner & Thomas Zeller.
- Lechner et al., 2013b:**  
Lechner, Christine; Zeller, Thomas, 2013b: So wohnt Niederösterreich. Teil 2: Das Leben im Einfamilienhaus. Ein Film von Christine Lechner & Thomas Zeller.
- Leitl, 2006:**  
Leitl, Barbara, 2006: Überörtliche und örtliche Raumplanung. In: Hauer, Andreas; Nußbaumer, Markus: Österreichisches Raum- und Fachplanungsrecht. Handbuch in Einzelbeiträgen. Engerwitzdorf: Pro Libris Verlagsgesellschaft mbH. S. 95-133.
- Leitner, 2011:**  
Leitner, Judith, 2011: Dokumentation - Erste österreichische Leerstands Konferenz 2011 in Ottensheim OÖ. Neue Perspektiven für leerstehende Bauten im ländlichen Raum. Wien: nonconform architektur vor ort ZT KG.
- LfU Bayern, 2018:**  
Bayrisches Landesamt für Umwelt, 2018: Flächenmanagement-Datenbank: praktische Hilfe für Kommunen. <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm> (07.12.2018)
- Lindenthal et al., 2015:**  
Lindenthal, Julia; Mraz, Gabriel, 2015: ReHABITAT - Neues Wohnen im alten Haus. Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrfamilienhaus. Wien: Österreichisches Ökologie-Institut.  
Auch online abrufbar:  
[http://www.ecology.at/files/pr832\\_4.pdf](http://www.ecology.at/files/pr832_4.pdf) (10.12.2018)
- Mapire, 2019:**  
MAPIRE - Historical Maps Online, 2019: Synchronisierte Ansicht des historischen Franziszeischen Katasters und des aktuellen Luftbilds von HERE Maps. (Ausgangspunkt: Stadtgemeinde Eisenstadt). <https://mapire.eu/de/synchron/cadastral/?bbox=1837344.99151754%2C6080449.631114775%2C1840555.3467055173%2C6082360.556821905&layers=here-aerial%2C3%2C4&right-layers=here-aerial> (28.02.2019)
- Mathis, 2012**  
Mathis, Josef, 2012: LandLuft Baukulturgemeinde-Preis und Zwischenwasser. In: LandLuft, 2012: LandLuft, 2012: Landluft Baukulturgemeinde-Preis 2012. Baukultur machen Menschen wie du und ich! LandLuft Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen. S. 37-40
- Mathis, 2015a:**  
Mathis, Josef, 2015: Ein Baumeister zwischen Gegenwart und Zukunft. Kommentar von Josef Mathis, ehemaliger Bürgermeister der Gemeinde Zwischenwasser (Vbg), im Gespräch mit Florian Sedlak. In: Gruber, Roland; Isopp, Christof; Wojciech, Czaja, 2015: Das Buch vom Land. Geschichten von kreativen Köpfen und g'scheiten Gemeinden. Wien. S. C 14-C 24.
