



universität
wien

DIPLOMARBEIT / DIPLOMA THESIS

Titel der Diplomarbeit / Title of the Diploma Thesis

„Leerstand im Burgenland -

Ursachen, Folgen, Maßnahmen am Beispiel Oberwart“

verfasst von / submitted by

Kirisits Laura

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree
of

Magistra der Naturwissenschaften (Mag. rer. nat)

Wien, 2019 / Vienna, 2019

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
degree programme code as it appears on
the student record sheet:

A 190 456 333

Studienrichtung lt. Studienblatt /
degree programme as it appears on
the student record sheet:

Lehramtsstudium
UF Geographie und Wirtschaftskunde
UF Deutsch

Betreut von / Supervisor:

ao. Univ.-Prof. Mag. Dr. Martin HEINTEL

Erklärung

Hiermit versichere ich,

- dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Wien, Jänner 2019

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen bedanken, die mich während meiner Studienzeit begleitet haben.

Ein großer Dank gilt meinen Eltern und meinem Bruder, die mich während meiner gesamten Studienzeit stets finanziell sowie mental unterstützt und mein Studium ermöglicht haben.

Danken möchte ich zudem meinem Freund Armin, der mich immer mit viel Geduld moralisch unterstützt hat.

Ich danke all meinen Freunden und Freundinnen, die während meiner Studienzeit für mich da waren und immer ein offenes Ohr für mich hatten.

Ein besonderer Dank gilt zudem Herrn Professor Mag. Dr. Martin Heintel, der meine Arbeit durch seine fachliche und persönliche Unterstützung begleitet hat.

Kurzfassung

Von Leerstand betroffene Wohn- und Gewerbeobjekten nehmen, vor allem in den ländlichen Gebieten Österreichs, ständig zu. Unterschiedliche Ursachen führen zu dieser Entwicklung und bringen in ökonomischer, ökologischer sowie sozialer Sicht negative Folgen mit sich. Maßnahmen gegen diese Problematik können auf unterschiedlichen Ebenen ausgeführt werden. Gezielt soll die Innenentwicklung gefördert werden, um eine flächenhafte Ausdehnung von Wohngebieten und somit das Aussterben der Ortskerne zu vermeiden. Zudem kann die Attraktivität von Nachnutzungen leerstehender Gebäude durch bestimmte Strategien gesteigert werden.

Die vorliegende Diplomarbeit beschäftigt sich im empirischen Teil mit Leerständen der süd-burgenländischen Gemeinde Oberwart. Durch Lernstandserhebungen der ausgewählten Untersuchungsgebiete und Interviews mit regionalen Experten und politischen Verantwortlichen soll ein Überblick über die Leerstandssituation der Stadtgemeinde gegeben werden. Neben der Analyse der Leerstandssituation wird zudem ein Handlungskonzept für den Umgang mit Leerstand in der Gemeinde angeboten.

Abstract

The number of residential and business properties which are facing vacancy, especially in rural areas, is increasing constantly. There are different root causes for this development which comes with economic, ecological and social impacts which are mainly negative. Actions to solve these problems can be performed at several levels. One focus area should be the development of properties within the center to reduce extensive expansion of residential areas. This also reduces the extinction of city centers. There are also specific strategies to increase the attractiveness of the re-use of vacant properties.

In the empirical part of this thesis the topic of vacancy in the city of Oberwart, which is located in southern Burgenland, is analyzed. In selected areas of inspection vacancies were located and several interviews with local experts and political responsible people were conducted to give an overview about the situation concerning vacancy within the township. Besides this analysis the work also consists of a concept of action to deal with the topic of vacancy within the city.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Problemstellung	3
1.2 Zentrale Fragestellungen	5
1.3 Methodik.....	6
2. Ländliche Räume.....	7
2.1 Raumbegriff.....	7
2.2 Definition und Merkmale ländlicher Räume	7
2.3 Abgrenzung	10
2.4 Funktionen ländlicher Räume.....	13
2.5 Herausforderungen für ländliche Räume.....	14
2.5.1 Struktureller und demographischer Wandel.....	14
2.5.2 Verlust der Multifunktionalität.....	20
2.5.3 Zersiedelung	22
2.6 Region Südburgenland	25
3. Leerstand	28
3.1 Definition Leerstand	28
3.2 Ursachen von Leerstand	31
3.3 Folgen	37
3.3.1 Folgen von Leerstand	37
3.3.2 Folgen von Außenentwicklung und Zersiedelung	41
3.4 Leerstandssituation in Österreich	46
4. Strategien und Maßnahmen für den Umgang mit Leerständen.....	49
4.1 Baulandmobilisierung und Flächenmanagement.....	49
4.2 Maßnahmen auf regionaler Ebene	54
4.3 Maßnahmen auf kommunaler Ebene	58
4.3.1 Formelle Instrumente	60
4.3.2 Informelle Instrumente	63
4.3.3 Anreizsysteme	66
4.4 Leerstand als Chance	68
4.4.1 Ortsentwicklung durch Bürgerbeteiligung	68
4.4.2 Nachnutzungsarten	71
5. Analyse des ausgewählten Fallbeispiels „Stadtgemeinde Oberwart“	74
5.1 Gemeindeprofil	74

5.2	Leerstandssituation	80
5.2.1	Untersuchungsgebiet A: Steinamangerer Straße.....	81
5.2.2	Untersuchungsgebiet B: Grazer Straße	84
5.2.3	Untersuchungsgebiet C: Stadtzentrum	86
5.3	Umgang mit Leerständen.....	89
5.4	Maßnahmen zur Ortskernbelebung	92
5.5	Handlungskonzept für den Umgang mit Leerstand in der Stadtgemeinde Oberwart 95	
6.	Fazit.....	103
7.	Literaturverzeichnis.....	106
8.	Internetquellen.....	111
9.	Abbildungsverzeichnis	112
10.	Tabellenverzeichnis.....	113
11.	Anhang	114
11.1	Experteninterviews	114

1. Einleitung

1.1 Problemstellung

Leerstände von Wohnungen oder Wohngebäuden nehmen, vor allem in den ländlichen Gebieten Österreichs, ständig zu. Diese Situation wirft viele Fragestellungen auf und stellt für zahlreiche Gemeinden eine Herausforderung dar, die es zu bewältigen gilt. Die Problematik wird durchaus von Politik und Gesellschaft erkannt, in den Medien und diversen Projekten aufgegriffen und behandelt. Dennoch scheint es keine allgemeine Lösung für dieses Problem zu geben.

Während vollständig erschlossenes Bauland im Ortszentrum oftmals ungenutzt bleibt tritt parallel dazu das Problem der Zersiedelung auf. In vielen ländlichen Gemeinden entstehen neue Siedlungsstrukturen an den Ortsrändern und der Ortskern bleibt leer. Der Flächenverbrauch in Österreich ist im Vergleich zu anderen Ländern hoch. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung hat diese hohe Flächeninanspruchnahme negative Auswirkungen. Zerstreute Siedlungsflächen und zerschnittene Landschaften sind die Folgen. Dadurch werden die Wege länger und der Autoverkehr nimmt zu. Die Erschließung sowie die Erhaltung der neu entstandenen Infrastruktur bedeuten einen finanziellen Mehraufwand für die betroffenen Kommunen. Wichtige Grün- und Agrarflächen gehen aufgrund der Versiegelung verloren. Für die Umwelt bedeutet die Zersiedelung in Form von steigendem Autoverkehr und Bodenversiegelung eine zunehmende Belastung. Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden zerstört und landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen verloren.

Hinsichtlich der sozialen Folgen des Leerstands entstehen zudem Identitätsprobleme in der Bevölkerung. Die Zersiedelung kann demnach auch dazu führen, dass der Austausch und der Zusammenhalt der Bevölkerung in den Gemeinden geschwächt werden, da Ortszentren aussterben. Die Sicherstellung eines Ortskernes ist für die Kommunikation und die Interaktionen zwischen den Menschen und das daraus resultierende Gemeinschaftsgefühl durchaus wichtig.

Als Untersuchungsgegenstand soll die Stadtgemeinde Oberwart, die im Südburgenland liegt, dienen. Nach der Eröffnung eines Einkaufszentrums am Stadtrand erhöhte sich die Anzahl der leerstehenden Gewerbeflächen in der Innenstadt. Der Handel wanderte an den Ortsrand, ein gewisser „Donut-Effekt“ stellte sich ein. Das Ortszentrum mit dem Rathaus, dem Gemeindepark und den Einzelhändlern ist in den Hintergrund getreten, während sich das vielbesuchte Einkaufszentrum zum Mittelpunkt entwickelte. Die leerstehenden Geschäftslokale in den Erdgeschoßen vieler Gebäude in der Innenstadt führten zu einem negativen

Gemeindebild. Zudem verlor die Innenstadt seine Anreize, da gewerbliche Frequenzbringer nun nicht mehr vorzufinden waren. Wie die Stadtgemeinde dieser negativen Entwicklung im Ortskern entgegenwirkt und eine Belebung des Ortskerns forciert, gilt es zu untersuchen.

Die geschilderte Problematik wird von der Raumordnung, insbesondere der örtlichen Raumordnung, und in Österreich vorwiegend von Bund, Ländern, Städten und Gemeinden wahrgenommen und behandelt. Der Bund-Länder-Kooperation ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) wird hierbei eine besondere Rolle zugeschrieben.

Die aktuell primäre Leitvorstellung in der örtlichen Raumordnung beinhaltet die nachhaltige Entwicklung des Raumes. Ökologische, soziale und ökonomische Belangen sollen simultan berücksichtigt werden. Siedlungsstrukturen sollen kompakt gehalten werden, um unter anderem lange Wege zu vermeiden. Die aktuelle Siedlungsentwicklung in Österreich folgt der raumplanerischen Strategie der „Innen- vor Außenentwicklung“. Das Prinzip zielt auf nachhaltige Siedlungsentwicklungen ab, die konkret das Ziel der Reduktion der Versiegelung von Flächen im Außenbereich und die Eindämmung der Zersiedelung haben. Durch die Mobilisierung vorhandenen Baulandes, ein abgestimmtes Flächenmanagement und die Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden sollen die erwähnten Ziele erreicht werden. Die vorrangige Innenentwicklung und Verdichtung sollen zu einer Attraktivitätssteigerung des Ortes führen (vgl. ARL 2005: 311).

Die Ursachen für die Leerstandsproblematik sind vielseitig. Österreichs Bevölkerung wächst zwar, dennoch sind viele ländliche Regionen von einem Bevölkerungsrückgang geprägt. Die niedrigen Fertilitätsraten können auch von positiven Zuwanderungsraten nicht kompensiert werden, eine Schrumpfung der Bevölkerung in den betroffenen ländlichen Regionen ist die Folge. Junge Erwachsene sehen keinen Anreiz in den Gemeinden zu bleiben und ziehen in Ballungsräume ab, nur wenige kehren wieder zurück. Diese Faktoren führen zu einem Wandel in der Altersstruktur und in den Abwanderungsregionen steigt der Anteil der Älteren. Dieser stetige Rückgang der Bevölkerung hat nicht zuletzt einen veränderten Siedlungsbedarf der Kommunen zur Folge.

Neben den demographischen Ursachen für Leerstände sind für ländliche Räume vor allem die politischen und planerischen Ursachen von Bedeutung. Das System der Angebotsplanung führte in der Vergangenheit dazu, dass mehr Bauland bereitgestellt wurde als eigentlich notwendig war. Diese Freirauminanspruchnahme wird in vielen Kommunen fortgesetzt, da die Neuausweisung von Flächen unkomplizierter erscheint, als die vielerorts notwendige

Innenentwicklung. Die Bautätigkeiten konzentrieren sich auf Neubaugebiete an den Ortsrändern, während alte Bausubstanzen in den Ortskernen vernachlässigt werden. Täglich werden in Österreich, laut Umweltbundesamt, im Durchschnitt 12,9 ha Boden versiegelt. Diese Entwicklung ist für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung von Nachteil und führt nicht zuletzt dazu, dass bauliche Entwicklungen auf Wiedernutzungsflächen als ineffizient wahrgenommen werden (vgl. ARL 2005: 316).

1.2 Zentrale Fragestellungen

Das Südburgenland ist eine Abwanderungsregion und in vielen Gemeinden prägen leerstehende Wohngebäude und Gewerbeobjekte das Ortsbild. Dieses Thema ist demnach für die Region durchaus relevant, jedoch gibt es keine konkreten Maßnahmen. Die Strategie der burgenländischen Dorferneuerung beschäftigt sich unter anderem mit Projekten zur Errichtung von öffentlichen Plätzen, Kommunikationszentren und Jugendplätzen. Inwiefern der Leerstand bei diesen Projekten eine Rolle spielt und ob dieser als Chance gesehen und genutzt wird, möchte ich erforschen.

Das Zentrum der Bezirkshauptstadt Oberwart wurde seit der Eröffnung eines Einkaufszentrums am Stadtrand von Leerstand geprägt. Neue Wohngebäude werden ebenfalls am Stadtrand gebaut, was zusätzlich zu Leerstand in den zentrumsnahen Wohnmöglichkeiten führt. Die Gemeinde setzte Maßnahmen, um diese Entwicklung einzudämmen. Die Innenstadt soll wieder attraktiv für Besucher werden. Die Stadt Oberwart und ihr Umgang mit dem entstandenen Leerstand soll exemplarisch für andere burgenländische Kleinstädte im ländlichen Raum untersucht werden.

Statistiken zur Bodenversiegelung zeigen, dass sich der Anteil der neuen Flächeninanspruchnahme bei Bau- und Verkehrsflächen weiter erhöht. Strategien zur Umnutzung von leerstehenden Gebäuden könnten dagegenwirken. Zudem möchte ich in Erfahrung bringen, inwiefern solche Maßnahmen in der Stadt Oberwart angedacht und tatsächlich umgesetzt werden.

Durch die Problemstellung und das Erkenntnisinteresse ergibt sich folgende Forschungsfrage:

→ Welche Ursachen und Folgen hat Leerstand im ländlich peripheren Raum und welche Maßnahmen werden dagegen getroffen?

Weitere Fragestellungen, die in der Diplomarbeit unter anderem behandelt werden sollen, sind folgende:

- Welche Ursachen und Folgen hat Leerstand im Untersuchungsgebiet?
- Mit welchen Maßnahmen soll der Leerstand im Burgenland eingedämmt werden?
Wie kommen diese im Untersuchungsgebiet zum Einsatz?
- Wie kann man Unternehmen dazu bringen, sich im Ortszentrum und nicht im Gewerbegebiet am Ortsrand anzusiedeln?
- Welche Maßnahmen zur Beibehaltung der Attraktivität des Ortskernes gibt es und welche werden im Untersuchungsgebiet angewendet?
- Welche Möglichkeiten der Zwischen- bzw. Umnutzung sind für den ländlichen Raum relevant und inwiefern werden diese umgesetzt? Welche Probleme treten dabei auf?

1.3 Methodik

Um die oben angeführten Fragestellungen untersuchen zu können, sollen folgende Methoden angewendet werden:

- Literaturrecherche: Eingehend soll ein Überblick über die Thematik anhand von Literaturrecherche geschaffen werden. Zudem sollen die raumplanerischen Strategien (von Bund und Land) untersucht werden.
- Qualitative Interviews: Neben ausgiebiger Literaturrecherche sollen Meinungen aus Experteninterviews eingeholt werden. Dazu werden Personen aus der Politik und anderen Feldern befragt.

2. Ländliche Räume

2.1 Raumbegriff

Der in der Diplomarbeit verwendete Raumbegriff definiert Raum als gesellschaftliches Produkt. Raum bezeichnet hier eine soziale Konstruktion von Wirklichkeit und ist somit ein Bestandteil der sozialen Welt. Der sozialgeographische Ansatz sieht den Raum als Prozessfeld menschlicher Tätigkeiten (vgl. ARL 2005: 834ff.). Raum ist demnach keine für sich alleinstehende Größe, sondern entsteht erst durch soziale Prozesse.

Löw (2001) bezieht sich in ihrem Konzept auf den sozialen Raum, der als sozial konstruiert und konstituiert beschrieben wird. Sie beschreibt Raum als „relationale (An)Ordnung von sozialen Gütern und Lebewesen an Orten“ (Löw 2001: 212). Die Produktion von Raum wird anhand der Vorgänge des „Spacing“ und der „Syntheseleistung“ als sozial bestimmt dargestellt. „Spacing“ meint die Positionierung sozialer Güter und Personen im Raum. „Syntheseleistung“ meint hingegen das Zusammenfügen dieser Güter und Personen durch Wahrnehmungs-, Vorstellungs- und Erinnerungsprozesse.

Diese beiden Vorgänge vollziehen sich im repetitiven Handlungsalltag der Menschen in unbewusster Weise und bringen institutionalisierte räumliche Strukturen hervor. Löw spricht von einer Dualität des Raums: einerseits wird dieser durch Handlungen erzeugt und reproduziert und andererseits werden diese Handlungen von Raum in institutioneller Form (als räumliche Struktur) beeinflusst und gesteuert. Durch kritische Reflexion ist es jedoch möglich, die meist unbewusste Raumproduktion, zu verändern. Es bestehen die Möglichkeiten der Veränderung von Gewohntem und Abweichung durch kreativ-gestalterische Handlungen (vgl. Löw 2001: 212).

2.2 Definition und Merkmale ländlicher Räume

Für den Begriff „ländlicher Raum“ gibt es in der Wissenschaft und Politik keine einheitliche Definition. Grundsätzlich kann der ländliche Raum nicht als einheitliche Kategorie verstanden werden und ist somit nur schlecht definierbar.

Bis in die 1960er wurde unter dem Begriff „ländlicher Raum“ ein noch relativ homogener Raumtyp verstanden. Die Vorstellung dieses ländlichen Raumes war mit Agrarraum/ Agrarlandschaften und einer geringen Bevölkerungsdichte verbunden. Zudem wurde dieser Begriff in den letzten Jahrzehnten in der Regel negativ konnotiert und eher als „Restkategorie“ behandelt, was zu Verlusten im Stellenwert des ländlichen Raumes führte. Die Definition des Nicht-ländlichen-Raumes stand somit im Vordergrund, wie am Leitbild der 1970er Jahre

„Stadt als Lebensraum der Zukunft“ zu erkennen ist (vgl. ARL 2005: 573; HENKEL 2004: 31).

Heute ist von einem „differenzierten Muster unterschiedlich entwickelter Räume auszugehen, die zugleich eine Vielzahl unterschiedlicher Funktionen wahrnehmen. Ländliche Räume können deshalb sinnvoll nur noch im Plural angesprochen werden“ (ARL 2005: 573).

Wie bereits erwähnt gibt es keine einheitliche Definition des ländlichen Raumes. Dieser wird je nach Schwerpunktsetzung anhand unterschiedlicher Ansätze definiert. So gibt es beispielsweise deskriptiv-physiognomische, siedlungsgeographische, soziokulturelle, sozialgeographische, strukturell-analytische oder auch funktional-analytische Definitionen (vgl. GRABSKI-KIERON 2007: 604). GRABSKI-KIERON gibt eine generalisierende Definition, die zur Abgrenzung ländlicher von städtischen Gebieten dient:

„Der ländliche Raum ist der Teil des Gesamtraumes, der durch eine in hohem Maße land- und forstwirtschaftlich genutzte oder zumindest geprägte Freiraumstruktur und durch vorherrschend freiraumbezogene Ressourcennutzungen gekennzeichnet ist. In ihm herrscht eine disperse Siedlungsstruktur mit vorrangig gering- bis mittelzentralen und azentralen Siedlungen vor. Je nach natürlichen Ausgangsbedingungen und nach Lage im Netz von Entwicklungsachsen und Orten höherer Zentralität unterliegt der ländliche Raum unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken. Sie machen eine Differenzierung des Begriffes ‚ländlicher Raum‘ in ‚Typen ländlicher Räume‘ nötig.“ (GRABSKI-KIERON 2007: 605f)

HENKEL fasst mehrere Elemente wissenschaftlicher Definitionen von ländlichen Räumen zu einer Definition zusammen:

„Zusammengefasst ist der ländliche Raum damit ein naturnaher, von der Land- und Forstwirtschaft geprägter Siedlungs- und Landschaftsraum mit geringer Bevölkerungs- und Bebauungsdichte sowie niedriger Wirtschaftskraft und Zentralität der Orte, aber höherer Dichte der zwischenmenschlichen Bindungen“ (HENKEL 2004: 33).

Bei diesen Definitionen überwiegen die traditionellen Elemente, die durchaus kritisch betrachtet werden müssen. WEBER (2010) zufolge gibt es Mythen über ländliche Räume, die oftmals von Politik und Gesellschaft verbreitet werden und deshalb richtiggestellt werden müssen. Die Mythen hätten in Vergangenheit verhindert, dass Akteure diverser Politik-,

Lebens- und Forschungsbereiche miteinander kommunizierten und kooperierten. Genannt werden 5 Mythen, die den ländlichen Raum betreffen (vgl. WEBER 2010):

Ländlicher Raum ≠ Stadt

Das Land wird oftmals als Gegensatz zur Stadt angesehen, WEBER aber betont die Entwicklung einer Stadt-Land-Dichotomie hinzu einem Stadt-Land-Kontinuum, die an der Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur und an den Verhaltensweisen der Einwohner sichtbar wird. Demnach lassen sich die Raumkategorien „Stadt“ und „Dorf“ nicht mehr klar voneinander unterscheiden, da ein breites Spektrum an Übergangsformen existiert.

„Aus der Dichotomie von Stadt und Land hat sich ein Stadt-Land-Kontinuum entwickelt, indem sich zwischen Stadt und Land ein Übergangstyp geschoben hat, der sich durch das Verschmelzen einerseits typisch städtischer und andererseits typisch ländlicher Raumelemente charakterisieren lässt“ (WEBER 2010: 2).

Betont werden die unterschiedlichen Möglichkeiten zur Abgrenzung der urbanen, rurbanen und ruralen Gebietstypen sowie die unterschiedlichen Ergebnisse. Daher bestehe kein Grundkonsens über die Definition des ländlichen Raums in Österreich.

Ländlich = Landwirtschaftlich

Die Bedeutung der Begriffe „ländlich“ und „landwirtschaftlich“ werden fälschlicherweise oftmals gleichgesetzt. Werden etwa politische Überlegungen über ländliche Räume angestellt, geschieht das oftmals in Zusammenhang mit der Landwirtschaft. So wird behauptet, dass die Landwirtschaft die treibende Wirtschaftskraft im ländlichen Raum sei. Jedoch muss die wirtschaftliche Entwicklung ländlicher Regionen von der Landwirtschaft entkoppelt betrachtet werden.

WEBER veranschaulicht diese Dominanz der außeragraren Wirtschaft im ländlichen Raum anhand eines Beispiels: Betrachtet werden die Erwerbstätigen bzw. die Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftssektoren im Südburgenland. So lag 2006 selbst in dieser ländlichen Region die Agrarquote bei nur 14% und die regionale Bruttowertschöpfung bei nur 3,9% (vgl. WEBER 2010: 6). Die Ergebnisse bestätigen, dass auch in ländlich geprägten Regionen die außeragrare Prägung vorherrschend ist.

Ländlicher Raum = Homogener Raum

Wie bereits genauer ausgeführt kann man nicht von „dem“ ländlichen Raum sprechen, da es sich nicht um einen homogenen Raumtyp handelt. Je nach Entwicklungsverläufen weichen die Raumtypen stark voneinander ab.

Ländlicher Raum = strukturschwach

Ländliche Räume, die sich in inneralpiner Lage und entlang der Grenzen befinden, werden oftmals als strukturschwach bezeichnet, während die Gebiete im Umfeld überregionaler Verkehrsachsen und Tourismusgebieten als strukturstarke ländliche Räume bezeichnet werden. WEBER kritisiert neben dieser Unterstellung der Strukturschwäche auch politische Einstellungen:

„Es ist förmlich zu einem Ritual in der Politik geworden, den ländlichen Raum pauschal als möglichst bedürftig und problembehaftet zu präsentieren. Dementsprechend wird viel Energie auf das Aufspüren und das Herauskehren der Schwächen eines so in der Realität nicht vorhandenen Raumtyps verwendet, statt von vornherein die Entwicklungsstrategien potenzialorientiert anzulegen.“ (WEBER 2010: 9)

Land = Herz, Stadt = Hirn

Ländliche Räume und ihre Bewohner werden oftmals mit Vorstellungen verbunden, die naturnahe, bodenständige oder unproduktive Lebensweisen beinhalten. Hingegen wird das symbolische „Hirn“ in den Städten verortet. Dieser Mythos wird von der Abwanderung junger, ausgebildeter Menschen bedient, wobei ein Großteil nicht mehr in die ländlichen Heimatregionen zurückkehren. Weber betont, dass es wichtig wäre, ein Image für diese ländlichen Regionen aufzubauen, von dem insbesondere auch die jungen Menschen angesprochen werden (vgl. ebd.).

2.3 Abgrenzung

Da eine einheitliche Definition ländlicher Räume nicht gegeben ist, sollen Methoden der Abgrenzung ländlicher und städtischer Räume vorgestellt werden. Zur Abgrenzung ländlicher und städtischer Regionen werden unterschiedliche Kriterien herangezogen. Die Kriterien der Gemeindegröße und der Bevölkerungsdichte gelten als klassische Verfahren zur Abgrenzung.

Die OECD grenzt ländliche von städtischen Regionen in einem dreistufigen Verfahren ab. Zum einen zählen alle Gemeinden mit einer Einwohnerzahl kleiner 30.000 zu ländlichen

Gebieten. Zum anderen werden diese Gebiete aufgrund ihrer Bevölkerungsdichte in ländlich und urban geprägte Bereiche gegliedert. Gemeinden, deren Bevölkerungsdichte kleiner 150 Einwohner pro km² beträgt, gelten folglich als ländlich geprägte Bereiche. Die OECD teilt Regionen anhand dieser Kriterien in 3 Kategorien ein: überwiegend städtisch/predominantly urban, intermediär/intermediate, überwiegend ländlich/predominantly rural (vgl. OECD 1994).

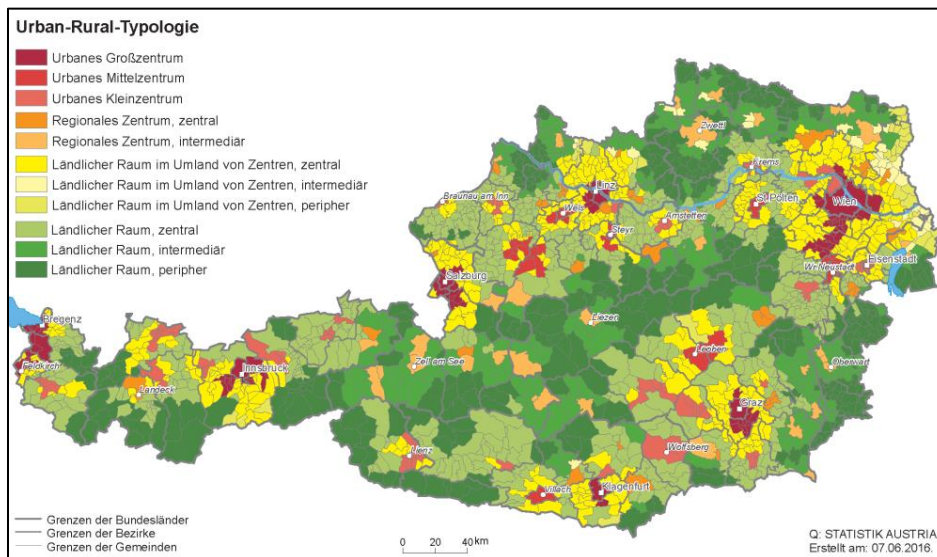


Abbildung 1: Urban-Rural- Typologie Österreich (Quelle: Statistik Austria 2018)

Statistik Austria teilt Gemeinden in der Urban-Rural Typologie ebenfalls in 3 Kategorien ein. Die Basis dieser Abgrenzung ist ebenfalls die Bevölkerungsdichte. Wie in Abb. 1 ersichtlich, wird das Südburgenland in dieser Typologie als überwiegend ländlich eingestuft. Die Bezirke Jennersdorf und Güssing werden vorwiegend dem ländlich peripheren Raum zugeordnet. Die Stadtgemeinde Oberwart ist hingegen als regionales intermediäres Zentrum ausgewiesen. Ebenso existiert die Einteilung der Gemeinden je nach Grad der Urbanisierung. In dieser Typologie zählt das Südburgenland zu der Kategorie „gering besiedeltes Gebiet“, wobei Oberwart (sowie Riedlingsdorf und Pinkafeld) zu den Gebieten mit mittlerer Besiedelungsdichte zählen (vgl. Statistik Austria 2018a).

HENKEL führt weitere Kriterien zur Stadt-Land Abgrenzung an, wie etwa die Zentralität, die Anzahl an Arbeitsplätzen oder das Kriterium der Strukturschwäche (vgl. HENKEL 2004: 34). Die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen wäre ein weiteres Kriterium, das die Distanz zwischen Wohnbevölkerung und bestimmten Infrastruktureinrichtungen misst.

In Deutschland unterscheidet man aufgrund des Raumordnungspolitischen Handlungsrahmens 5 Typen des ländlichen Raums. Abgegrenzt werden diese durch unterschiedliche räumliche Strukturen, Prozesse und Entwicklungsdynamiken:

- Ländliche Räume in der Nähe von Agglomerationsräumen und großräumigen Verkehrsachsen, die vor allem als Wohnstandorte eine wichtige Rolle spielen.
- Attraktive ländliche Räume für den Tourismus.
- Ländliche Räume mit günstigen Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft, die aufgrund der guten natürlichen Voraussetzungen und der Umgang damit oft positive Entwicklungen aufweisen.
- Gering verdichtete ländliche Räume mit wirtschaftlicher Entwicklungsdynamik, die aufgrund der größeren Distanz zu Ballungsräumen eine geringere Einwohnerdichte aufweisen.
- Strukturschwache periphere ländliche Räume, die durch ihre Lage fernab eines Zentrums gekennzeichnet sind. Zudem weisen sie Defizite in der Infrastrukturausstattung, wirtschaftliche Strukturschwäche und Bevölkerungsverluste auf (vgl. ARL 2005: 576f.).

Für Österreich besteht eine Typologie, die ausgehend von den OECD-Kriterien erstellt wurde:

- Ländliche Gemeinden bzw. Gebiete in urbanisierten Regionen: Damit werden meist strukturstarke Gebiete im Stadtumland oder Gebiete im Umland überregionaler Verkehrsachsen bezeichnet. Sie sind durch enge Wechselbeziehungen zu den angrenzenden Städten und hohe Entwicklungsdynamiken gekennzeichnet.
- Vom Intensivtourismus geprägte ländliche Gebiete liegen in Österreich vor allem im Alpenraum vor und weisen ebenso eine hohe Dynamik auf.
- Periphere ländliche Gebiete sind meist strukturschwache Gebiete in inneralpinen oder Grenzlagen, die eine geringe Wirtschaftskraft sowie abnehmende Bevölkerungszahlen aufweisen und sich somit oft in einer Negativspirale befinden (vgl. Negative Entwicklungsspirale Abb.9) (ÖROK 2009: 19).

Neben den demographischen Kategorien und den ökonomisch geprägten Typologien von städtischen und ländlichen Regionen können auch soziologische Kriterien herangezogen werden. In der Vergangenheit wurde die Analyse der urbanen Lebensweisen zunächst in der Gegenüberstellung zum bäuerlich geprägten Land entwickelt. Ländliche Regionen sind

heute aber kaum noch mit den bäuerlichen Lebensformen gleichzusetzen. Erwerbstätigkeit, Konsummuster und Lebensstile unterscheiden sich zwischen Stadt und Land heute nicht mehr gravierend (vgl. ARL 2005: 1108).

Insofern gilt das Land als weitgehend urbanisiert. Die Unterschiede zwischen Stadt und Land liegen heute vor allem in den Haushaltsformen und Lebensstilen. Nach HÄUSSERMANN und SIEBEL (in ARL 2005: 1108) hat die Familie am Land eine nach wie vor zentrale Bedeutung für soziale Beziehungen, was sich an der größeren Bedeutung von Verwandten für die sozialen Netze zeigt. Zudem ist der Lebensstil stärker durch eine Orientierung auf das Private geprägt und traditionelle Werte haben demnach in peripher gelegenen Orten eine größere Bedeutung als in den Städten.

2.4 Funktionen ländlicher Räume

BAUER (2002) zufolge besitzen ländliche Regionen sowohl für die ländliche als auch für die städtische Bevölkerung einen großen Wert. Er definiert die Gesamtfunktion ländlicher Räume wie folgt:

$$\text{Gesamtfunktion} = \text{Leistung für die regionale Bevölkerung} + \text{Überregionale Leistungen} \\ (\text{Spezifische Funktionen ländlicher Räume})$$

Die einzelnen Funktionen können somit von regionaler oder überregionaler Bedeutung sein. BAUER unterscheidet sieben wesentliche Funktionen ländlicher Räume (vgl. BAUER 2002: 31):

Produktions- und Versorgungsfunktion	Versorgung der Bevölkerung dieses Raumes und anderer Räume mit Sachgütern und Dienstleistungen (auch auf indirektem Wege möglich: Produktion von Vorleistungs- und Investitionsgütern).
Wirtschaftskraftfunktion	Schaffung von Beschäftigung und Einkommen.
Siedlungs- und Wohnfunktion	Standort für Wirtschaftsaktivitäten, Wohnungen und zugehörige Infrastruktur.
Freizeit- und Erholungsfunktion	Standort für Freizeit- und Erholungsaktivitäten mit besonderem Bezug zu Natur und Landschaft.
Entsorgungsfunktion	Aufnahme von Siedlungsreststoffen (z.B. Luftemissionen, Abfall, Abwasser, Bodenaushub und Bauschutt) zwecks Endablagung, Recycling oder Weiterverwertung.

Ökologische Speicher- und Regulationsfunktion	Wasser, Wasserspeicherung, Grundwasserneubildung, Klima, Luftfilterung und -austausch.
Biodiversitätsfunktion	Erhaltung der Vielfalt von Arten bei Fauna und Flora, insbesondere bedrohter Arten.

Tabelle 1: Funktionen des ländlichen Raums (nach BAUER 2002: 31f.)

Unterschieden werden Leistungen, die für die ländliche Bevölkerung selbst erbracht werden und Leistungen, die auch für andere ländliche Regionen oder Ballungsräume relevant sind. Diese überregionalen Verflechtungen können dabei als ein Ergebnis einer arbeitsteiligen Gesellschaft gesehen werden. Aufgrund dieser zunehmenden Differenzierung werden auch die Unterschiede zwischen den ländlichen Regionen größer. Der „Funktionsmix“ ist in den einzelnen Regionen durchaus gegeben, jedoch unterscheiden sich die Funktionen auch nach den regionalen Ressourcen und den politischen Steuerungsmaßnahmen.

Die genannten Funktionen werden nicht nur von der ländlichen Bevölkerung genutzt, sondern auch von der Bevölkerung der Verdichtungsräume und der Wirtschaft. Von regionaler Bedeutung ist vor allem die Wirtschaftskraftfunktion sowie die Siedlungs- und Wohnfunktion. Überregional bedeutend sind vor allem die Freizeit- und Erholungsfunktion, die Entsorgungsfunktion, die ökologischen Speicher- und Regulationsfunktion und die Biodiversitätsfunktion (vgl. ebd.).

2.5 Herausforderungen für ländliche Räume

2.5.1 Struktureller und demographischer Wandel

Im Folgenden soll ein Überblick über wirtschaftsstrukturelle sowie soziodemographische Veränderungen in Bezug auf ländliche Gebiete gegeben werden. Der strukturelle Wandel hat Auswirkungen auf die Leerstandssituation in ländlichen Regionen und daher ist es notwendig genauer auf den Strukturwandel und seine Entwicklungen einzugehen.

Als sektoraler Strukturwandel wird der Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft bezeichnet. Dieser Übergang erfolgte v.a. seit den 1960er Jahren, nachdem das 19. und 20. Jahrhundert vom Übergang einer agrarisch geprägten Gesellschaft hinzu einer industriell geprägten gekennzeichnet war. Durch die Industrielle Revolution löste sich die Gleichwertigkeit und wechselseitige Ergänzung von Stadt und Land auf und die Städte erhielten eine neue Rolle. Steigende Skalenerträge („economies of scale“) führten dazu, dass die Produktion in den Städten kostengünstiger und konkurrenzfähiger wurde. Somit stieg die Relevanz von Städten und ländliche Gebiete gerieten in den Hintergrund. Der Übergang von

der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft führte zu weiterer flächenhafter Ausdehnung von Städten in ihr Umland und zu weiterer Suburbanisierung.

In wirtschaftlicher Hinsicht beeinflusst die aktuelle globalisierte Dienstleistungsgesellschaft ländliche Gebiete insofern, dass der wirtschaftliche Spezialisierungsgrad von der Stadtgröße abhängig ist und sich somit Agglomerationsvorteile für Städte gegenüber ländlichen Gebieten ergeben. HÄUSSERMANN veranschaulicht in seiner Aussage die Verbindung zwischen Stadtentwicklung und (wirtschaftlichem) Wachstum:

„Mit der Entwicklung der Städte verbindet sich seit der Industrialisierung die Vorstellung von Wachstum – Wachstum von Bevölkerung, Fläche, Arbeitsplätzen und damit Wirtschaftskraft. Stadtentwicklung ist damit identisch geworden mit Wachstum“ (HÄUSSERMANN 1987: 91).