- Mathis, 2015b:**  
Mathis, Josef, 2015: Ein Zwischenortkonstrukt mit hohen Ansprüchen. Zwischenwasser. Zitat von Josef Mathis, ehemaliger Bürgermeister der Gemeinde Zwischenwasser (Vbg), im Gespräch mit Florian Sedlak. In: Gruber, Roland; Isopp, Christof; Wojciech, Czaja, 2015: Das Buch vom Land. Geschichten von kreativen Köpfen und g'scheiten Gemeinden. Wien. S. E 70-E 77.
- Mayring, 2008:**  
Mayring, Philipp, 2008: Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 10. Auflage, Weinheim und Basel: Beltz Verlag
- Mendel et al., 2017:**  
Mendel, Michael; Onz, Christian, 2017: Rückwidmung von Bauland in Grünland im Burgenland und in Niederösterreich - Rechtliche Voraussetzungen und Folgen. Rechtsüberblick und Empfehlungen im Auftrag der Planungsgemeinschaft Ost. Wien: ONZ, ONZ, KRAEMMER, HÜTLER Rechtsanwälte GmbH  
Auch online abrufbar:  
[http://www.planungsgemeinschaft-ost.at/fileadmin/root\\_pgo/Studien/Raumordnung/Rueckwidmungen\\_von\\_Bauland\\_in\\_Gruenland.pdf](http://www.planungsgemeinschaft-ost.at/fileadmin/root_pgo/Studien/Raumordnung/Rueckwidmungen_von_Bauland_in_Gruenland.pdf) (17.12.2018)
- Mittelmeier, 2015:**  
Mittelmeier, Anton, 2015: Bauen in den Ortszentren. Niedergeschriebener Kommentar von Anton Mittelmeier, Geschäftsführer der Neue Eisenstädter - Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m. b. H., im Gespräch mit Klaus-Jürgen Bauer. In: Bauer, Klaus-Jürgen; Adam, Peter; Bruckschwaiger, Heinz; Cadilek, Manfred; Draxler, Hans; Gruber, Roland; Filipovits-Flasch, Daniela; Kittelmann, Thomas; Knoll, Thomas; Liegenfeld, Andreas; Millendorfer, Wolfgang; Mittelmeier, Anton; Perner, Franz; Pötz, Johann; Prenner, Markus; Prop, Nicole; Reuter, Roland; Steindl, Franz; Strommer, Rudolf, 2015: Zurück zur Mitte. Strategien zur Belebung burgenländischer Ortskerne. Eisenstadt: Weber. S. 121-131.
- Moser et al., 1988:**  
Moser, Friedrich; Frei, Wolf-Dieter; Voigt, Andreas, 1988: Wohnbau im Ortsbild. Regionsspezifische Verdichtungsformen zwischen Tradition und Transformation. Wien: Picus Verlag.
- Nagl, 2013:**  
Nagl, Lena, 2013: Keine leeren Häuser mehr dank Ortskernförderung. Kommunalnet E-Government Solutions GmbH  
<https://www.kommunalnet.at/news/einzelansicht/keine-leeren-haeuser-mehr-dank-ortskernfoerderung.html> (17.04.2018)