Unter dem Begriff des demographischen Wandels werden Transformationsprozesse der Bevölkerung zusammengefasst. Bevölkerungen verändern sich kontinuierlich in ihrem Umfang, Altersaufbau und ihrer Reproduktionsdynamik. Aber auch die räumliche Verteilung und die soziale Zusammensetzung einer Bevölkerung können Veränderungen unterstehen. Gegenwärtig werden Nationen, die den demographischen Wandel durchlaufen haben, in besonderer Weise herausgefordert. Der Wandel und die demographischen Entwicklungen führen zu einer kleineren, älteren, bunteren Bevölkerung (vgl. DE LANGE 2014: 161).

Die zentralen Merkmale des demographischen Wandels sind eine Bevölkerungsdynamik vom Wachstum hin zur Schrumpfung, sowie die demographische Alterung. Diese Komponenten können nicht voneinander isoliert betrachtet werden, da sie ursächlich miteinander verbunden sind. Der soziodemographische Wandel und der daraus resultierende demographische Übergang sind zwar nicht spezifisch für ländliche Räume, aber die Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur haben eine hohe Relevanz. Der Begriff des demographischen Wandels bezeichnet die Änderung von Bevölkerungszahlen und -strukturen. Abhängig sind diese Änderungen von der ausgehenden Bevölkerungsstruktur, den Geburten und Sterbefällen sowie von den Zu- und Fortzügen in einem bestimmten Zeitraum (vgl. BÄHR 2010: 30).

Ein Trend, der sich auch in Österreich abzeichnet, ist die Alterung der Gesellschaft. Die Haupttrends der Statistik Austria prognostizieren eine wachsende Einwohnerzahl in Österreich, aber bei gleichzeitiger Alterung der Bevölkerung. Diese Trends werden sich auch in Zukunft fortsetzen. Die Geburtenbilanz war in der Vergangenheit beinahe ausgeglichen und wird es laut Prognosen auch bleiben. Das Bevölkerungswachstum wird somit durch

Wanderungsgewinne begründet. Seitens der natürlichen Bevölkerungsbewegung wird somit bundesweit kaum ein Bevölkerungszuwachs prognostiziert. Gemäß Prognosen wird Österreich 2021 die 9-Millionen-Grenze überschreiten (vgl. Statistik Austria 2018b).

Nach Bundesländern differenziert wird Wien das stärkste Bevölkerungswachstum verzeichnen können. Die Bevölkerungszahlen der Bundesländer Tirol, Vorarlberg, Niederösterreich, Salzburg, Oberösterreich und dem Burgenland wachsen bis 2030 ebenfalls an. Die Steiermark ist laut Prognose jenes Bundesland, mit dem schwächsten Bevölkerungswachstum. Kärnten ist das einzige Bundesland, für das ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert wird (vgl. ÖROK 2014: 4).

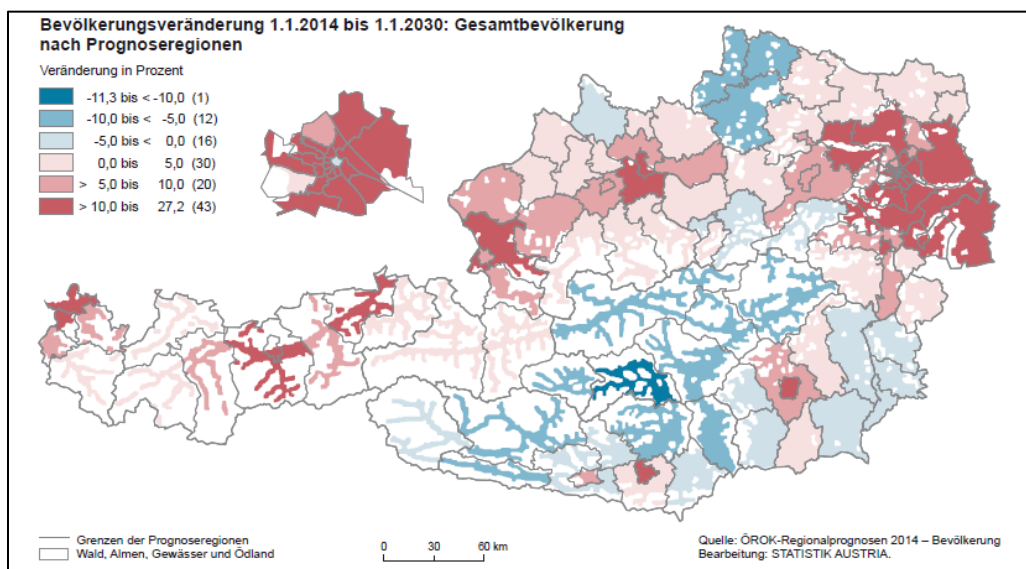


Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung 2014-2030: Gesamtbevölkerung (Quelle: ÖROK 2014)

Regional differenziert, wie in Abb. 2 dargestellt, sind starke Bevölkerungszuwächse nur in den großen Städten und deren Umland zu erwarten. Vor allem der Großraum Wien, der sich bis ins Nordburgenland zieht, und die Regionen um die Landeshauptstädte Graz, Innsbruck, Salzburg, Bregenz und Linz werden der Prognose nach stark anwachsen. Regionen, welche die stärksten Bevölkerungsverluste verzeichnen werden, befinden sich in der obersteirischen Mur-Mürzfurche, in Kärnten und dem nördlichen Waldviertel. Während das Nordburgenland, aufgrund seiner geografischen Nähe zu Wien, wachsen wird, ist im Südburgenland aber ebenfalls mit einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen. Der Bezirk Oberwart mit dem Untersuchungsgebiet weist 2030 eine leicht negative (-0,3%) Bevölkerungsveränderung auf, die bis 2060 auf -4,2% sinkt (vgl. ÖROK 2014).

Grundsätzlich sei in Österreich aber keine „Entleerung des ländlichen Raums“ zu beobachten. Zwar gibt es die Tendenz der Konzentration der Bevölkerung, doch die ländlichen

Regionen erwiesen sich laut TICHY (2009) als dynamisch und insofern sei es gelungen den Strukturwandel in die richtige Richtung zu lenken. Massive Schrumpfungen von Gemeinden beschränken sich auf Einzelfälle (wie z.B. Eisenerz, Gmünd, Horn), wobei die besonders ungünstigen Lagen oder die Strukturschwäche dafür verantwortlich sein sollen (vgl. TICHY 2009: 48).

Der prognostizierte Alterungsprozess betrifft beinahe alle Regionen Österreichs. Besonders stark fällt er in den Regionen mit Bevölkerungsrückgängen aus, weil die jüngere Bevölkerung abwandert. Dies geschieht infolge fehlender Ausbildungs- bzw. Arbeitsplätze. Die städtischen Wachstumsregionen altern unterdurchschnittlich stark, nicht zuletzt in Folge der relativ jungen Zuwanderung.

Die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird nach Prognosen der Statistik Austria leicht steigen, wobei diese Entwicklung als Folge der Zuwanderung zu betrachten ist. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter soll hingegen bis etwa 2021 steigen und ab dann sinken. Danach wird das Erwerbspotenzial sinken, denn in diesem Zeitraum werden mehr Menschen vom Erwerbs- in das Pensionsalter wechseln, als im jüngeren Alter bzw. durch Migration hinzukommen. Die Altersgruppe, der über 65-Jährigen wird auch in Zukunft anwachsen. Der Trend der Alterung trifft auch auf das Untersuchungsgebiet (Bezirk Oberwart) zu. Bis 2030 steigt die Zahl der Menschen im Alter von 65 und mehr Jahren um 27,4% (vgl. ÖROK 2014: 5f).

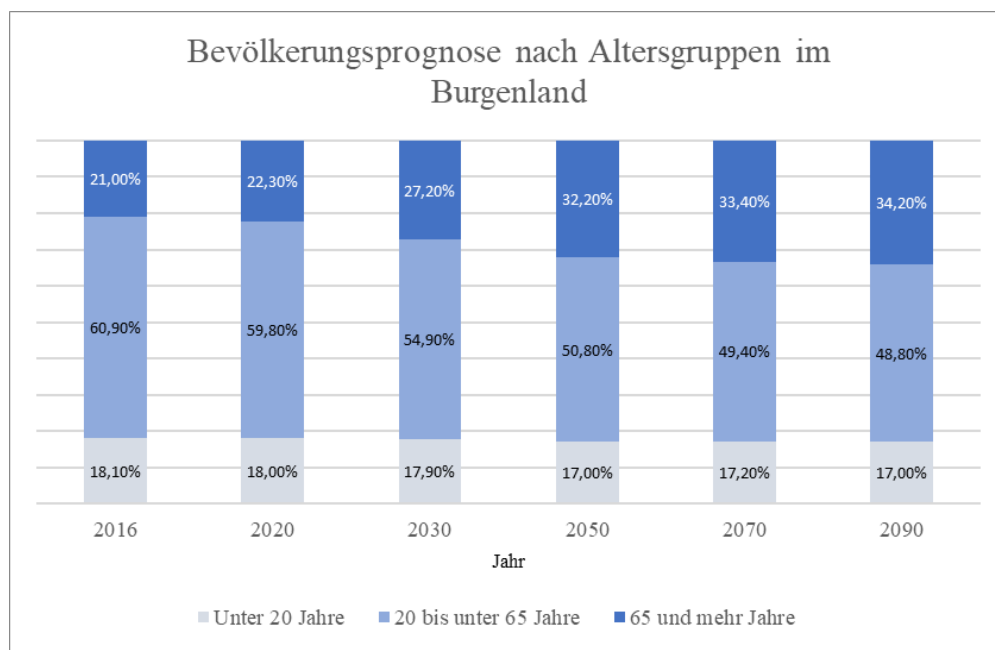


Abbildung 3: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen im Burgenland (Eigene Darstellung; Daten: Statistik Austria: Bevölkerungsprognose 2017)

Abb. 3 verdeutlicht die Zunahme des Anteils der Gruppe der Älteren (65 Jahre und mehr) im Burgenland.

Nach BÄHR (2010: 30) entstehen durch den demographischen Wandel verstärkt Problemstellungen für Politik und Wissenschaft, deren Lösungskonzepte kontrovers diskutiert werden:

- Der zukünftige Rückgang der Einwohnerzahlen nimmt Einfluss auf die nationale Ökonomie.
- Die Bevölkerungsalterung hat Auswirkungen auf die Finanzierung der sozialen Sicherungssysteme.
- Ausdifferenzierte Formen des Zusammenlebens nehmen Einfluss auf gesellschaftliche Strukturen.
- Die Zuwanderung und die Integration von Personen mit Migrationshintergrund führen ebenso zu neuen Herausforderungen.

Die Herausforderungen zeigen sich von Region zu Region in unterschiedlicher Intensität. Ländlich-periphere Regionen müssen sich zunehmend mit der Alterung der Bevölkerung und dem Geburtenrückgang, sowie mit der Abwanderung junger Menschen auseinandersetzen. Verdichtungsräume und wachsende Stadtregionen müssen sich mit dem richtigen Umgang und mit den Folgen einer älteren und bunter werdenden Gesellschaft auseinandersetzen (vgl. KLEE 2010:14f.).

In vielen ländlichen Gemeinden gibt es die Tendenz zur Entleerung. Diese Landflucht oder Landabwanderung wird vor allem durch das Fehlen von Arbeitsplätzen herbeigeführt. Die Abnahme des Arbeitskräftebedarfs in der Landwirtschaft und der Mangel an anderen Beschäftigungsmöglichkeiten führt dazu, dass primär junge erwerbsfähige Menschen in die Städte abwandern, um dort zu arbeiten. Diese Situation wird von der ÖROK (Österreichischen Raumordnungskonferenz) wie folgt treffend beschrieben:

„Das geringe Ausmaß an Beschäftigungsmöglichkeiten wirkt dabei in vielen Fällen wanderungsauslösend. Dazu kommt ein geringes Einkommen und das Fehlen von qualifizierten Tätigkeiten im Bereich des sekundären und tertiären Sektors. Wer Karriere machen möchte, ist vielfach immer noch gezwungen, die ländlichen Regionen zu verlassen und in die städtischen Agglomerationen zu ziehen.“ (ÖROK 2002: 134)

Die Abwanderung der jüngeren Bevölkerungsgruppen und die gleichzeitig steigende Lebenserwartung wirken sich wiederum auf die Altersstruktur aus. Überalterung ist somit das

Resultat der negativen Wanderungssaldi. In weiterer Folge geht auch die Geburtenhäufigkeit zurück. Durch die Abwanderung der Jungen kommt es zudem zu Verlusten von familieninternen Pflegeleistungen für die älteren Familienmitglieder. Die Alterung hat auch Auswirkungen auf die Wirtschafts- und Versorgungsfunktionen der ländlichen Räume. Durch das Verschwinden von Kunden und Arbeitskräften im ländlichen Raum, wird die Attraktivität der Regionen für Handels- und Dienstleistungsbetriebe geschmälert. Diese wiederum wandern daher in regionale Oberzentren oder in städtische Verdichtungsräume ab.

Neben den erwähnten Herausforderungen wirkt sich der demographische Wandel auch auf baulich-räumliche Entwicklungen und die Flächeninanspruchnahme aus, wie im Folgenden genauer erläutert werden soll.

Da auch die Prognose für die Gesamtzahl der Privathaushalte einen Anstieg aufweist und ein überproportional starker Anstieg der Einpersonenhaushalte erwartet wird, ist damit zu rechnen, dass die Wohnfläche pro Kopf zunehmen wird. In einigen Prognoseregionen Österreichs sind sinkende Haushaltszahlen zu erwarten, diese sind periphere Regionen mit hoher Abwanderung und dadurch bedingt auch mit zusätzlicher starker Alterung (vgl. Statistik Austria 2018b). Die regionalen Unterschiede in der Abnahme der Haushaltszahlen bewirken vor allem in diesen peripheren Regionen einen ansteigenden Leerstand. Wohnungsengpässe in den ökonomisch und demographisch wachsenden Regionen (in Österreich v.a. Stadtregionen und ihr Umland) stehen den Wohnungsleerständen in peripheren, demographisch schrumpfenden Regionen gegenüber.

BÜRKNER stellt für Deutschland fest, dass die demographisch bedingten Herausforderungen „vor allem bei der Anpassung der vorhandenen Gebäude- und Infrastruktur an demographische Alterungs- und Schrumpfungsprozesse“ bestehen (BÜRKNER 2003: 70). Auch für Österreich, dessen Flächeninanspruchnahme zwar ähnlich wie in Deutschland sinkt, aber dennoch hoch ist, ist die Auslastung von Gebäudebeständen und die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentren eine geeignete Strategie. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung sei auf lokaler Ebene vor allem mit einer Fokussierung der Stadtentwicklungspolitik auf die Innenentwicklung zu erreichen (vgl. ebd.).

Die bevölkerungsstrukturellen Veränderungen bewirken eine Veränderung des Bedarfs an speziellen öffentlichen Einrichtungen. Da die Zahl älterer Menschen zunehmen wird bzw. zunimmt, steigt der Bedarf an Einrichtungen und Maßnahmen der Altenhilfe und betreutem Wohnen an. Aufgrund der Änderung der Familienstrukturen in Richtung kleinerer Haushalte

und dem Rückgang familiärer Leistungen ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage an Einrichtungen, die der Altenpflege dienen, stark ansteigen wird. Die Schaffung dementsprechender sozialer Einrichtungen wird eine wichtige Aufgabe für Gemeinden in ländlich-peripheren Regionen sein. Demgegenüber wird der Bedarf an Schulplätzen langfristig gesehen zurückgehen, jedoch regional differenziert (vgl. WINKEL 2006: 176f.).

2.5.2 Verlust der Multifunktionalität

Zunehmend verlieren ländliche Regionen ihre Funktionalität und werden auf die Siedlungsfunktion und die Bereitstellung von Wohnraum reduziert. Der schleichende Verlust der Multifunktionalität führt zu einer wachsenden Außenabhängigkeit. Diese tendenzielle Entleerung weist nach KANATSCHNIG & WEBER (1998: 85) unterschiedliche Facetten auf:

Verlust von wohnungsnahen Arbeitsplätzen

Durch den Verlust wohnungsnaher Arbeitsplätze nimmt die Pendeldistanz zu, da sich die Erwerbstätigkeit in den großen Städten konzentriert. Dadurch sind viele Arbeitnehmer zum Pendeln gezwungen. Damit hat sich auch der durchschnittlich zurückgelegte Weg zur Arbeit erhöht. Während man 1971 durchschnittlich 11km zur Arbeit zurücklegte, waren es 2001 bereits 20km und 2011 arbeiteten Pendler durchschnittlich 36km von ihrem Wohnort entfernt (vgl. Statistik Austria 2011).

Verlust der Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs

Da der Weg von der Arbeit mit dem Einkauf und sonstigen Besorgungen nahe dem Arbeitsplatz kombiniert wird kann dies die Geschäfte und sonstige Kleingewerbetreibende in den Dörfern ums wirtschaftliche Überleben bringen. Vielerorts müssen diese Geschäfte, aufgrund der zentrenorientierten Arbeitsplatzversorgung und dem damit einhergehenden Verlust an Kundschaft, schließen. Zudem gibt es auch die Tendenz der Schließung von öffentlichen Einrichtungen. So werden Schulstandorte oder Polizeistellen oftmals in das nächstgrößere Zentrum verlagert oder Gemeindeämter aufgrund von Zusammenlegungen der Gemeinden aufgelöst. Dies bedeutet nicht nur einen Verlust der Arbeitsplätze, sondern auch einen Verlust an identitätsstiftenden Institutionen. Verlierer eines solchen Zusammenbruchs der Nahversorgung sind jene Menschen, die nicht mobil sind, also etwa Kinder, Alte (vor allem ältere Frauen), Behinderte.

Verlust an aktivem Gemeinschaftsleben

Das Gemeinschaftsleben wird durch den Verlust an wohnungsnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen beeinträchtigt. Viele Dörfer wirken tagsüber wie „ausgestorben“, da Schüler und die arbeitende Bevölkerung nicht anwesend sind. Darunter leidet das Familienleben sowie die Dorf- und Vereinsaktivitäten.

Bedeutungsverlust der Landwirtschaft

Intensivierung und Rationalisierung der Agrarproduktion bewirken einen zunehmenden Rückzug der Landwirtschaft aus der Fläche. Alten, ungenutzten Agrarflächen wird in Gebieten mit vorhandener Baulandnachfrage häufig eine Baulandnutzung zugeführt. Im Durchschnitt wird etwa ein Drittel der aufgelassenen Agrarflächen verbaut, ein Drittel wird zu Wald und ein Drittel zu Brachland (vgl. LEXER 2004: 6).

Durch den Strukturwandel der Landwirtschaft werden vielerorts vor Ort gebundene Arbeitsplätze vernichtet und zudem findet parallel dazu der Rückzug aus der Fläche statt, der die Siedlungsentwicklungen in den Dörfern maßgeblich negativ beeinflusst. Der Rückgang der Landwirtschaft führt neben ökonomischen Folgen auch zur Schwächung des sozio-kulturellen Rückgrats des ländlichen Raumes und nach KANATSCHNIG & WEBER kann es dadurch zur Schwächung bzw. zum Zusammenbruch der ländlichen Infrastruktur kommen. Neben diesen sozialen Konsequenzen gefährdet der Rückzug der Landwirtschaft zudem den Erhalt typischer Kulturlandschaften und die geordnete Siedlungsentwicklung. Denn die agrarische Nutzungsinteressen wirken teilweise als konkurrierende Kraft gegen großzügige Siedlungserweiterungen. Schwindet dieses landwirtschaftliche Interesse an siedlungsnahen Flächen, schwindet die konkurrierende Expansion von Siedlungskörpern. Die Folge ist weitere Zersiedelung (vgl. KANATSCHNIG & WEBER 1998: 85).

In der Vergangenheit, vor allem seit den frühen 1960er Jahren, erfolgten Umwidmungen oftmals ohne siedlungsstrategische Grundsätze, wodurch ungeachtet der tatsächlichen Baulandnachfrage auch schlecht erschlossene Flächen als Bauland ausgewiesen wurden. Zudem wurden manche dieser Baulandflächen nicht zum Verkauf angeboten, sondern verblieben aus verschiedensten Gründen (z.B. unverzichtbare landwirtschaftliche Produktionsfläche, Hypothekarsicherung, passive Spekulation, Reserve für die Vermögensauseinandersetzung im Generationswechsel usw.) in Eigenbesitz (vgl. KANATSCHNIG & WEBER 1998: 90).

Prozesse dieser Art wirken sich nachteilig auf Strukturen der Siedlungen aus. Die vielerorts ausufernde Zersiedelung und die Entstehung von planlosen Siedlungssplittern inmitten von

landwirtschaftlichen Flächen sind also mitunter auf den Rückgang der Landwirtschaft aus der Fläche zurückzuführen.

Verlust an gesellschaftspolitischer Bedeutung: Der ökonomische Bedeutungsverlust von ländlichen Räumen kann auch eine laufende Einbuße an politischem Gewicht der politischen Vertreter dieser Räume bedeuten.

2.5.3 Zersiedelung

Unter dem Begriff Zersiedelung versteht man die unkontrollierte und flächenhafte Ausdehnung der Siedlungsflächen in unbebaute bzw. agrarische Flächen. Da in Österreich seit der Nachkriegszeit reges, aber ungeplantes Siedlungsgeschehen stattfand, dehnten sich Siedlungsstrukturen meist in die Fläche aus. Das Hauptziel der Raumplanung, nämlich kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen, wurde häufig verfehlt. Stattdessen konnte man ein Ausufern der Siedlungsränder und die Bebauung der offenen Landschaft beobachten.

Die Folgen von Außenentwicklung und Zersiedelung werden im Kapitel 3.3.2 genauer behandelt. Im Folgenden sollen die Ursachen für dieses Phänomen genauer beleuchtet werden. Grundsätzlich sind diese sowohl im gesellschaftlichen Verhalten als auch in Fehlhandlungen der örtlichen Raumordnung anzusiedeln.

Baulandhortung

Baulandhortung gilt als flächenvergeudende Siedlungsform und kann zu unnötiger Bodenversiegelung führen, da es innerhalb von Siedlungsgebieten zu Flächenblockaden kommt. Grundstückseigentümer wollen unbebautes Bauland weder bebauen noch an andere weiterverkaufen und daher sind diese Flächen für Siedlungszwecke nicht verfügbar. Baulandhortung kann aber ebenso stattfinden, wenn die Fläche bereits bebaut ist. Unbewohnte Häuser also Leerstände werden gehortet und somit werden auch diese Flächen für Neubauten blockiert.

Diese Baulandhortung ist in den meisten Fällen ökonomisch motiviert. Da gewidmetes Bauland auf dem Markt mehr erzielt als Grünlandgrundstücke horten viele Grundstückseigentümer ihr Bauland als sichere und attraktive Geldanlage. Dabei besteht oftmals kein Interesse seitens der Eigentümer diese Flächen in absehbarer Zukunft zu bebauen.

Eine weitere Ursache bezieht sich auf den Umstand, dass Besitzer ihrem Eigentum einen immateriellen Wert beimessen. Oft existiert eine Art familiäre Verbundenheit zu Grundstücken, sodass diese nicht verkauft werden und dadurch eine Bebauung durch andere

Bauwillige nicht ermöglicht wird. Dem Eigentum an Grundstücken wird vielfach ein Wert beigemessen, der über den erzielbaren Preis (Verkehrswert) hinausgeht und zur Entwicklung von sozialen und kulturell bedingten Verhaltensnormen führt, die von der strengen Annahme individuell rationalen Verhaltens abweichen (vgl. MAYER 1997: 6).

Die bestmögliche Raumnutzung wird durch das sogenannte „Bauland-Paradox“ verhindert. Denn „es ist in zumindest ausreichender Menge und Qualität Bauland gewidmet, aber es wird kein oder zu wenig Bauland tatsächlich angeboten.“ (MAYER 1997: 6). Auch bereits bestehenden, aber leerstehenden Häusern wird ein emotionaler Wert beigemessen, was oftmals der Grund für die Hortung der Leerstände ist. Letztendlich erfolgen im Laufe der Zeit die Neuausweisungen und somit die Bebauung vermehrt in den Randlagen der Gemeinden.

Präferieren des freistehenden Einfamilienhauses

Als Ideal für die breite Masse der Bevölkerung gilt das freistehende Einfamilienhaus im Grünen. Diese Tendenz kann als gesellschaftlicher Faktor der Zersiedelung angesehen werden. Gründe dafür können in der Sozialpsychologie gefunden werden:

„Der räumliche Rückzug ersetzt also die sozialen Abgrenzungen. So erhofft man sich vom freistehenden Einfamilienhaus einen Rückzug in die Privatheit, um dort die „eigene“ Freiheit und Autonomie auszuleben, um sich eine emotionelle Ruhepause vom Rollenverhalten zu verschaffen oder, um so Reizkontrolle ausüben zu können.“ (KANATSCHNIG & WEBER 1998: 87)

Aus raumplanerischer Perspektive gilt diese Bauform jedoch als äußerst problematisch, da mit gravierenden Folgen zu rechnen ist (vgl. ebd.):

- Hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch; Versiegelung durch Erschließung mit Straßen
- Hohe Kosten der Erschließung aufgrund langer Leitungslängen
- Mobilitätswang und erhöhtes Verkehrsaufkommen
- Kaum Immissionsschutz durch offene Bebauungsform
- Erhöhter Energieverbrauch

Da in Einfamilienhausgebieten der Rückzug ins Private zentral ist, wird der Gestaltung der öffentlichen Räume vielerorts weniger Aufmerksamkeit zuteil. Es gibt wenig Gemeinschaftsflächen, wie z.B. Plätze, Kinderspielplätze, Gehsteige, die zum Verweilen einladen. Diese Siedlungsgebiete sind somit keine „lebendigen“ Räume und weisen eine

Monofunktionalität auf, nämlich vorwiegend die Funktion des Siedlungsraumes. Es entstehen zwar viele neue Siedlungen, aber keine vitalen, Gemeinschaft signalisierenden Ortschaften.

Vielfach werden durch den Bebauungstyp des freistehenden Einfamilienhauses jahrhundertalte Bautradition einer geschlossenen Bebauung aufgelöst. Die Bevorzugung des Hauses im Grünen führt häufig dazu, dass vielfach die geschlossene alte Bausubstanz abgelehnt und nicht mehr genützt wird und somit viele Dorfkerne immer mehr verfallen, während gleichzeitig an den Ortsrändern die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern stark anwächst.

Örtliche Raumordnung

Die Gemeinden können durchaus mit Maßnahmen und Instrumenten der Raumordnung in das Siedlungsgeschehen eingreifen. Daher kann Zersiedelung vielerorts als Resultat vernachlässigter Lenkung und Planung seitens der Kommunen gesehen werden. Eine nachhaltige Siedlungs- und Freiraumentwicklung nimmt im Österreichischen Raumentwicklungskonzept 2011 zwar einen hohen Stellenwert ein, jedoch wird in vielen kleinen Gemeinden aktive Bodenpolitik nur sehr verhalten betrieben. Dadurch fällt der Bodenmarkt in die Hände Privater, wobei mit dem Ankauf der Grundstücke seitens der Kommunen die Gewährleistung für Verfügbarkeit von Bauland bestehen könnte.

Aber auch Verfehlungen in der Widmungspolitik können zu zersiedelten Strukturen von Gemeinden führen. So weisen Flächenwidmungen vielfach einen Überhang an Bauland auf, der weit über den mittelfristigen Bedarf hinausgehen und somit der Grund für Zersiedelungsprozesse ist. Das Bewusstsein für das Problem steigt, aber Rückwidmungen für das nicht gebrauchte Land sind den Gemeinden oftmals zu teuer.

Im österreichweiten Durchschnitt sind vom gesamten gewidmeten Bauland 26,5% nicht bebaut. Nach den Bundesländern betrachtet gibt es aber große Unterschiede, wie in Abb. 4 ersichtlich wird. Während es etwa in Salzburg nur 20,3% sind, liegt Kärnten bei 29,4% und Vorarlberg bei 33,8%. Beim "Spitzenreiter" Burgenland sind es 37,9%. Und hier wiederum weisen vor allem die südlichen Bezirke sehr hohe Werte auf: Güssing 47,0%, Jennersdorf 45,7%, Oberwart 40,2%, Oberpullendorf 38,0% (vgl. ÖROK 2017). Aufgrund der Nichtverfügbarkeit der Baulandreserven, die sich oft in zentraler Lage befinden, werden weitere Umwidmungen von Grün- in Bauland an den Ortsrändern notwendig, um genügend Fläche für Siedlungen oder Betriebe zur Verfügung zu stellen. Dabei wäre die Mobilisierung dieser

bereits bestehenden Baulandreserven in zentraler Lage und die Rückwidmung von zentrumsfernen gewidmeten Baulandflächen wichtig, um weiterer Zersiedelung und hohem Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

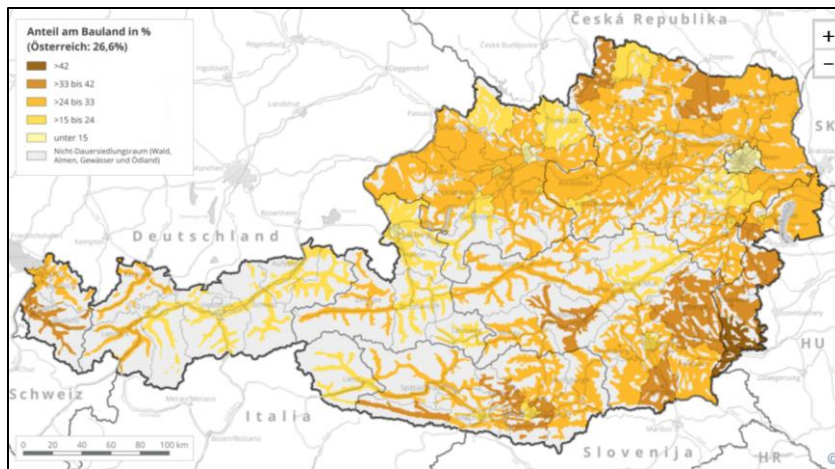


Abbildung 4: Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes 2014 (Quelle: ÖROK 2017: 11)

2.6 Region Südburgenland

Im folgenden Kapitel soll das Burgenland und insbesondere das Südburgenland hinsichtlich des demographischen Wandels und seiner wirtschaftlichen Entwicklung analysiert werden. Zudem werden die Herausforderungen, Chancen und Regionsstrategien des als ländlich peripher ausgewiesenen Gebiets betrachtet.

Demographische Entwicklung

Trotz der in Österreich kontinuierlich wachsenden Bevölkerung gibt es Regionen, die Bevölkerungsverluste verzeichnen. Diese Gebiete sind häufig durch ihre periphere Lage und den sozio-ökonomischen Benachteiligungen geprägt. Von dieser Entwicklung sind vor allem Gebiete betroffen, die in der Vergangenheit an der „geschlossenen“ Grenze zu den östlichen und nördlichen Nachbarländern lagen. Dazu zählen das Wald- und Mühlviertel, die Südsteiermark und das Südburgenland. Auch inneralpine Regionen der Ostalpen sind durch die Lage und die ungünstige Verkehrsanbindung benachteiligt (vgl. ÖROK 2009: 31).

„Die große Herausforderung für die Regionalpolitik liegt darin, die Negativspirale aus Abwanderung, Arbeitsplatzverlust und Rückgang der Dienstleistungen in diesen Gebieten zu durchbrechen und Strategien zur Bewältigung der Probleme zu entwickeln“ (ÖROK 2009: 32).

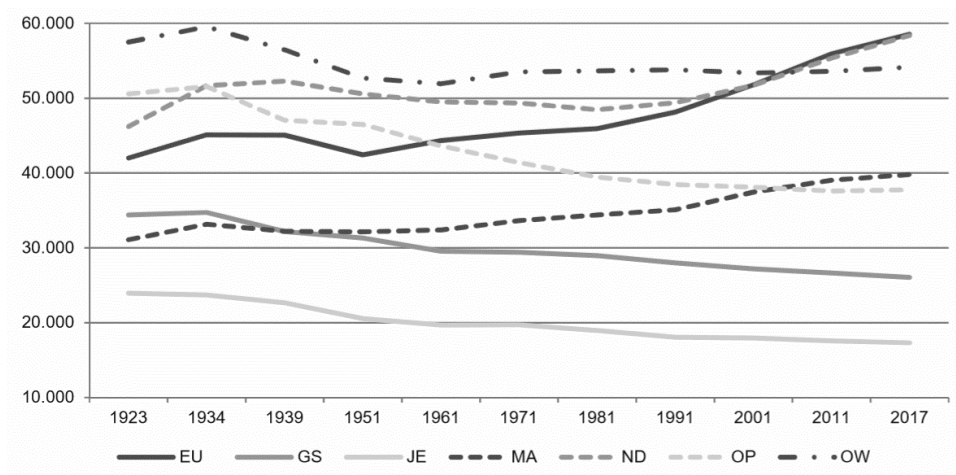


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung nach Bezirken (Quelle: Land Burgenland 2017)

Abb. 5 zeigt die Bevölkerungsentwicklung im Burgenland nach den Bezirken. Dabei wird sichtbar, dass die Bezirke des Süd- und Mittelburgenlandes in den letzten Jahrzehnten Abwanderungstendenzen und eine negative Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen hatten. Vor allem die Bezirke Güssing und Jennersdorf sind nach Prognosen bis 2050 weiterhin von einem Bevölkerungsrückgang betroffen. Auch die Bevölkerung des Bezirk Oberwarts wird den Prognosen zufolge, wenn auch schwächer als in den Bezirken Güssing und Jennersdorf, schrumpfen (2015: 53.600/ 2050: 52.100) (vgl. LAND BURGENLAND 2017).

Wirtschaftliche Entwicklung

Historisch gesehen wurde die geringe Wirtschaftsentwicklung des Burgenlandes durch die „geschlossene“ Grenze im Osten verstärkt und führte zu einer Peripherisierung der Region. Seit der Öffnung der Grenze hat sich die Wirtschaftsentwicklung zwar deutlich verbessert, aber die Prognosen der Bevölkerungszahlen gehen weiterhin von einer leicht rückläufigen Entwicklung aus.

Im Bundesländervergleich liegt das durchschnittliche Jahreswachstum der burgenländischen Wirtschaft zwischen 2001 und 2013 bei 3,2% und so über dem Österreichdurchschnitt von 2,8 %. Im Vergleich mit den anderen NUTS 3-Regionen ist der Zuwachs des Bruttoregionalproduktes im Südburgenland sehr hoch, jedoch ausgehend von einem niedrigen Niveau (vgl. Amt der Burgenländischen Landesregierung 2015: 6). Mit einem Bruttoregionalprodukt von 28.000€ pro Kopf liegt das Burgenland im Bundesländervergleich an letzter Stelle (vgl. Statistik Austria 2018c).

Ähnlich dem österreichweiten Trend ist auch im Burgenland die Arbeitslosigkeit gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr 2017 ist die Arbeitslosigkeit im Burgenland um 11,6 Prozent

gesunken und schneidet somit besser ab, als der Österreich-Durchschnitt. Zu den wichtigsten wirtschaftlichen Standbeinen zählen Handel und Dienstleistungen mit mehr als 37.000 Beschäftigte sowie der Tourismus. Nach einem leichten Rückgang bei den Nächtigungen und Gästezahlen im Jahr 2013 konnten in den darauffolgenden Jahren wieder Zuwächse verzeichnet werden (vgl. AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG 2015: 7).

Von den etwa 133.000 erwerbstätigen Burgenländern haben knapp 100.000 ihren Arbeitsplatz außerhalb der Wohngemeinde. Der Anteil der Arbeitspendlern in eine andere Gemeinde, einen anderen Bezirk, in ein anderes Bundesland liegt im Burgenland bei knapp 75% aller Erwerbstätigen. Von diesen Pendlern pendeln 15 % wöchentlich, aber der überwiegende Teil (85 %) täglich. Der Anteil an Wochenpendlern ist im Südburgenland mit ca. 22 % weitaus höher als im Nordburgenland, wo nur knapp 11 % wöchentlich pendeln. Durchschnittlich arbeiten 48 % der burgenländischen Erwerbstätigen im eigenen Wohnbezirk. Deutlich über diesem Wert liegt dieser Anteil im Bezirk Oberwart (65 %) (vgl. VOR 2014: 22).

Neben der starken Pendlerausrichtung nach Wien und Graz spielen im Südburgenland auch die Bezirkshauptorte eine wichtige Rolle, die der Bevölkerung eine gute regionale Versorgung und Erreichbarkeit lokaler Zentren garantieren. Wobei die Erreichbarkeit der Zentren mittels Öffentlicher Verkehrsmittel für die südburgenländische Bevölkerung nicht ausreichend gegeben ist (vgl. ÖROK 2009: 35).

Herausforderungen und Chancen

Das Südburgenland ist nach wie vor ein Beispiel für eine Grenzregion mit geringer lokaler Wirtschaftskraft, Defiziten im Arbeitsplatzangebot und dem Trend der Abwanderung. Das im Vergleich zu anderen Regionen niedrige Wirtschaftsniveau führt zu Erarbeitungen von Konzepten und Entwicklungsprogrammen für das Bundesland. Ab 1995 wurde das Burgenland zweimal als sogenanntes Ziel-1-Gebiet eingestuft und von der EU gefördert. Von 2007 bis 2013 war die Region im Phasing-Out-Programm. Die aktuelle Programmperiode der "Europäischen Struktur- und Investitionsfonds" von 2014 bis 2020 hat das Ziel der „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“ (IWB).

3. Leerstand

Während im letzten Kapitel der ländliche Raum, seine Merkmale und Herausforderungen behandelt wurden, steht in diesem Kapitel der Leerstand im Mittelpunkt. Die Leerstandsproblematik steht im Zusammenhang mit den erwähnten Herausforderungen für ländliche Räume und kann als weitere Schwierigkeit angesehen werden, die es für ländliche Regionen und die Kommunen zu bewältigen gilt.