- Nestelberger, 2014:**  
Nestelberger, Anna, 2014: Diplomarbeit. Leerstandsmobilisierung - Wiederbelebung von Geschäftsleerständen. Der Umgang mit nicht genutzten Geschäftslokalen und die Auswirkungen auf die Innenstadt, dargestellt am Beispiel der Stadtgemeinde Herzogenburg in Niederösterreich. Wien: Universität für Bodenkultur.
- NÖ LReg, 2018a:**  
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2018: NÖ Flächenmanagement-Datenbank  
<http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=520> (07.12.2018)
- NÖ LReg, 2018b:**  
Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2018: Downloadlink der NÖ Flächenmanagement-Datenbank in der aktuellen Version 3.2 vom Juni 2018 als zip-Datenpaket  
[http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/gemeinde/oertliche\\_raumordnung/planungs-tools/FMD\\_30Jun2018.zip](http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/planungs-tools/FMD_30Jun2018.zip) (07.12.2018)
- Online-Umfrage, 2018:**  
Online-Umfrage adressiert an alle 171 burgenländischen Gemeinden, 2018: Ergebnis der von 04.12.2017 bis 01.02.2018 durchgeführten Umfrage im Onlineportal „umfrageonline.com“.
- ORF Bgld., 2005:**  
ORF Burgenland, 2005: Ollersdorf bekommt neues Gemeindeamt.  
<https://bglv1.orf.at/stories/47128> (30.12.2018)
- ORF Bgld., 2009a:**  
ORF Burgenland, 2009: Aus Hauptschule wird Pflegezentrum.  
<https://bglv1.orf.at/stories/404722> (29.12.2018)
- ORF Bgld., 2009b:**  
ORF Burgenland, 2009: Neues Gemeindeamt für Deutsch Kaltenbrunn.  
<https://bglv1.orf.at/stories/363919> (29.12.2018)
- ORF Bgld., 2014:**  
ORF Burgenland, 2014: Komplizierte Abrechnung von Kanalgebühren.  
<https://burgenland.orf.at/news/stories/2638814/> (22.09.2018)
- ORF Bgld., 2018:**  
ORF Burgenland, 2018: Parteien einig bei „Wohnbauförderung neu“.  
<https://burgenland.orf.at/news/stories/2914822/> (15.01.2018)
- Öggl, 2016:**  
Öggl, Hermann, 2016: Möglichkeiten der Baulandmobilisierung und deren Anwendung in Tirol In: SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, 2016: Baulandmobilisierung und Flächenmanagement - Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbereitschaft. SIR-Mitteilungen und Berichte. Band 36/2016. Salzburg: SIR, S. 77-90.  
Auch online abrufbar:  
[https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/PublishingImages/dienststellen/sonstigeeinrichtungen/sir/mb36\\_innenteil.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/PublishingImages/dienststellen/sonstigeeinrichtungen/sir/mb36_innenteil.pdf) (01.02.2019)
- ÖIR et al., 2011:**  
ÖIR; Mecca Consulting; POS Architekten; 2011: EFES – Energieeffiziente Entwicklung von Siedlungen - planerische Steuerungsinstrumente und praxisorientierte Bewertungstools. Ausschreibung Neue Energien 2020 im Rahmen des Klima- und Energiefonds.
- Ökosoziales Forum, 2017:**  
Ökosoziales Forum Österreich, 2017: Ökologischer Bodenkompass. Ein Leitfaden für Bodenschutz und nachhaltiges Flächenmanagement im ländlichen Raum. Wien: Ökosoziales Forum Österreich.  
<https://xn--kosozial-m4a.at/wp-content/uploads/2017/02/Bodenkompass-Web-DS.pdf> (17.01.2019)
- ÖROK, 2009:**  
Österreichische Raumordnungskonferenz, 2009: Räumliche Entwicklung in österreichischen Stadtregionen. Handlungsbedarf und Steuerungsmöglichkeiten. Wien: Eigenverlag.
- ÖROK, 2014:**  
Österreichische Raumordnungskonferenz, 2014: Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft. Wien: Eigenverlag.
- ÖROK, 2015a:**  
Österreichische Raumordnungskonferenz, 2015: ÖROK-Regionalprognosen 2014-2030. Teil 1: Bevölkerung. Wien: Eigenverlag
- ÖROK, 2015b:**  
Österreichische Raumordnungskonferenz, 2015: 14. Raumordnungsbericht. Analysen und Berichte zur räumlichen Entwicklung Österreichs 2012-2014. Wien. Eigenverlag
- ÖROK, 2017:**  
Österreichische Raumordnungskonferenz, 2017: ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele. Wien: Eigenverlag.  
Auch online abrufbar:  
[https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum\\_u\\_Region/1.OEREK/OEREK\\_2011/PS\\_Flächensparen/OeROK-Empfehlung\\_56\\_Flaechensparen\\_Internet.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flächensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_Internet.pdf) (01.02.2019)
- ÖROK, 2018:**  
Österreichische Raumordnungskonferenz, 2018: Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. Wien: Eigenverlag.

**Perner, 2015:**

Perner, Franz, 2015: Smarte Konzepte für kleine Strukturen. Niedergeschriebener Kommentar von Franz Perner, Landesgeschäftsführer Sparte Tourismus und Freizeitwirtschaft in der Wirtschaftskammer Burgenland, im Gespräch mit Klaus-Jürgen Bauer. In: Bauer, Klaus-Jürgen; Adam, Peter; Bruckschwaiger, Heinz; Cadilek, Manfred; Draxler, Hans; Gruber, Roland; Filipovits-Flasch, Daniela; Kittelmann, Thomas; Knoll, Thomas; Liegenfeld, Andreas; Millendorfer, Wolfgang; Mittelmeier, Anton; Perner, Franz; Pötz, Johann; Prenner, Markus; Prop, Nicole; Reuter, Roland; Steindl, Franz; Strommer, Rudolf, 2015: Zurück zur Mitte. Strategien zur Belebung burgenländischer Ortskerne. Eisenstadt: Weber. S. 133-143.

**Pálffy et al., 2014:**

Pálffy, András; Andritz, Inge; Angonesse, Walter; Baines, Mark; Bodei, Silvia; Cherchi, Pier Francesco; Czech, Hermann; Di Battista, Nicola; Fretton, Tony; Götz, Bettina; Hafner, Markus; Hofstätter, Michael; Izzo, Ferruccio; Kaufmann, Hermann; Laudon, Michael; Lederer, Arno; Lu, Wang; Meyer, Adrian; Schmitz, Karl-Heinz; Sergisan, Jonathan; Tesar, Heinz, 2014: Village Textures. Wien: Schlebrügge.

**Plank, 2018:**

Plank, Eva, Maria, 2018: Pro mente: neues Wohn- und Betreuungsobjekt für psychisch kranke Erwachsene in Lackenbach. Bezirksblätter Burgenland.  
[https://www.meinbezirk.at/oberpullendorf/c-lokales/pro-mente-neues-wohn-und-betreuungsobjekt-fuer-psychisch-krank-erwachsene-in-lackenbach\\_a2600981](https://www.meinbezirk.at/oberpullendorf/c-lokales/pro-mente-neues-wohn-und-betreuungsobjekt-fuer-psychisch-krank-erwachsene-in-lackenbach_a2600981) (30.12.2019)

**Porst, 2000:**

Porst, Rolf, 2000: Praxis der Umfrageforschung. 2. Auflage, Stuttgart-Leipzig-Wiesbaden: Teubner

**Prieler, 2016:**

Prieler, Johannes, 2016: Bachelorarbeit. Möglichkeiten der Nutzung historischer Dorfstrukturen im nördlichen Burgenland am Beispiel der Gemeinde Schützen am Gebirge. Wien: Fachbereich Örtliche Raumplanung im Department für Raumplanung an der Technischen Universität Wien.  
Auch online abrufbar:  
[http://johannesprieler.bplaced.net/Prieler\\_2016.pdf](http://johannesprieler.bplaced.net/Prieler_2016.pdf) (25.02.2019)

**Putschögl, 2017:**

Putschögl, Martin, 2017: Leistbares Wohnen: Was die Raumordnung beitragen könnte. Interview mit Arthur Kanonier. STANDARD Verlagsgesellschaft m.b.H.  
<https://derstandard.at/2000011921988/Leistbares-Wohnen-Was-die-Raumordnung-beitragen-koennte> (05.02.2019)

**Raith, 2003:**

Raith, Karin, 2003: Wie entstanden die verschiedenen Dorf- und Hoftypologien des Weinviertels und was kann man heute damit anfangen? Vortrag beim „3. Wohnbauführstück von ORTE“ zum Thema „Alte Dorfstrukturen versus Zersiedlung“, am 2. Juli 2003 in Hollabrunn.  
Auch online abrufbar:  
<https://orte-noe.at/pinnwand/pinnwand/raith-3-wbf-180/alte-dorfstrukturen-versus-zersiedelung> (01.02.2019)

**Riedler et al., 2015:**

Riedler, Walter; Straßl, Inge, 2015: Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Zahlen - Gründe - Mobilisierungsmaßnahmen. Salzburg: Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen.  
Auch online abrufbar:  
[https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/Documents/endbericht\\_wohnungsleerstand\\_final.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/endbericht_wohnungsleerstand_final.pdf) (25.01.2019)

**Ritter et al., 2005:**

Ritter, Ernst-Hasso; Bröcker, Johannes; Heinz, Werner; Hoffmann-Bohner, Karl-Heinz; Kistenmacher, Hans; Mönnecke, Margit; Münzer, Elmar; Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Schmitz, Gottfried; Schönwandt, Walter; Scholich, Dietmar; Siebel, Walter; Steck Christine, 2005: Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL).

**Schabus, 2014:**

Schabus, Robert, 2014: Ort schafft Ort. Wie Baukultur Menschen und Orte verändert. Ein Film von Peter Schabus in Kooperation mit LandLuft - Verein für Baukultur in ländlichen Räumen.