3.1 Definition Leerstand

Wohnungsleerstand hat viele Facetten. Üblicherweise gilt eine Wohnung als leerstehend, wenn sie nicht bewohnt wird. Eine eindeutige und einheitliche Definition gibt es aber nicht. Wenn von Leerstand oder Leerstandsquoten die Rede ist, ist zur Interpretation immer eine Erläuterung des Leerstandsbegriffs erforderlich. Anhand der folgenden Fragestellungen kann man sich einer Definition von Leerstand annähern (vgl. BBSR 2014: 6):

- Handelt es sich nur um dauerhaft oder auch vorübergehend ungenutzte Wohngebäude?
- Zählt die normale Fluktuationsreserve dazu?
- Zählen auch untergenutzte Eigentümerwohnungen oder nur Mietwohnungen dazu?
- Gelten auch Wohnungen als leerstehend, für die Miete bezahlt wird?

Der Begriff Leerstand lässt sich unterschiedlich definieren. Grundsätzlich bezeichnet er das Nichtbewohntsein, das Leerstehen von Gebäuden bzw. werden damit nutzbare Flächen bezeichnet, die zur Zeit nicht genutzt werden (vgl. DRANSFELD 2007: 23). Diese Unzweckmäßigkeit und die damit verbundene Ressourcenverschwendung werden in der folgenden Definition betont:

„Brachen und Leerstände stellen eine bauliche Manifestation akuter Unzweckmäßigkeit dar und leisten der Ressourcenverschwendung durch die Behinderung sinnvoller Nutzung Vorschub. Können vorausschauende Planung und effektive Lenkungsinstrumente Brache und Leerstand nicht reduzieren, beeinträchtigt das die Baukultur.“ (BKA 2017: 142)

Leerstände können auch als Ergebnis von Wohnungsangebot- und nachfrage gesehen werden. Übersteigt das Angebot die tatsächliche Nachfrage an Flächen, Gebäuden oder Wohnungen entsteht Leerstand (vgl. Empirica AG 2010: 83). Die Balance zwischen Angebot und Nachfrage nach Häusern ist verantwortlich dafür, ob und wie lange Gebäude oder

Wohnungen in einer bestimmten Region leer stehen. Das bedeutet, dass „der Leerstand auf der Ebene des Wohnungsmarktes „ausgehandelt“ wird“ (SCHMIED 2007: 10).

Entsprechend der unterschiedlichen Definitionsmöglichkeiten sind ebenso die Erhebungsmethoden variabel. Gelten Wohnungen als leer, wenn bei einer Begehung niemand angetroffen wird, dann wertet man auch ungenutzte Zweitwohnungen als Leerstand. Ähnlich wirken verbrauchsabhängige Erhebungsmethoden (Minderverbrauch bei Strom, Wasser, Heizung etc.). Wenn nur markttaktive Mietwohnungen als Leerstand zählen sollen, müssen Mieter- oder Vermieter zur Existenz eines Mietvertrags befragt werden (vgl. BBSR 2014: 6).

In dieser Arbeit wird unter Leerstand das Nichtbewohntsein eines Gebäudes verstanden. Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes wurden Gebäude die beschädigt wirkten (etwa durch zerbrochene Fenster oder abgebröckelte Fassaden) und in denen niemand anzutreffen war als leerstehend markiert. Abb. 6 zeigt einen typischen Leerstand im Stadtgebiet Oberwart, mit teilweise zerbrochenen Fenstern, einem verwucherten Eingangsbereich und Bauschäden am Dach und der Fassade.



Abbildung 6: Typischer Leerstand in Oberwart (Foto: Kirisits Laura)

Der Begriff Leerstand wird meistens negativ konnotiert und leerstehende Gebäude mit desolaten Missständen in Verbindung gebracht. Die Leere im Kontext des Schrumpfens führt zu negativen Reaktionen und dem Bestreben den Leerstand entweder zu füllen oder die den Leerstand bedingenden Strukturen zu zerstören. Jedoch ist Leere nach DISSMANN auch als städtebauliche und kulturelle Ressource anzusehen. Für die Entwicklung einer Stadt bedeutet Leerstand auch Spielraum für weitere Entwicklungen und kreative Erneuerungsprozesse (vgl. DISSMANN 2011: 226).

Nicht alle Leerstände sind problematisch. So können Leerstände als sinnvoll gelten, wenn der Erhöhung von Mietpreisen entgegengewirkt wird und neue Angebote ermöglicht werden. Problematisch werden Leerstände dann, wenn sie vermehrt auf einem Standort auftreten oder längere Zeit nicht vermietet werden können (vgl. ROSIC 2009: 8).

Kategorisierungen der Leerstands-Arten können ebenso wie die Definitionen unterschiedlich ausfallen. Abb. 7 und Abb. 8 zeigen die Kategorisierung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR 2005: 3). Unterschieden wird hier grundsätzlich die städtebauliche von der wohnungswirtschaftlichen Perspektive. Während die städtebauliche Perspektive alle Leerstände miteinbezieht, sind für die wohnungswirtschaftliche Perspektive nur am Markt aktive Immobilien relevant. In den nachstehenden Grafiken des MIR werden alle Leerstände in Betracht gezogen. Typisiert werden die Leerstände im Folgenden nach temporären (Dauer des Leerstands) und kausalen Aspekten (Gründe des Leerstands).

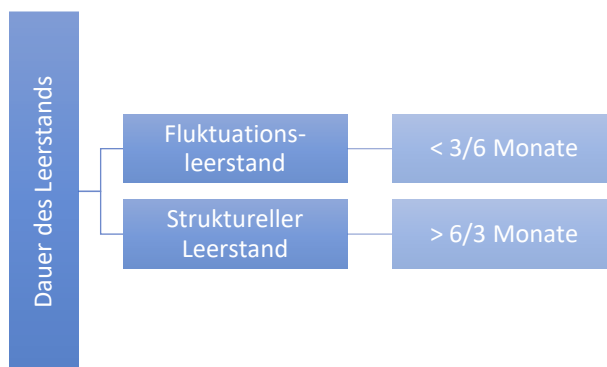


Abbildung 7: Arten des Leerstands nach Dauer (Eigene Darstellung nach MIR 2005:3)

Leerstände können aufgrund der Dauer der Nichtnutzung kategorisiert werden. Dieser zeitliche Parameter spielt bei der Typisierung der Leerstände eine wesentliche Rolle. Von Fluktuationsleerstand wird gesprochen, wenn die Nutzfläche aufgrund eines Mieterwechsels kurzzeitig leer steht. Kurzzeitig bezieht sich in diesem Zusammenhang auf eine Dauer von unter 3 Monaten, bei schwierigen Marktbedingungen auf eine Dauer bis zu 6 Monaten. Abzugrenzen ist der fluktuierende vom strukturellen Leerstand. Werden Nutzflächen dauerhaft weder durch den Eigentümer noch aufgrund eines Mietverhältnisses genutzt, spricht man von strukturellem Leerstand (vgl. DRANSFELD 2007: 23).

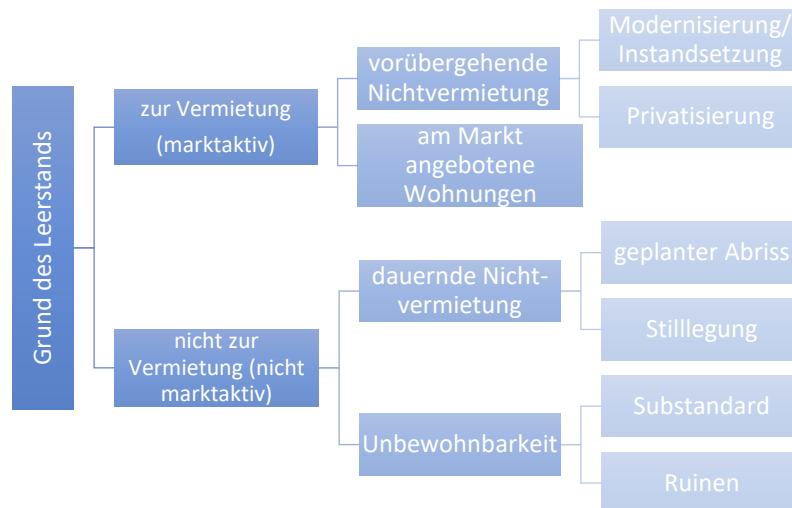


Abbildung 8: Arten des Leerstands nach Gründen (Eigene Darstellung nach MIR 2005: 3)

Die kausalen Aspekte lassen sich in die marktaktive und nicht marktaktive Perspektive unterteilen. Marktaktiv sind jene Leerstände, die am Markt angeboten werden oder aufgrund von Sanierungen und Modernisierungen vorübergehend nicht vermietet werden. Gründe für eine vorübergehende Nichtvermietung können bewusst herbeigeführt werden, wenn bei einem geplanten Eigentümerwechsel der Verkäufer einen möglichst unbewohnten Zustand des Gebäudes vorzieht oder das Gebäude modernisiert wird.

Während bei marktaktiven Leerständen die Nutzung möglich ist, kommt es bei nicht marktaktivem Leerstand zum Entfallen einer Nutzung. Die dauerhafte Nichtvermietung kann aufgrund der Stilllegung oder eines geplanten Abrisses entstanden sein. Bei dieser Art von Leerstand besteht aber grundsätzlich eine Reaktivierbarkeit aufgrund der erhaltenen Bausubstanz. Sind Gebäude nicht zur Vermietung, aufgrund von Unbewohnbarkeit oder einem maroden Zustand der Bausubstanz, freigegeben bleibt in vielen Fällen nur der Abriss als Möglichkeit übrig. Auch (historische) Ruinen zählen zu dieser Leerstandskategorie. Ohne materiellen und finanziellen Aufwand kann diesen Objekten keine Reaktivierung und Nutzung zugeführt werden (vgl. MIR 2005: 3).

3.2 Ursachen von Leerstand

In erster Linie gelten Schrumpfungsprozesse als Ursache für Leerstände von Gebäuden. Durch ein komplexes Ursachen-Wirkungsgefüge von bevölkerungs-, wirtschafts- und raumstrukturellen Einflussfaktoren werden Prozesse dieser Art ausgelöst, gefördert und verstärkt. Die Negative Entwicklungsspirale von WEBER und HÖFERL (2006: 1) verdeutlicht die negativen Entwicklungen die Schrumpfungsprozesse mit sich ziehen bzw. ihnen vorangehen.

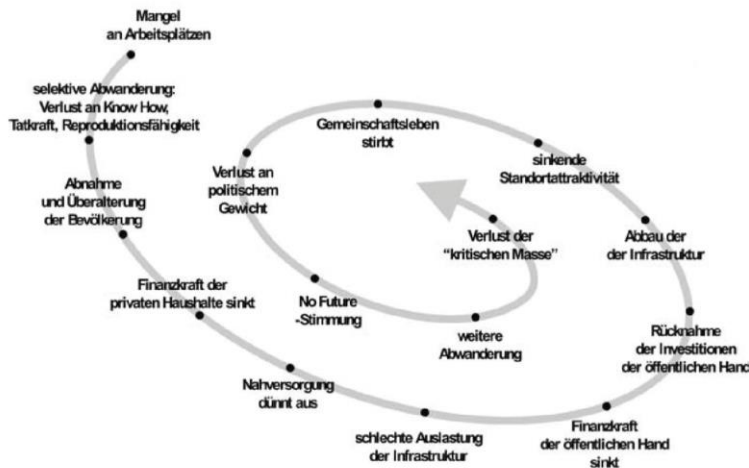


Abbildung 9: Negative Entwicklungsspirale (Quelle: WEBER u. HÖFERL 2006)

Abb. 9 veranschaulicht jene Faktoren, die zu Schrumpfungsprozessen und letztendlich zum Verlust der „kritischen Masse“ führen. Ausgehend vom Mangel an Arbeitsplätzen führt die Negative Entwicklungsspirale zur Abwanderung, Überalterung und zum Verlust von wirtschaftlichem Gewicht bis hin zu einem geschwächten Gemeinschaftsgefühl und weiterer Abwanderung.

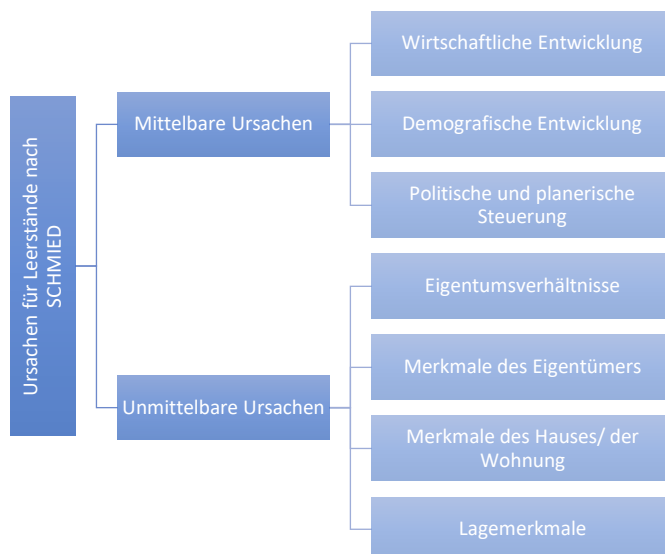


Abbildung 10: Ursachen für Leerstände (Eigene Darstellung nach SCHMIED 2007)

SCHMIED (2007) spricht nicht von einzelnen Ursachen, sondern von einem Ursachengeflecht, das für Leerstand in einem Gebiet verantwortlich sein kann. SCHMIED unterscheidet mittelbare von unmittelbaren Leerstandsursachen. Zu den mittelbaren Ursachen werden die wirtschaftliche sowie die demographische Entwicklung und politische/planerische Steuerungsprozesse gezählt. Andere Faktoren wie Eigentumsverhältnisse, Merkmale der

Eigentümer, Merkmale des Hauses oder der Wohnung und Lagemerkmale/Standortfaktoren wirken sich direkt aus und zählen zu den unmittelbaren Leerstandsursachen.

Wirtschaftliche Entwicklung

Beeinflusst werden Verkaufbarkeit bzw. Vermietbarkeit von Häusern und Wohnungen von der gesamtwirtschaftlichen Situation. Zum einen hängt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung mit dem sektoralen Strukturwandel zusammen, da landwirtschaftliche Umstrukturierungsprozesse zu vielen leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden geführt haben. Zum anderen hängt der Faktor einer Zu- oder Abnahme an genutzten Flächen auch von der Finanzkraft der Anbieter und Käufer/Mieter ab. Auch den Einzelhandel kann aufgrund von wirtschaftlicher Unrentabilität oder gesamtwirtschaftlicher schwieriger Situation Leerstand drohen (vgl. SCHMIED 2007: 10f.).

Demographische Entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Österreich kann den Leerstand ebenso beeinflussen. Vor allem im ländlich peripheren Raum sinkt die Zahl und der Anteil Kinder und Jugendlicher (Personen unter 20 Jahren), während der Anteil an der Bevölkerung im nicht-mehr-erwerbsfähigen Alter (65 Jahre und älter) steigt. Während in den Stadttagglomerationen durch Zuwanderung der Anteil an Menschen zwischen 20 und 65 Jahren (erwerbsfähiges Alter) starke Zuwächse verzeichnen konnte, war in ländlichen Gebieten ein Rückgang derselben Bevölkerungsgruppe zu beobachten (vgl. Statistik Austria 2018b).

Diese demografische Entwicklung wirkt sich vor allem in ländlichen Gebieten negativ auf die Leerstandsproblematik aus. Das Ausmaß der Folgen ist regional unterschiedlich. Wachsende Regionen sind weniger von diesem Problem betroffen, als ländlich periphere Gebiete, die schrumpfen. Ländliche Regionen, die zusätzlich von Schrumpfungsprozessen betroffen sind haben mit der Abwanderung von jungen Menschen zu kämpfen, da das Angebot an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen nicht ausreichend ist. Zusätzlich wird eine Ausdünnung der Bevölkerung durch die Abwanderung älterer Menschen erwartet, da die Infrastruktur in den Dörfern oftmals nicht ausreicht und Mobilitätshemmnisse zur Abwanderung führen (vgl. BBR: 2011: 5).

Innerhalb des Faktors „Demografische Entwicklungen“ nach SCHMIED werden mehrere miteinander verknüpfte Aspekte sichtbar, die zu vermehrtem Leerstand in ländlichen Regionen führen können. Der demografische Wandel und seine Folgen stellen sich als Herausforderung für ländliche Regionen heraus, vor allem in Bezug auf Leerstände. Dieser

Ausgangslage zufolge stellt sich die Frage nach dem richtigen Umgang mit der Leerstandsproblematik und den erforderlichen spezifischen Maßnahmen, die in Kapitel 4 genauer ausgeführt werden.

Politische und planerische Ursachen

Politische Entscheidungen haben ebenfalls Auswirkungen auf die Leerstandssituation. Planerische Entscheidungen und Steuerungen tragen durchaus zur Höhe von Leerstandsquoten bei. Erfolgt die Baulandausweisung nicht bedarfsorientiert, steigt das Angebot und führt zu einem Wohnungsüberhang. Nach SCHMIED ist dieser Wohnungsüberhang mit Leerstand gleichzusetzen (SCHMIED 2007: 13). In ländlichen Regionen führen Umwidmungen in Bauland, trotz noch verfügbaren Baulands in den Ortskernen, zur Zersiedelung der Ortschaften sowie zu einer starken Außenentwicklung. Fehlender politischer Wille zur Bekämpfung der Zersiedelungs- und Leerstandsproblematik zählen somit genauso wie fehlende raumplanerische Ressourcen zu den Ursachen von Leerstand.

Dynamische Neubautätigkeit an den Ortsrändern und umfangreiche Siedlungserweiterungen zählen ebenso zu den Ursachen des Leerstandsproblems. Die Folgen sind Zersiedelung sowie hoher Flächen- und Ressourcenverbrauch. Flächenaufwendige Bauweisen im Wohnungswesen und ein hoher Anteil freistehender Einfamilienhäuser sowie zentrumsferne Siedlungsstrukturen können zu vermehrtem Leerstand in den Ortskernen führen (vgl. ÖROK 2001:1).

In der ÖROK-Empfehlung zur Siedlungsentwicklung wird die mangelnde Akzeptanz der hoheitlichen Planung als ein aktuelles Problem der Raumordnung angeführt. Demnach führen mehrere Ursachen zu der erwähnten mangelnden Akzeptanz und somit zu einer suboptimalen Siedlungsentwicklungen:

- Ein sinkendes Interesse der Politik und der Öffentlichkeit für langfristige räumliche Planungen und der Bedeutungsverlust von verbindlichen, raumbezogenen Regelungen
- Nutzungsregelungen werden als Beschränkung und nicht als Chance wahrgenommen
- Deregulierungs- und Liberalisierungstendenzen sind auch im Planungsrecht bemerkbar (z.B. unverbindliche Konzepte anstatt verbindlicher Programme, großzügige Ausnahmeregelungen)
- Orientierung der Siedlungsentwicklung an Projekten und nicht an langfristigen Plänen

(ÖROK 2001: 1)

Gleichermaßen können politische und planerische Entscheidungen auch zur Leerstandsreduktion führen. So wird in Österreich auf raumplanerischer Ebene eine aktive Bodenpolitik angestrebt, wobei dem Flächensparen und Flächenmanagement eine besondere Rolle zugeschrieben wird (vgl. ÖROK 2017).