**Schneider, 2014:**

Schneider, Peter, 2014: Kommentar von Peter Schneider, Architekt. In: Schabus, Robert, 2014: Ort schafft Ort. Wie Baukultur Menschen und Orte verändert. Ein Film von Peter Schabus in Kooperation mit LandLuft - Verein für Baukultur in ländlichen Räumen.

**Schweng, 2013:**

Schweng Franz, 2013: Kommentar von Franz Schweng, Bürgermeisters der Gemeinde Großkrut. In: Lechner, Christine; Zeller, Thomas, 2013: So wohnt Niederösterreich. Teil 1: Wohnsiedlungen. Ein Film von Christine Lechner & Thomas Zeller.

**Schweng, 2017:**

Schweng Thomas, 2017: Wohnbauförderung der Gemeinde Großkrut.  
<http://www.grosskrut.at/index.php/rathaus/gemeindeamt/foerderungen/124-abrisszuschuss> (10.12.2018)

**SIR, 2016:**

SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, 2016: Baulandmobilisierung und Flächenmanagement - Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbereitschaft. SIR-Mitteilungen und Berichte. Band 36/2016. Salzburg: SIR.  
Auch online abrufbar:  
[https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/PublishingImages/dienststellen/sonstigeeinrichtungen/sir/mb36\\_innenteil.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/PublishingImages/dienststellen/sonstigeeinrichtungen/sir/mb36_innenteil.pdf) (01.02.2019)



- SOJ, 2018:**  
Süd-Ost Journal, 2018: Die Dorferneuerung in Deutsch Kaltenbrunn ist voll im Gange. Bad Gleichenberg: Medienhaus Krois GmbH.  
<https://www.soj.at/component/k2/item/1474-die-dorferneuerung-in-deutsch-kaltenbrunn-ist-voll-im-gange> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2011a:**  
Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Mogersdorf. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10506.pdf> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2018a:**  
Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Mogersdorf. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10506.pdf> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2011b:**  
Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Wulkaprodersdorf. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10319.pdf> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2018a:**  
Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Wulkaprodersdorf. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10319.pdf> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2011c:**  
Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Tobaj. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10417.pdf> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2018c:**  
Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Tobaj. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10417.pdf> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2011d:**  
Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Deutsch Kaltenbrunn. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10501.pdf> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2018d:**  
Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10501.pdf> (29.12.2018)
- Statistik Austria, 2011e:**  
Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Lackenbach. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10808.pdf> (30.12.2018)
- Statistik Austria, 2018e:**  
Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Lackenbach. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10808.pdf> (30.12.2018)
- Statistik Austria, 2011f:**  
Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Sankt Margarethen im Burgenland. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10313.pdf> (30.12.2018)
- Statistik Austria, 2018f:**  
Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Sankt Margarethen im Burgenland. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10313.pdf> (30.12.2018)
- Statistik Austria, 2011g:**  
Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Zillingtal. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10322.pdf> (30.12.2018)
- Statistik Austria, 2018g:**  
Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Zillingtal. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10322.pdf> (30.12.2018)
- Statistik Austria, 2011h:**  
Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Leithaprodersdorf. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10306.pdf> (30.12.2018)

**Statistik Austria, 2018h:**

Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Leithaprodersdorf. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10306.pdf> (30.12.2018)

**Statistik Austria, 2011i:**

Statistik Austria, 2011: Registerzählung vom 31.10.2011. Bevölkerung nach Ortschaften. Gemeinde: Ollersdorf im Burgenland. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/rg3/g10412.pdf> (30.12.2018)

**Statistik Austria, 2018i:**

Statistik Austria, 2018: Ein Blick auf die Gemeinde Ollersdorf im Burgenland. Bevölkerungsentwicklung 1869 - 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
<http://www.statistik.at/blickgem/blick1/g10412.pdf> (30.12.2018)

**STATcube, 2018:**

STATcube - Statistische Datenbank von Statistik Austria, 2018: Bevölkerung zu Jahresbeginn ab 2002 (einheitlicher Gebietsstand 2017). Aktualisierung des Bevölkerungsstandes Mai 2018. Wien: Statistik Austria - Bundesanstalt Statistik Österreich.  
[http://www.statistik.at/web\\_de/services/statcube/index.html](http://www.statistik.at/web_de/services/statcube/index.html) (04.01.2019)

**Stenzel, 1985:**

Stenzel, Gerhard, 1985: Das Dorf in Österreich. Wien: Kremayr & Scheriau.