Unmittelbare Leerstandsursachen

Merkmale der Eigentümer bzw. Mieter können zu Leerständen führen. Eine Änderung der Sozialstruktur, wie z.B. der Familiensituation, oder eine veränderte Finanzkraft der Eigentümer (z.B. Aufschub von Sanierungsarbeiten) können Gründe dafür sein.

Private Entscheidungen tragen durchaus auch zur Leerstandsproblematik bei. „Wohnen im Grünen“ liegt im Trend. Der Trend zum freistehenden Einfamilienhaus im Grünen kann als gesellschaftlicher Faktor der Zersiedelung und der Außenentwicklung angesehen werden. Gibt es Siedlungserweiterungen in den Gemeinden, werden diese von jungen Familien gerne in Anspruch genommen. In weiterer Folge bleiben ältere Häuser im Ortskern jedoch ungenutzt und leer.

Anhand der Abb. 11 soll dieser Trend veranschaulicht werden. In der südburgenländischen Gemeinde Stinatz wurde 2003 ein Gebiet am Ortsrand neu erschlossen, obwohl im verdichteten Siedlungsraum genügend Wohnbaufläche vorhanden war. Das neue Baugebiet wurde in den letzten Jahren ausschließlich von jungen Familien genutzt. Sukzessive wurde dieses Gebiet erweitert, neue Flächen erschlossen und die notwendige Infrastruktur von der Gemeinde bereitgestellt. Diese Entwicklung führt nicht zuletzt dazu, dass die Anzahl von leerstehenden Wohnhäusern im Ortskern ansteigt.

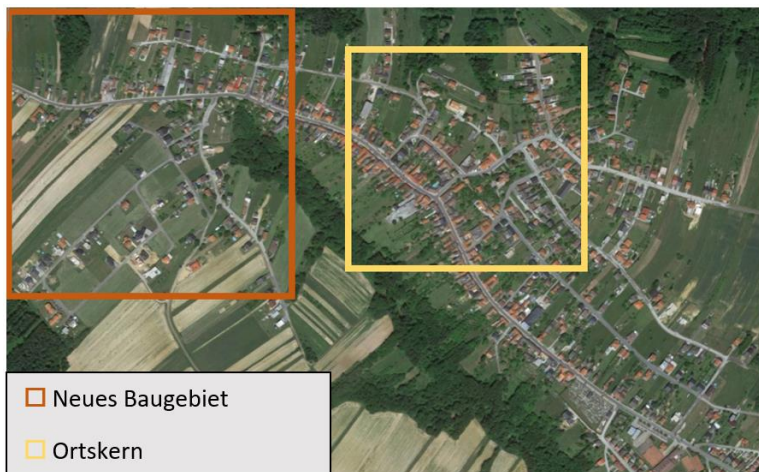


Abbildung 11: Außenentwicklung in Dörfern (Eigene Darstellung; Karte: Google)

OSG-Obmann (Oberwarter Siedlungsgenossenschaft) Kollar zufolge wird in vielen Gemeinden das Angebot am Ortsrand bewusst für Familien geschaffen. Die Nachfrage wird somit in eine bestimmte Richtung gelenkt. Im Zentrum werden Wohnungen für ältere Menschen, bspw. in Form von „betreutem Wohnen“, errichtet, während am Ortsrand Familienwohnungen mit Gärten geschaffen werden sollen (vgl. Experteninterview KOLLAR 2018).

Ebenso beeinflussen Merkmale des Gebäudes die Leerstandssituation. Je nach Alter, Bauweise, baulichem Zustand, Ausstattung, Wohnraumverfügbarkeit oder Image ist eine Immobilie für eine Nutzung mehr oder weniger attraktiv. Leerstände können auch die Folge von bestimmten Eigentumsverhältnissen oder Lagemerkmalen bzw. Standortfaktoren sein, welche die Attraktivität von Immobilien beeinflussen. So wirken sich beispielsweise die Nähe zum Arbeitsplatz und eine gut ausgebaute technische und soziale Infrastruktur positiv auf Immobilien aus (vgl. SCHMIED 2007: 14f.).

In Österreich steigt die Zahl der Haushalte an. Dabei geht der Trend zu kleiner werdenden Haushalten und somit steigt der Anteil an Singlehaushalten und Kleinfamilien. Diese Entwicklung wirkt sich ebenso auf Leerstände aus, da der Bedarf an Wohnraum zwar steigt, aber der Bau von neuen Wohnungen oftmals die Antwort auf eine verstärkte Nachfrage ist. Wohnraum, der den Ansprüchen nicht mehr entspricht, wird somit abgerissen oder bleibt durch Leerstand ungenutzt (vgl. ÖROK 2005: 39).

Ursachen für Leerstand im Einzelhandel

Leerstände im Einzelhandel in den Stadtkernen sind auf die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel und auf veränderte Handelsstrukturen zurückzuführen. Der Strukturwandel im Einzelhandel ist verknüpft mit Konzentrationsprozessen und dem Trend der zunehmenden Filialisierung. Auch das Einkaufsverhalten und die Mobilität der Kunden haben die Handelsstrukturen maßgeblich verändert. Die Zahl der unabhängigen Einzelhändler sinkt, da sie in Konkurrenz mit den großen Konzernen zu schwach sind. Im Wettbewerb der Betriebstypen steigen Discounter, Fachmarktzentren und Shoppingcenter besser aus als kleine Händler, da sie nicht entsprechend auf die veränderten Marktbedingungen reagieren können (vgl. RISCHANEK 2007: 12f.).

ROSIC nennt weitere Ursachen für Leerstände im Einzelhandel. Die Konzentrationsprozesse können zu einer abnehmender Frequentierung durch potenzielle Kunden in bestimmten Lagen führen. So ist der Umbruchsleerstand die Folge der Verlagerung von Frequenzen und der Konzentration von Händlern. Ein Beispiel dafür wäre der Bau eines Einkaufszentrums

am Stadtrand und die daraus folgenden negativen Entwicklungen für den Einzelhandel im innerstädtischen Bereich. Ebenso können Uneinigkeiten in der Mietpreisvorstellung oder die Ablehnung bestimmter Nutzergruppen zu langfristigem Leerstand führen, wobei diese Faktoren durch positive Kommunikation und Verhandlungen erfolgreich beeinflusst werden können (vgl. ROSIC 2009: 8).

Sichtbar wird der Strukturwandel auch dann, wenn Stadtzentren ihre Bedeutung aufgrund des Verlustes ihrer Einkaufsfunktion verlieren. Dieser Bedeutungsverlust stellt oft die Folge einer großflächigen Einkaufsagglomeration auf der grünen Wiese dar. Das kann zum weitgehenden Funktionsverlust von innerstädtischen Einkaufsstraßen oder Zentren führen und einen Rückgang der Wohn- und Lebensqualität bewirken (vgl. RISCHANEK 2007: 13).

Das Wegbrechen der Leitfunktion des Einzelhandels wirkt sich negativ auf die Attraktivität anderer Versorgungsfunktionen und auf den Wert der Immobilien aus. Beispielsweise führen leerstehende Gewerbeflächen im Erdgeschoß zu einer geringeren Attraktivität des Wohnraums in den oberen Etagen sowie auf die Immobilien im Umfeld (vgl. ARL 2014: 4). Verliert die Innenstadt insgesamt an Attraktivität, schwindet auch die wirtschaftliche Grundlage für alle Anbieter.

Abschließend ist festzustellen, dass alle Ursachen vernetzt sind, miteinander in Verbindung stehen und die bestehende Leerstandsproblematik verursachen oder verstärken. Das BBSR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) spricht von einer „Abwärtsspirale peripherer ländlicher Räume infolge ungünstiger ökonomischer, demographischer und infrastruktureller Entwicklungen“ (BBSR 2012: 11). Diese Abwärtsspirale gilt es anhand von geeigneten Maßnahmen (siehe Kapitel 4) einzudämmen, bzw. zu verlangsamen, um die stetig abwertende Tendenz aufzuhalten.

3.3 Folgen

3.3.1 Folgen von Leerstand

Die Konsequenzen von Leerstand können auf unterschiedlichen Ebenen sichtbar werden. Im Allgemeinen sind finanzielle, soziale sowie optische Folgen zu unterscheiden, die sich wiederum wechselseitig beeinflussen. Tabelle 2 gibt einen Überblick über potenzielle Folgen von Leerstand.

Folgen für das Gebäude	Finanzielle Folgen	Soziale Folgen	Optische Folgen
•Wasserschäden/Schimmel •Zerbrochene Fenster •Frostschäden •Beschädigte Fassaden/ Böden •Beschädigte Inneneinrichtung	•Wertverlust von Immobilien •Mietpreisverfall •Sinkende Gemeindeeinnahmen (Einkommens-/ Gewerbesteuer) •Wegzug/Schrumpfung (sinkende Attraktivität) •Kosten für Gebäudeschäden	•Lebensqualität sinkt •Imageverlust •Soziale Segregation •Distanz zu Nachbarn wächst •Sinkende Identifikation mit dem Ort •Vereinssterben/ Weniger Veranstaltungsangebote	•Beschädigte Bausubstanz •Leere/ zerbrochene Fenster •Vandalismus •Verschmutzung •Verwilderte Gärten

Tabelle 2: Potenzielle Folgen von Leerstand (Quelle: HEFNER 2018a: 2)

Finanzielle Folgen haben vor allem Eigentümer und die betroffenen Kommunen zu tragen, die sozialen Folgen die wohnhafte Bevölkerung. Zudem entstehen durch langfristigen Leerstand Beschädigungen der Bausubstanz und dadurch negative optische Folgen, was letztendlich zum Verlust der Standortqualität und somit auch zum Verlust der Lebensqualität führen kann.

Finanzielle Folgen

Vor allem für Eigentümer stellen Leerstände eine große finanzielle Belastung dar. Neben dem Wertverlust der Immobilie treten zusätzlich finanzielle Verluste aus entgangenen Mieteinnahmen hinzu. Zudem können noch laufende Betriebskosten vom Eigentümer zu decken sein. Dadurch stehen weniger finanzielle Mittel für notwendige Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung, wodurch das Langzeitrisko des Leerstands weiter erhöht wird. Eine Abwärtsspirale kann somit in Gang gesetzt werden. Denn neben den fehlenden finanziellen Mitteln sinkt auch die Bereitschaft für eine Sanierung oder Modernisierung am Objekt. RÖSSLER und HILLIG erklären die sinkende Investitionsbereitschaft wie folgt:

„Die Kosten für Wohngebäudeinstandsetzungen stiegen in den letzten Jahren, zum Beispiel durch energetische Anforderungen, dagegen entwickeln sich die erwartbaren Einnahmen aus Mieten usw. kaum positiv. Das lindert die Investitionsbereitschaft“ (RÖSSLER/ HILLIG 2014: 16).

Wenn Investitionen mehr Kosten verursachen als Geld eingenommen werden kann, verzichten Immobilienbesitzer zunehmend auf Investitionen und viele Gebäude verbleiben im infrastrukturell unzeitgemäßen Stand. Für die Nachfrager werden die Objekte zunehmend unattraktiv. RÖSSLER und HILLIG bezeichnen diese sich selbst verstärkenden negativen Folgen von Leerstand als „Leerstandspirale“. Durch eine fehlende Kostendeckung, ausgelöst von Mietausfällen durch Leerstand, stehen weniger Mittel für die Modernisierung zur Verfügung. Die Konkurrenzfähigkeit verschlechtert sich, weiterer Wegzug von Mietern und Gewerbe ist die Folge. Zudem ist mit einem Rückbau von sozialer und technischer Infrastruktur zu rechnen.

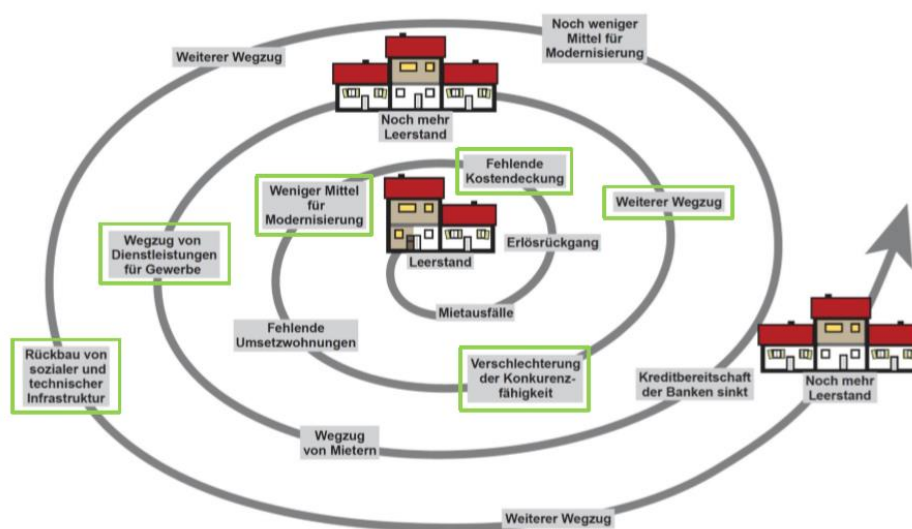


Abbildung 12: Leerstandspirale (Quelle: RÖSSLER& HILLIG 2014: 16)

Wenn auch andere Immobilien in der Nachbarschaft von Leerstand betroffen sind, ist der Immobilienbestand des gesamten Gebiets von den negativen Folgeeffekten bedroht. Gegenmaßnahmen wie die staatlich geförderte Sanierung, so etwa die Wohnbauförderung des Burgenlandes, sollen Abhilfe schaffen und die Leerstandsproblematik mindern. (BBSR 2011: 116).

Neben dem Umsatzverlust für private Eigentümer, Wohnbaugesellschaften und Genossenschaften stellt die Leerstandsproblematik auch einen finanziellen Aufwand für die betroffenen Gemeinden dar. Während die Einnahmen aus der Einkommensteuer der potentiellen Bewohner wegfallen, muss die Infrastruktur weiterhin unterhalten werden. SCHMIED beschreibt die Problematik wie folgt:

„Leerstände verursachen Kosten, sind Zeichen eines nicht-funktionierenden Wohnungsmarktes und damit Indikatoren von negativen Entwicklungstrend bzw.

strukturellen Defiziten und tragen somit dazu bei, den Wert eines Standortes zu mindern“ (SCHMIED 2007: 2).

Soziale Folgen

Neben den finanziellen Folgen entstehen durch Leerstände nicht monetäre Folgen für die Allgemeinheit. So drohen bei hohen Leerstandsquoten unter anderem ein Imageverlust der Ortschaft sowie ein Verlust der Lebens- und Wohnumfeldqualität. Infolgedessen sinkt die Attraktivität des Ortes und damit „in letzter Konsequenz auch die Bereitschaft von Menschen dort zu leben bzw. die Wohnstandortentscheidung auf diesen Ort zu legen“ (HEFNER 2018a: 2).

Unter Umständen können hohe Leerstandsquoten zu sozialer Segregation führen, wenn sich junge Familien beispielsweise an den Ortsrändern ansiedeln und ältere Menschen in den Ortskernen zurückbleiben. Bei zunehmenden Leerständen kann die Distanz zum nächsten Nachbarn größer werden und das Sozialleben einer Gemeinde kann darunter leiden. NUSSMÜLLER spricht von Vereinsamung in Einfamilienhausgegenden durch eine voranschreitende Außenentwicklung (NUSSMÜLLER 2006: 12).

Weitere potenzielle Folgen betreffen die Funktionen des Ortskerns, die durch voranschreitenden Gebäudeleerstand verloren gehen. Verliert der Ortskern an Lebensqualität, nehmen soziale Treffpunkte wie Parks, Hauptplätze, Gastronomie oder auch Nahversorger ab. Mit dem Wegfallen dieser sozialen Treffpunkte bricht ein wichtiger Teil des Gemeinschaftslebens einer Gemeinde weg. In weiterer Folge kann es zu einem Vereinssterben kommen und letztendlich zu einer sinkenden Identifikation mit dem Ort (vgl. Tabelle 2). Ebenso können soziale Brennpunkte entstehen, wie die „Broken Window theory“ besagt:

“Social psychologists and police officers tend to agree that if a window in a building is broken and is left unrepaired, all the rest of the windows will soon be broken. This is as true in nice neighborhoods as in run-down ones. [...] one unrepaired broken window is a signal that no one cares, and so breaking more windows costs nothing”
(KELLING/ WILSON 1982: 2f.).

Dieser Theorie zu Folge können leerstehende Gebäude zu einer erhöhten Kriminalität in einem Stadtteil führen und das Image des Stadtteils negativ beeinflussen. Wird eine zerbrochene Fensterscheibe nicht schnell repariert, folgen andere Fenster und es entsteht der Eindruck, dass sich niemand um den Stadtteil kümmert und die Kriminalitätsrate steigt an, so die Theorie von KELLING und WILSON.

Optische Folgen und Folgen für das Gebäude

Leerstand führt zu einer „Beeinträchtigung des Wohnumfeldes und in weiterer Folge des gesamten Stadtbilds“ (NUSSMÜLLER 2016: 12). Gemeint sind optische Probleme, die Leerstände mit sich bringen, insbesondere wenn diese gehäuft auftreten und lange anhalten. Folgen für die Optik eines Ortsteils oder eines Straßenzugs hängen unmittelbar mit den finanziellen und sozialen Folgen zusammen. Verwilderte Gärten, beschädigt Fenster oder Fassaden, Verschmutzung oder gar Vandalismus führen zu einem Imageverlust, einer niedrigen Attraktivität der Gegend und somit wiederum zu weiterem Wegzug. Dadurch wiederum sinkt die Bereitschaft der Eigentümer Schäden am Gebäude zu sanieren.

Ökologische Folgen

Bei mangelnder Auslastung von bestehenden Infrastruktureinrichtungen und der gleichzeitigen Tendenz zur Errichtung neuer Infrastruktur besteht die Gefahr des zusätzlichen Flächenverbrauchs durch die Neubautätigkeiten. Infolgedessen ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Weitere Ökologische Folgen dieser Außenentwicklung werden im Folgekapitel erläutert.

3.3.2 Folgen von Außenentwicklung und Zersiedelung

Findet Wachstum von Gemeinden vorrangig an deren Rändern statt, erhöht sich im bestehenden Siedlungsgebiet die Zahl der leerstehenden Gebäude. Die bestehende Infrastruktur bleibt ungenutzt und das Ortsbild verschlechtert sich und wird unattraktiv. Am Ortsrand werden aber gleichzeitig Investitionen für die Erschließung neuer Baulandflächen notwendig. Für die am Ortsrand ansässige Bevölkerung werden die Wege zum Ortszentrum länger als für jene Menschen, die in bestehenden Siedlungsgebieten leben (vgl. Amt der niederösterreichischen Landesregierung 2016: 2).

Das Ursachen-Wirkungsgefüge von verstärkter Außenentwicklung, Zersiedelung und Leerständen in Ortszentren soll im Folgenden genauer behandelt werden. Das Augenmerk wird dabei auf die ökonomischen, ökologischen und sozialen Folgen von Außenentwicklung und Zersiedelung gelegt.

Ökologische Folgen

Der Bodenverbrauch in Österreich liegt auf hohem Niveau. Die durchschnittliche tägliche Flächeninanspruchnahme liegt bei 12,9ha, was noch immer deutlich über dem Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie von 2,5ha/Tag liegt. Bodenverbrauch meint „den dauerhaften Verlust

biologisch produktiven Bodens durch Verbauung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, Freizeitwecke oder Abbaufächen. Ungefähr 40% dieser Flächen werden versiegelt und verlieren somit alle biologischen Funktionen“ (vgl. http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/).

Diese Entwicklung bringt vor allem umweltpolitische Herausforderungen mit sich. Neue nachhaltige Ansätze für Siedlungs- und Gewerbeentwicklung ohne zusätzlichen Bodenverbrauch werden erforderlich. Das Umweltbundesamt führt ökologische Probleme der zu hohen Flächeninanspruchnahme in Österreich an (vgl. UBA):

- Verlust der biologischen Funktionen des Bodens
- Verlust anderer Funktionen, wie zum Beispiel die Fähigkeit Wasser zu speichern, Schadstoffe zu filtern, zu binden oder abzubauen
- Gefährdung der biologischen Vielfalt und Zerstörung von Lebensräumen
- Verlust von Flächen für Regenwasserrückhalt und somit erhöhtes Hochwasserrisiko durch hohe Versiegelungsdichten
- Verlust von Staubbindung
- Hitzeeffekt durch versiegelte Flächen

Durch eine zunehmende Außenentwicklung werden die alltäglichen Wege länger und die PKW-Abhängigkeit wächst. Durch die größeren Distanzen zwischen Wohn-, Arbeits- und Schul-, sowie Einkaufs- und Freizeitorten muss das Auto benutzt werden, um diese Distanzen zu bewältigen. Die Folge ist wiederum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Durch die anhaltende Zunahme des motorisierten Individualverkehrs ist zum einen die Notwendigkeit eines weiteren Ausbau von Verkehrsflächen gegeben und zum anderen steigt die Belastung der Umwelt durch Verkehrsabgase. Zusammen mit der Flächeninanspruchnahme für Siedlungsflächen führt dieser Prozess zu einer Verkleinerung der Lebensräume von Flora und Fauna.

Ökonomische Folgen

In wirtschaftlicher Hinsicht gibt es zwei Aspekte, die bezüglich des hohen Bodenverbrauchs beachtet werden müssen. Zum einen führt der Flächenverbrauch zum Verlust des natürlichen Bodenpotentials, wodurch die Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung schwindet. Dadurch nimmt die Lebensmittelversorgungssicherheit Österreichs ab und die Abhängigkeit von Lebensmittelimporten steigt (vgl. UBA). Zum anderen entstehen für die betroffenen

Gemeinden, die Grundstückseigentümer und die betreffenden Bundesländer hohe Erschließungskosten.

„Zersplitterte Siedlungsstrukturen verursachen im Vergleich zu kompakten Siedlungsformen wesentlich höhere Kosten für Errichtung, Betrieb und Instandhaltung von technischen Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen. Der Bedarf an öffentlichen Mitteln für die Neuerrichtung von Erschließungsstraßen und Siedlungswasserbauten ist in Streusiedlungsgebieten um das Zwei- bis Fünffache höher als in geschlossenen Ortschaften“ (LEXER 2004: 2).

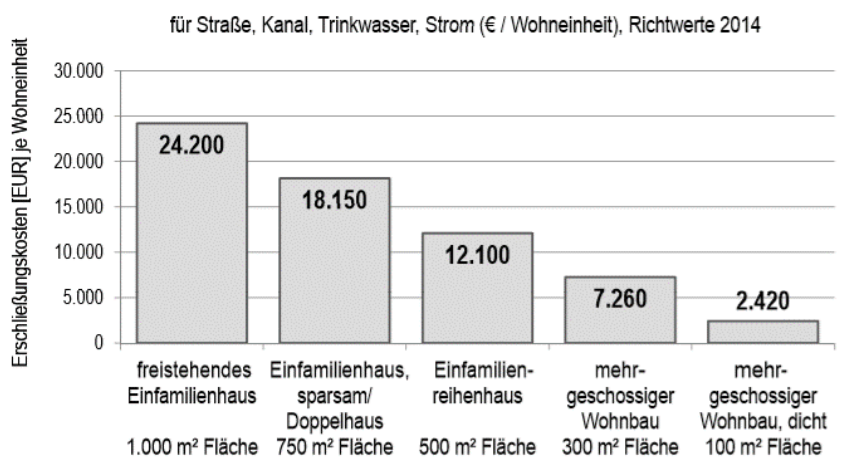


Abbildung 13: Erschließungskosten nach Bauweisen (Quelle: ÖIR/ DALLHAMMER 2014)

Der Bedarf an öffentlichen Geldern für die Neuerrichtung von technischer Infrastruktur wie Straßenerschließungen, die Abwasserentsorgung, sowie Wasser- und Stromversorgung ist Einfamilienhausgebieten deutlich höher, als in kompakten Siedlungen, wie Abb. 13 verdeutlicht. Die Erschließungskosten für ein freistehendes Einfamilienhaus sind doppelt so hoch wie die Kosten für ein Einfamilienreihenhaus. Die Kosten für einen mehrgeschossigen Wohnbau in dichtbebauter Lage lassen sich auf bis zu ein Zehntel reduzieren. Ebenso können die Kosten der Erhaltung der Infrastruktur durch kompakte Siedlungen niedrig gehalten werden. Während die Kosten der Erhaltung für ein freistehendes Einfamilienhaus bei ca. 500€ liegen, ist der Betrieb der Infrastruktur bei dichten Einfamilienhäusern in der Reihe mit ca. 250€ deutlich kostengünstiger. Zudem führt DALLHAMMER an, dass die Kosten für mobile soziale Infrastruktur, wie Schulbusse, mobile Altenbetreuung, Hauskrankenpflege, Essen auf Rädern etc., in Streusiedlungsgebieten exponentiell höher werden (vgl. DALLHAMMER 2014).

Soziale Folgen

Einerseits führt die Außenentwicklung von Siedlungsgebieten zur Streuung der sozialen Infrastruktur. Dadurch, dass Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Altenheime und Ähnliches in die Ferne rücken, kommt es neuerdings zu einer erzwungenen PKW-Mobilität. Menschen, die nicht auf motorisierte Fortbewegungsmittel zurückgreifen können, erfahren durch die Siedlungsstreuung eine soziale Ausgrenzung, da die Distanzen der alltäglichen Wege nicht überwunden werden können.

Aus der räumlichen Trennung von Ortszentrum und Ortsrand ergibt sich zudem eine soziale Segregation der Bevölkerung. Während sich wohlhabende Bevölkerungssegmente und junge Familien vermehrt an den Ortsrändern ansiedeln, verbleiben ärmere und vor allem ältere Bevölkerungssichten oftmals im Ortskern.

Durch das Aussterben der Ortskerne verlieren diese ihre Funktion als Träger von sozialen Interaktionen. Das betrifft auch das Wegfallen von Nahversorgern, wodurch „ein wichtiger Kristallisationspunkt des Gemeinschaftslebens wegfällt. Leerstand von Geschäftslokalen lässt die Ortskerne veröden“ (ÖROK 2017: 7). Fehlen Geschäfte oder Gasthäuser im Ort, fehlen auch soziale Treffpunkte.

Eine weitere soziale Folgeerscheinung, die direkt mit der Entleerung der Ortskerne einhergeht, ist ein Identitätsproblem. Durch den Wegfall des Kristallisationspunktes des Gemeindelebens, des gemeinschaftlichen „Wir-Gefühls“ verringert sich auch die Wahrscheinlichkeit, dass junge Menschen nach Abschluss einer höheren Ausbildung in der Stadt, wieder in deren Geburtsgemeinde zurückkehren.

Um dieses Gemeinschaftsgefühl aufrechtzuerhalten sollte allerdings auch die Existenz eines kompakten, sichtbaren und somit funktionsfähigen Ortskerns sichergestellt werden, in dem die Menschen durch physisch sowie psychisch erlebbare Nachbarschaft miteinander kommunizieren und interagieren. Erst durch diese sozioökonomischen Interaktionsprozesse manifestiert sich das Gemeinschaftsleben. Oberwärts Bürgermeister Rosner bestätigt im Interview die Wichtigkeit von intakten Ortskernen, da sie die Funktion des sozialen Treffpunkts für die örtliche Bevölkerung übernehmen. Daher sei die Gemeinde auch stetig bemüht, den Ortskern attraktiv zu gestalten und die Menschen im Ortskern zum Verweilen einzuladen (vgl. Experteninterview ROSNER 2018).

Auswirkungen von Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“

Hinsichtlich der Außenentwicklung der Stadtgemeinde Oberwart, die unter anderem durch den Bau des am Ortsrand gelegenen Einkaufszentrums Oberwart erfolgte, sollen im folgenden Abschnitt die allgemeinen Auswirkungen von Einkaufszentren an Ortsrändern dargelegt werden.

Der Bau von Einkaufszentren hat durchaus Einfluss auf den Einzelhandel im Innenbereich. Eine Gefährdung der Nahversorgung und eine steigende Anzahl leerstehender Geschäftslokale in den Orts- und Stadtzentren können die Folge sein. Oft werden Einkaufszentren aber als die einzige Ursache für das Sterben von Klein- und Mittelbetrieben gesehen. Zwar stellt die Ansiedlung eines Einkaufszentrums einen großen Eingriff in das Marktgefüge dar, jedoch liegt die alleinige Schuld am Strukturwandel nicht etwa bei den Einkaufszentren.

Durchaus können Einkaufszentren aber Auswirkungen auf die Versorgung haben. Gerade in ländlich peripheren Gebieten kann es zu einer Unterversorgung kommen, wenn Nahversorger durch die Konkurrenz am Ortsrand zum Aufgeben gezwungen werden. Die Erreichbarkeit von Gütern des täglichen Bedarfs ist dabei wichtig, da diese Güter auch für Bevölkerungsschichten, die nicht mobil sind, erreichbar sein sollen (vgl. RISCHANEK 2007: 18).

Oftmals sind durch den Bau von Einkaufszentren unmittelbare Auswirkungen auf den Verkehr zu verzeichnen. Die Errichtung eines Handelbetriebes erfordert verkehrstechnische Maßnahmen und verursacht neuen Verkehr. Ein Einkaufszentrum mit 10.000 m² Kundefläche weist im Durchschnitt Parkplätze für 500 PKW aus, wodurch bestimmte Maßnahmen in der umliegenden Verkehrsstruktur getroffen werden müssen. Zum einen hat der verstärkte Verkehr negative Folgen für die Umwelt, zum anderen ist es wiederum der hohe Versiegelungsgrad der zu steigenden Umweltbelastungen führt. Dieser Grad ist vor allem dann sehr hoch, wenn das Einkaufszentrum auf der „grünen Wiese“ errichtet wird, wie es im Fall des in Oberwart erbauten Einkaufszentrums EO ist (vgl. ebd.).

Ein weiterer Aspekt ist die Auswirkung auf die Stadtentwicklung. Durch den Bau eines Einkaufszentrums am Stadtrand „entsteht eine künstliche Zentralität – mit der Folge, dass sich die Kaufkraft von einem bestehenden Zentrum dorthin verschiebt“ (RISCHANEK 2007: 19). Durch eine abnehmende Anzahl von Lebensmittelgeschäften wird zudem die Lebensqualität weniger mobiler Bevölkerungsschichten durchaus beeinflusst. Vor allem durch den gleichzeitigen Anstieg der Verkaufsflächen und der notwendigen Verwendung der PKW zum Einkaufen in größere, besser sortierte und meist billigere Geschäfte.

3.4 Leerstandssituation in Österreich

Österreichs Siedlungsbild ist ein Spiegel des Wohlstands im Land. Die Beliebtheit der großzügigen Eigenheime im Grünen ist ungebrochen. Auch entlegene Häuser sind durch asphaltierte Wege erschlossen und an Trinkwasser-, Kanal-, Strom- und Telefonnetze angebunden. Der Motorisierungsgrad in Österreich liegt deutlich über dem EU-Durchschnitt. Diese Siedlungsentwicklung führt zu einem hohen Verbrauch an Landschaft, Boden und einem hohen Bedarf an Infrastruktur. Diese Entwicklungen stehen im Gegensatz zu den Nachhaltigkeitszielen des Landes.

Historisch gesehen kann man von breitem Wohlstand erstmals in den 1950er Jahren sprechen. Der Wirtschaftsboom führte zur Entstehung der neuen Konsumgesellschaft. Das eigene Auto wurde zu einem Prestigeobjekt und ermöglichte ab den 1960er Jahren die Entkopplung des Wohnen von den Orts- und Stadtzentren sowie die neue Wohnform des freistehenden Einfamilienhauses. Dadurch waren räumliche Nähe, bauliche Dichte und die damit verbundene Durchmischung aller Funktionen keine Voraussetzung mehr, um im Alltag alles Notwendige zu erreichen. Nähe, Dichte und Nutzungsmischung wurde demnach bald als Störfaktor angesehen (vgl. BKA 2017: 28)

In den Flächenwidmungsplänen der 1970er Jahre wurden Prinzipien der Moderne angewendet, die dem Trend einer weitgehenden Trennung von Wohnen und Arbeiten und deren Verlagerung aus den Zentren an die Peripherie forcierten. Damit wollte man Nutzungskonflikte vermeiden und somit wurde einer kompakten Siedlungsentwicklung ein geringer Stellenwert zugewiesen. Die Folgen dieser Politik wurden in den 1980er Jahren sichtbar. Der Handel wanderte an die Orts- und Stadtränder ab und das Gewerbe in entlegene Betriebsbaugebiete. Die Zentren waren verstärkt von Leerstand betroffen.

Mit den 1990er Jahren nahm der Druck angesichts dieser Entwicklungen spürbar zu. Die Verödung der Orts- und Stadtkerne nahm zu und damit ging auch die Benachteiligung all jener einher, die nicht uneingeschränkt mobil waren. In ländlichen Regionen kam es in Folge des Baulandüberangebots zu Zersiedelung und damit einhergehenden hohen Infrastrukturkosten und zunehmenden Autoverkehr (vgl. BKA 2017: 29).

Die Raumordnung versuchte diese Probleme mit unterschiedlichen Maßnahmen zu lösen. Es wurden Modelle von Vertragsraumordnung und Bodenpolitik geschaffen und rechtliche Instrumente zur Beschränkung von Einkaufs- und Fachmarktzentren angedacht. Auch Nachhaltigkeitsziele und die darauf basierenden Planungen verbreiteten sich rasch. Jedoch

wurden diese Maßnahmen nicht ganzheitlich umgesetzt, wobei sich die Gründe wie folgt erklären lassen:

„Infolge des wachsenden Wohlstands konnte sich die öffentliche Hand die Subventionierung dieser Siedlungsentwicklung jedoch nach wie vor leisten, sodass weder Politik noch Gesellschaft den gewohnten Lebensstil tatsächlich infrage stellten. So beobachten wir heute trotz zahlreicher weiterer Strategiepapiere, Raumordnungsgesetze und Entwicklungskonzepte, die Gegenteiliges anstreben, trotz eines inzwischen gewachsenen Bewusstseins in der Bevölkerung im Wesentlichen eine Fortschreibung des Bisherigen – und damit ein Überborden der seit Jahrzehnten bekannten Probleme.“ (BKA 2017: 29)

Gründe dafür sind neben der mangelnden Umsetzung der planungspolitischen Ziele auch der Umstand, dass Gesetze, Verordnungen, Steuern und Subventionen aus anderen Politikfeldern die Siedlungsentwicklung beeinflussen:

„Seien es finanzpolitische Instrumente wie der Finanzausgleich und die Kommunalsteuer oder Subventionen wie die Wohnbauförderung oder Transferleistungen wie die Pendlerpauschale, sei es eine kaum wahrnehmbare Grundsteuer oder die fehlende Kostenwahrheit im Verkehr wie auch bei der Siedlungsinfrastruktur.“ (BKA 2017: 29)

All diese Faktoren würden bis heute die Trendwende in Österreichs Städten und ländlichen Regionen verhindern. Die zukunftstaugliche Gestaltung der Städte und Regionen sei weit mehr als eine planerische Herausforderung, nämlich eine politische Aufgabe ersten Ranges (vgl. ebd.).

Im internationalen Vergleich weist Österreich mit 1,75 m²/Einwohner besonders viele Einzelhandelsflächen auf. Diese sind häufig dezentral an den Ortsrändern gelegen, wodurch der innerörtliche Leerstand ansteigt. Innenentwicklung und Nahverdichtung sind somit zentrale Leitbilder, die ein weiteres Ausufern der Siedlungs-, Industrie-, Gewerbe- und Handelsgebiete verhindern sollen (vgl. BKA 2017: 24).

Die Leerstandsthematik scheint heute im österreichischen gesellschaftlichen und politischen Diskurs angekommen zu sein. Dennoch befassen sich Forschung und Initiativen zu der Thematik vorwiegend mit größeren Städten. Strukturschwache Einkaufsstraßen in größeren Städten erregen oftmals mehr öffentliche Aufmerksamkeit, aufgrund des stärkeren Nutzungsdrucks. Es existieren viele Initiativen, die sich mit der Wiederbelebung und

Aufwertung dieser Viertel und den leerstehenden Geschäftsflächen in Erdgeschoßzonen beschäftigen.

Themen wie das Dorfsterben oder das Zusammenbrechen der örtlichen Nahversorgung und die ökologischen Folgen nehmen in diversen Medien zu. Einzelne Gemeinden sind durch ihre best-practice-Funktion durchaus in den Medien präsent, etwa durch Initiativen wie beispielsweise die Vergabe des Klimaschutzpreises in der Kategorie „klimafreundliche Siedlungsentwicklung“. Was jedoch nach wie vor gänzlich fehlt, ist ein einheitliches Flächenmanagement, das etwa Aufschlüsse über genaue Zahlen zum Leerstand geben könnte. Dieser Mangel an Daten stellt die betroffenen Gemeinden aber vor Probleme.

4. Strategien und Maßnahmen für den Umgang mit Leerständen

Leerstand erfordert bestimmte Maßnahmen, die je nach Ursachen- und Wirkungsgefüge variieren können. Es existiert nicht ein allgemeingültiger Lösungsansatz und somit müssen die Maßnahmen situationsabhängig ausgewählt werden. Leerstände in Siedlungsbereichen werden oft als Problem der privaten Eigentümer angesehen und nicht als Aufgabe der Gemeinde oder der Gesellschaft.