**St. Margarethen, 2018:**

Marktgemeinde St. Margarethen im Burgenland, 2018: Der Edelhof - Das Herrschaftshaus. St. Margarethen: Marktgemeinde St. Margarethen im Burgenland.  
<http://www.st-margarethen.at/gemeinde/sehenswuerdigkeiten/das-herrschaftshaus/> (30.12.2019)

**StMUG, 2010:**

Bayrisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, 2010: Kommunales Flächenmanagement. München: Bayrisches Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit (StMUG).  
[https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden\\_kommunales\\_flaechenmanagement.pdf](https://www.stmi.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_kommunales_flaechenmanagement.pdf) (07.12.2018)

**Tiefenbach, 2011:**

Tiefenbach, Josef, 2011: Historischer Atlas Burgenland. Eisenstadt: Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 7 - Landesmuseum.

**Tir. LReg, 2000:**

Amt der Tiroler Landesregierung, 2000: Mobilisierung von Bauland in der Arge Alp - Projektbericht. Innsbruck: Arbeitsgemeinschaft Alpenländer, vertreten durch d. Land Tirol.  
Auch online abrufbar:  
[https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche\\_Grundlagen/aa-de-lang.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche_Grundlagen/aa-de-lang.pdf) (18.10.2017)

**Tobaj, 2018:**

Gemeinde Tobaj, 2018: Index Wirtschaft. Tobaj: Gemeinde Tobaj.  
[https://tobaj.riskommunal.net/Die\\_Gemeinde/Wirtschaft/Index](https://tobaj.riskommunal.net/Die_Gemeinde/Wirtschaft/Index) (29.12.2018)

**TU Wien, 2017:**

Technische Universität Wien, 2017: Archdiploma 2017. Diplomarbeiten aus Architektur und Raumplanung. Wien: Sonderzahl Verlag Wien.

**Ulbrich, 1935a:**

Ulbrich, Karl, 1935: Siedlungsformen des Burgenlandes: 1. Nordburgenland. In: Burgenländische Heimatblätter, 4. Jahrgang, Heft 1/2, 1935. Eisenstadt: Rötzer. S. 97-110.

**Ulbrich, 1935b:**

Ulbrich, Karl, 1935: Siedlungsformen des Burgenlandes: 2. Mittelburgenland. In: Burgenländische Heimatblätter, 4. Jahrgang, Heft 3, 1935. Eisenstadt: Rötzer. S. 141-151.

**Ulbrich, 1935c:**

Ulbrich, Karl, 1935: Siedlungsformen des Burgenlandes: 3. Südburgenland. In: Burgenländische Heimatblätter, 4. Jahrgang, Heft 4, 1935. Eisenstadt: Rötzer. S. 173-189.

**Umweltbundesamt, 2019:**

Umweltbundesamt, 2019: Flächeninanspruchnahme.  
[http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp\\_flaecheninanspruchnahme/](http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/) (05.02.2019)

**Vbg. LReg, 2015:**

Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2015: Pressekonferenz Donnerstag, 22. Jänner 2015. Vorarlberg gemeinsam gestalten - Die ersten 100 Tage. Bilanz und Ausblick der schwarz-grünen Landesregierung mit Landeshauptmann Mag. Markus Wallner und Landesrat Johannes Rauch. Bregenz: Amt der Vorarlberger Landesregierung, Landespressestelle Vorarlberg.  
<http://lh.vorarlberg.at/lh/servlet/AttachmentServlet?action=show&id=14864> (17.02.2019)

**VCÖ, 2015:**

VCÖ-Mobilität mit Zukunft, 2015: Mobilitätspreis Niederösterreich.  
<https://www.vcoe.at/projekte/mobilitaetspreis-niederosterreich> (17.12.2018)

**WBS, 2018:**

WBS Werbe & VerlagsgesmbH, 2018: Grundstückspreise im Burgenland. Linz.  
<https://www.exclusive-bauen-wohnen.at/facts-magazin/grundstueckspreise/burgenland> (29.12.2018)

**Weber, 2013a:**

Weber, Gerlind, 2013: Boden für Alle - Teil 4. Vortrag vom 14. Juni 2013 im ORF Funkhaus Dornbirn auf [www.youtube.com](https://www.youtube.com/watch?v=Qbe0oZTz0PU). Fachtagung des Vereins Bodenfreiheit. <https://www.youtube.com/watch?v=Qbe0oZTz0PU> (16.01.2019)

**Weber, 2013b:**

Weber, Gerlind, 2013: Boden für Alle - Teil 5. Vortrag vom 14. Juni 2013 im ORF Funkhaus Dornbirn auf [www.youtube.com](https://www.youtube.com/watch?v=4iXyaWIJGTs). Fachtagung des Vereins Bodenfreiheit. <https://www.youtube.com/watch?v=4iXyaWIJGTs> (23.12.2017)

**Weber, 2016:**

Weber, Gerlind, 2016: Mehr Quantitativer Bodenschutz! Aber wie? In: SIR - Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, 2016: Baulandmobilisierung und Flächenmanagement - Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbe-  
reitschaft. SIR-Mitteilungen und Berichte. Band 36/2016. Salzburg: SIR. S. 7-18.

Auch online abrufbar:

[https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen\\_/PublishingImages/dienststellen/sonstigeinrichtungen/sir/mb36\\_in-  
nenteil.pdf](https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/PublishingImages/dienststellen/sonstigeinrichtungen/sir/mb36_in-<br/>nenteil.pdf) (01.02.2019)

**Wright et al., 2007a:**

Wright, Michael; Block, Martina; von Unger, Hella, 2007: Stufen der Partizipation in der Gesundheitsförderung.  
Dokumentation - 13. bundesweiter Kongress Armut und Gesundheit. Berlin: Gesundheit Berlin.

Auch online abrufbar:

[http://www.armut-und-gesundheit.de/uploads/tx\\_gbbkongressarchiv/Wright\\_\\_M..pdf](http://www.armut-und-gesundheit.de/uploads/tx_gbbkongressarchiv/Wright__M..pdf) (17.12.2018)

**Wright et al., 2007b:**

Wright, Michael; Block, Martina; von Unger, Hella, 2007: Stufen der Partizipation in der Gesundheitsförderung: Ein  
Modell zur Beurteilung von Beteiligung. Infodienst für Gesundheitsförderung. S. 3, 4-5.

**Wulkaprodersdorf, 2013:**

Marktgemeinde Wulkaprodersdorf, 2013: BauBeratung – BauInformation. Wulkaprodersdorf: Marktgemeinde  
Wulkaprodersdorf.

<http://www.wulkaprodersdorf.at/2013/05/14/bauberatung-bauinformation/> (10.12.2018)

**Wurglits, 2013:**

Wurglits, Martin, 2013: Ein Ort zum Einkehren und Einkaufen. Bezirksblätter Burgenland.

[https://www.meinbezirk.at/guessing/c-lokales/ein-ort-zum-einkehren-und-einkaufen\\_a750019](https://www.meinbezirk.at/guessing/c-lokales/ein-ort-zum-einkehren-und-einkaufen_a750019) (29.12.2018)

**Wurglits, 2014:**

Wurglits, Martin, 2014: Wie gerecht sind die Kanalgebühren? Bezirksblätter Burgenland.

<https://www.meinbezirk.at/guessing/politik/wie-gerecht-sind-die-kanalgebuehren-d1100920.html> (22.09.2018)

**Zukunfturgenland, 2018:**

Zukunfturgenland, 2018: Dorferneuerungspreis geht nach Buchschachen - ohne Fleiß kein Preis! Pinkafeld: Regio-  
nalmanagement Burgenland GmbH.

[http://www.zukunftburgenland.at/front\\_content.php?idcat=312&idart=701](http://www.zukunftburgenland.at/front_content.php?idcat=312&idart=701) (29.12.2018)