Der Vermietung oder dem Verkauf von Leerständen können daher wesentliche Schwierigkeiten entgegenstehen. Die Attraktivität des Grundstückes sinkt so beispielsweise durch schlechte Erreichbarkeit von Erwerbs- oder Einkaufsmöglichkeiten sowie durch eine schlechte Lage in den Siedlungen selbst. Zudem spielen unrealistische Wert- und Preisvorstellungen von den Eigentümern eine Rolle in der weiteren Nutzung der Gebäude. Notwendige Investitionen für energetische Sanierungen können für potenzielle Käufer ebenso abschreckend wirken wie die Notwendigkeit von Investitionen zur Veränderung der Wohnungszuschnitte Wohnungsqualität (vgl. SPEHL 2011: 75).

Information, Beratung, Finanzierungshilfen und rechtliche Instrumente können eine erfolgreiche Behandlung der Leerstandsproblematik ermöglichen. Im folgenden Kapitel sollen Maßnahmen und Strategien für den Umgang mit Leerständen erklärt werden. Dabei soll in hierarchischer Form vorgegangen werden, beginnend mit Maßnahmen zur Baulandmobilisierung bis hin zu konkreten Maßnahmen für den Umgang mit leerstehenden Einzelobjekten.

4.1 Baulandmobilisierung und Flächenmanagement

Eine Möglichkeit bodenpolitische Maßnahmen in ein Ordnungsschemata zu fassen ist das Modell der Baulandtreppe von WEBER (2016). Die Herausforderung besteht darin, Einzelmaßnahmen zum Bodenschutz zu einer Gesamtstrategie zu vernetzen und eine „bodenpolitische Maßnahmenkette“ entstehen zu lassen. Effektiver Bodenschutz kann nur effektiv sein, wenn eine zielführende Gesamtstrategie gewährleistet werden kann.

Dem Modell zufolge durchläuft Bauland mehrere Stadien: Grünland, Bauerwartungsland, gewidmetes Bauland, unbebautes, aber erschlossenes Bauland, bebautes Bauland, brachgefallenes bebautes Bauland. Um unbebauten Boden zu schützen und bereits bebaute Flächen optimal zu nutzen, werden je nach Stufe unterschiedliche Maßnahmen vorgeschlagen. Unterschieden werden 3 übergeordnete Typen von Instrumenten, durch die Bodenschutz und nachhaltige Nutzung von Flächen erreicht werden soll: Bewusstsein schaffen durch Informations- und Bildungsinstrumente, Marktkräfte stimulieren durch monetäre Instrumente

(Stimuli und Sanktionen), Schranken setzen durch ordnungspolitische Instrumente (Ge- und Verbote) (vgl. WEBER 2009: 128).

Abb. 14 zeigt die Baulandtreppe von Weber in absteigender Richtung sowie die Maßnahmen für eine möglichst sparsame Bodenverwendung und für mehr Ordnung in bereits bestehenden Siedlungsstrukturen. Die Flächen der Stufen 1 bis 3 befinden sich im Innenbereich und sollen mobilisiert und genutzt werden. Befinden sich die Flächen im Außenbereich, wie Stufe 4 und 5, dann gelten die Maßnahmen dem Einfrieren dieser äußeren Widmungsreserven.

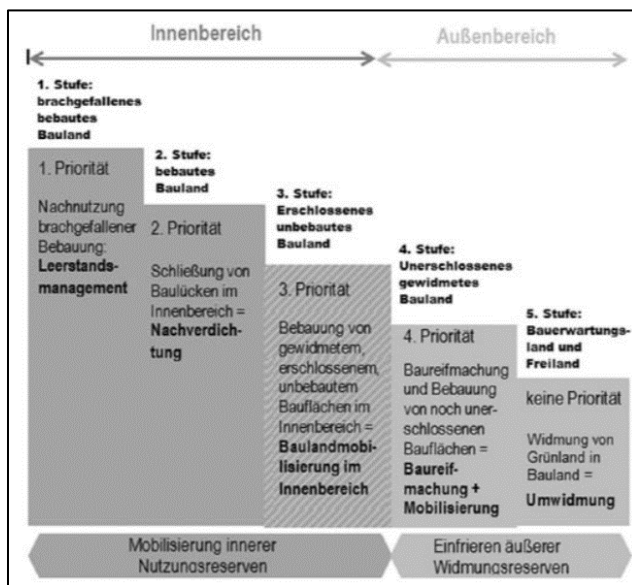


Abbildung 14: Baulandtreppe nach WEBER (2016: 12)

Stufe 1: Brachgefallenes bebautes Bauland

Die Nachnutzung brachgefallener Gebäude sollte für alle Gemeinden erste Priorität besitzen. Um Verfallerscheinungen und einer sinkenden Attraktivität entgegenzuwirken ist die Rückführung der bestehenden Bausubstanz in den Immobilienzyklus ausschlaggebend. In diesem Prozess sollte ein öffentliches Bewusstsein hergestellt werden, denn der Leerstand und das Überangebot an Wohnraum hat auch Auswirkungen auf den Wert bestehendes Objekte und somit auch auf ganze Lebensbereiche. WEBER (2016) nennt 4 Maßnahmen, die gegen brachgefallenes bebautes Bauland getroffen werden müssen.

- **Leerstandskataster:** In einem ersten Schritt ist es wichtig, die Leerstände einer Gemeinde in einem Leerstandskataster festzuhalten. Aktueller und potenzieller Leerstand sollten dabei von den Gemeinden in elektronischer Weise festgehalten werden. Diese Erfassung der betroffenen Immobilien wird in einer Leerstandsdatenbank

dokumentiert und aktualisiert. Für eine erfolgreiche Vermarktung dieser Flächen ist es wichtig, alle Daten wie etwa Größe, Lage, Preis, baulicher Zustand, Erreichbarkeit etc. in die Datenbank aufzunehmen (vgl. ROSIC 2009: 9). Erst diese geschaffene Datengrundlage und die zusammenfassende Darstellung aller Informationen ermöglicht ein weiteres Vorgehen. Bei den Leerstandserhebungen von Wohnhäusern, Büro- oder Einzelhandelsflächen sind vor allem die Flächennutzung, der Zustand des Gebäudes, die Standortqualität, die Erreichbarkeit und der Miet- bzw. Kaufpreis von Interesse. Die Daten können einfach mittels Erhebungsbögen, Begehungen und Eigentümerbefragungen erhoben werden. Nach der Erhebung der Daten ist es möglich, diese zu ordnen, zu untersuchen und unter quantitativen und qualitativen Aspekten auszuwerten. Durch die Analyse können Verbindungen der einzelnen Leerstände sichtbar werden und etwaige gemeinsame Ursachen dafür festgemacht werden. Diese Analyse und das Erkennen der Ursachen für den Leerstand ist unumgänglich für weitere Schritte.

- **Leerstandsmanagement:** Leerstandsmanagement wird von fachkundigen Personen oder Agenturen durchgeführt, die sich mit der aktiven Vermittlung der brachgefallenen Objekte beschäftigen. Die Inhalte des Leerstandsmanagement umfassen Aufgaben der Bestandsaufnahme, der Profilbildung sowie der Organisation und Vermarktung des Leerstands.
- **Leerstandslotsen (in Österreich auch: Kümmerer):** In rheinland-pfälzischen Landkreisen werden seit 2013 Leerstandslotsen eingesetzt, die das Leerstandsproblem vor Ort durch ihre ehrenamtliche Mitarbeit aktiv bewältigen sollen. Leerstandslotsen stellen in den Gemeinden Ansprechpartner für die Immobilieneigentümer dar. Der Vorteil dieses Konzeptes ist der direkte Kontakt zu den Immobilienbesitzern. Leerstandslotsen können zu den Besitzern Vertrauen aufbauen und nach Möglichkeit die Bereitschaft des Besitzers aktivieren, Maßnahmen zur Nach- oder Weiternutzung von Gebäuden zu übernehmen. Dabei soll keine fachliche Beratung geleistet werden, sondern vielmehr sollen den Immobilieneigentümern Lösungswege aufgezeigt werden und an Experten vermittelt werden (vgl. <https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/LeerstandslotsenRheinland-Pfalz.html>).
- **Monetäre Instrumente:** Durch diverse monetäre Anreize soll die Wiederverwertung von leerstehenden Gebäuden gefördert werden. So können Zentrumszuschläge gewährleistet werden, die weitere Neuerschließungen verhindern sollen. In extremen Ungunstlagen geht die „Nichtnutzung“ vor. WEBER nennt hier die Errichtung von

Fonds, die dazu dienen sollen, Extremstandorte abzusiedeln und die Wiederansiedlung in Gunstlagen zu forcieren (vgl. WEBER 2009: 135).

Stufe 2: Bebautes Bauland

Auf dieser Stufe der Baulandtreppe steht der Bestand in Innenlagen. Das Hauptaugenmerk liegt dabei nicht auf der Außenentwicklung, sondern auf dem Siedlungsbestand. Es stellt sich die Frage, wie Leerstände vermieden und Nahverdichtung gefördert werden kann. Die Maßnahmen beziehen sich auf Sanierungen, Nahverdichtung, Entsiegelung und auf Wohnumfeldverbesserungen. Die Maßnahmen müssen dabei von der grünen Wiese auf den Siedlungsbestand gelenkt werden, etwa durch Innenentwicklungspläne.

- **Baulücken- und Nachverdichtungskataster:** Als erster Schritt gilt die Identifikation der Baulücken. Analog zum Leerstandskataster soll in diesem Fall ein Baulückenkataster zum Einsatz kommen, der unbebaute, nur geringfügig bebaute und falsch genutzte Grundstücke aufzeichnen soll. Ziel der Dokumentation ist es, möglichst viele innerörtliche Baulücken zu schließen.
- **Infrastrukturabgabe:** Auch hier können monetäre Instrumente zur Anwendung kommen, um Baulücken zu schließen und Siedlungen im Ortskern zu verdichten. Eine Möglichkeit sind Sanktionen gegen Grundstückbesitzer, die nicht an der Realisierung der Ziele des Baulückenkatasters teilnehmen. Eine andere Art monetärer Instrumente ist die Wohnbauförderung, die auf die Sanierung des Altbestands in Ortszentren ausgelegt ist. Bestehende Wohnbauförderungen sollen hinsichtlich kontraproduktiver Lenkungswirkungen untersucht werden und ökologische Förderkriterien verstärkt und Förderung von Neubauten auf der "grünen Wiese" eingestellt werden. Zu erwähnen sei hier die burgenländische Wohnbauförderung, die im September 2018 aktualisiert wurde.
- **Flächenumwidmung für den geförderten Wohnbau:** Baulücken in zentraler Lage können durch Widmung als Vorbehaltsflächen für den geförderten Wohnbau neue Formen des Zusammenlebens ermöglichen und somit als Alternative zum freistehenden Haus im Grünen angesehen werden.

Stufe 3: Erschlossenes unbebautes Bauland

Baulandflächen, die zwar mit Straßen, Wasser und Strom versorgt sind, aber dennoch nicht bebaut werden können als „Baulandbrachen“ bezeichnet werden. Diese stellen eine wirtschaftliche Belastung dar, da die Erschließungskosten hoch sind aber die Nutzung nicht

vorhanden ist. Maßnahmen gegen diese Entwicklung zielen vor allem auf die Mobilisierung des baureifen Baulandes im Innenbereich ab (vgl. WEBER 2009: 133).

Stufe 4: Unerschlossenes gewidmetes Bauland

Gewidmetes, aber unerschlossenes Bauland ist oftmals sehr begehrt, weil sich allein aufgrund der Änderung der Flächenwidmung der Verkehrswert gegenüber seinem Grünlandwert erhöht. Es ist naheliegend, dass die Entscheidungsträger besonders auf kommunaler Ebene einem großen Druck ausgesetzt sind, möglichst viel Bauland zu widmen. Probleme, die auf dieser Stufe entstehen können, sind Spekulationen. Da die Wertzuwächse durch Umwidmungen den privaten Eignern zufließen die kostenintensive Erschließung aber vor allem von der Öffentlichkeit getragen wird, sollte dieses Ungleichgewicht unter anderem durch steuerliche Maßnahmen ausgeglichen werden (vgl. WEBER 2009: 131).

Zudem kann der Baulandüberhang eingefroren werden, wenn von der Gemeinde vorge-schrieben wird, dass zuerst erschlossene Baulandflächen bebaut werden müssen. Diese Auf-schließungsgebiete sollen erst bei Bedarf wieder für Bebauung ausgewiesen werden. Eine weitere Möglichkeit stellt die Rückwidmung der Flächen dar. Wird die Rückwidmung vom Grundeigentümer akzeptiert, soll dieser von der Gemeinde eine Abstandszahlung erhalten und somit darf die betroffene Fläche mindestens 20 Jahre nicht mehr bebaut werden.

Stufe 5: Bauerwartungsland und Freiland

Der Umwidmung von Freiland zu Bauland wird keine Priorität zugeschrieben. Vielmehr liegt die Absicht auf der Erhaltung und dem Schutz des Grünlandes. Da vielerorts, speziell im Burgenland, genügend Bauland gewidmet ist und zur Verfügung steht, ist die Mehrung von weiterem Bauland keine Option. Damit das nicht passiert, werden Gegenleistungen der Gemeinden und der Eigentümer notwendig, die im Falle einer Umwidmung zu verrichten wären.

- **Gegenleistungen der Gemeinden:** Gemeinden sollen eine Widmungssteuer bezahlen oder Abgaben verrichten, wenn sie vorgegebene Baulandreduktionsziele nicht umsetzen. Zudem sollen Gemeinden ein Freiraumkonzept entwickeln, das „Flächen-ausstattung für die Landwirtschaft, die Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft, die Freiraumansprüche von Kindern, Jugendlichen sowie der Naherho-lungssuchenden erhebt und entwickelt.“ (WEBER 2016: 16)
- **Gegenleistungen der Grundstückseigentümer:** Wird Freiland in Bauland umge-widmet sollen sich Grundstückseigentümer an den Erschließungskosten beteiligen

und eine widmungsgemäße Realisierung fristgerecht abschließen. Ein Baulandvertrag kann dabei Sanktionen und Details regeln.

4.2 Maßnahmen auf regionaler Ebene

In diesem Kapitel werden Möglichkeiten und Chancen erläutert, wie auf überörtlicher und regionaler Ebene ländliche Entwicklung gestaltet werden kann und inwiefern die Leerstandsthematik in der überörtlichen Raumordnung aufgegriffen wird. Untersucht werden das Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP), die Lokale Entwicklungsstrategie 2014-2020 (LEADER) sowie die Entwicklungsstrategie „Burgenland 2020“ (RMB Regionalmanagement Burgenland). Diese aktiv gestaltenden regionalen Entwicklungsprozesse sind förderliche Rahmenbedingungen für örtliche bzw. objektbezogene Maßnahmen des Leerstandsmanagements.

Nach österreichischem Verfassungsrecht ist der Bund nur für solche Aufgaben zuständig, welche im Verfassungsgesetz ausdrücklich genannt sind. Alle anderen fallen automatisch in die Zuständigkeit der Länder. „Raumordnung“ wird im Verfassungsgesetz nicht explizit genannt. Es gibt deshalb auch kein Bundes-Raumordnungsgesetz. Landesgesetze bilden die gesetzliche Grundlage für überörtliche und örtliche Raumordnung, wobei die Vollziehung der örtlichen Raumplanung in den Wirkungsbereich der Gemeinden fällt. Von öffentlicher Seite gibt es in Österreich somit kein offizielles Programm zu Leerständen. Daher sollen im Folgenden die Strategien des Burgenlandes bzw. der Region Südburgenland behandelt werden.

Zu erwähnen ist, dass Programme und Strategien dieser Art häufig eine reine Förderschiene darstellen und die strategische und inhaltliche Auseinandersetzung mit der Leerstandsthematik nicht äußerst detailliert ausfällt. Einerseits sind diese Maßnahmen in institutionalisierter Form rechtliche Voraussetzung für eine Inanspruchnahme weiterer Fördermittel, andererseits haben Maßnahmen dieser Art motivierende Auswirkungen auf weitere wichtige Handlungsfelder in konkreten örtlichen Zusammenhängen.

Lokale Entwicklungsstrategie (LEADER): Südburgenland plus

LEADER-Prozesse gelten als Förderschiene zur Stärkung der ländlichen Räume. Ein Merkmal ist die Formierung von lokalen Aktionsgruppen (LAG) als Einrichtungen eines in der Region arbeitenden Regionalmanagements. Aus übergeordneten Leitbildern, Haupt- und Teilzielen wird eine „Lokale Entwicklungsstrategie“ (LES) erarbeitet.

Im Südburgenland ist es die LAG „Südburgenland plus“, deren Ziel es ist, vorhandenes Potenzial zu heben und die Region weiterzuentwickeln und voranzubringen. Das Südburgenland konnte dreimal die LEADER-Mittel in die Region holen. Dadurch flossen etwa von 2007 bis 2013 über 11 Millionen Euro in die Region (vgl. www.suedburgenlandplus.at). Die Lokale Aktionsgruppe fördert mit LEADER-Mitteln aus dem EU-Fonds für Ländliche Entwicklung Projekte die Entwicklung der Region. Die aktuelle Regionsstrategie des Vereins „Südburgenland Plus“ beinhaltet folgende Aktionsfelder als Schwerpunkte:

- Ländliche Wertschöpfung
- Natürliche Ressourcen & Kulturelles Erbe
- Gemeinwohl

Das Aktionsfeld des Kulturellen Erbes beschäftigt sich unter anderem mit dem Erhalt historischer Bausubstanzen und landwirtschaftlicher Baukulturen sowie dem Problem des Verfalles und Verlustes alter Bausubstanzen. Leerstand wird hier jedoch nur unter dem Aspekt historischer, kulturell bedeutsamer alter Bausubstanz angeführt. Ebenso werden die Probleme der mangelnden Information über Sanierungsmöglichkeiten alter historischer Bausubstanzen und der Aushöhlung der Ortszentren und des Ortskern-Sterbens in der Lokalen Entwicklungsstrategie angeführt. Letzteres wiederum befindet sich im Aktionsfeld „Wertschöpfung“ und steht somit unter einem wirtschaftlichen Aspekt. Leerstand und Ortskernsterben werden hier als Folge von verstärkter wirtschaftlicher Entwicklung an den Ortsrändern und dem Rückgang der Nahversorgung in den Ortszentren angeführt:

„Der Anteil der Verkaufsflächen in Streu- und Peripherielagen liegt in Jennersdorf bei 84%, in Güssing bei 80% und in Oberwart bei 87%. [...] Der Druck auf unsere Ortszentren ist hoch, was vor allem anhand der Zunahme der Leerstände in den Ortskernen und am Rückgang der Nahversorgungsbetriebe zu sehen ist. Es gilt also den Teufelskreis zu durchbrechen, dass Einkäufe vermehrt außerhalb der Region/Ortszentren getätigt werden [...] Letztlich drohen den Gemeinden Abwanderung und die Verödung des sozialen Lebens im Ort.“ (LAG Südburgenland plus 2014: 17)

Ein Beispiel für ein von LEADER gefördertes Projekt im Südburgenland, das leerstehende Ortskern-Objekte betrifft, ist das Projekt „Grätzlhotel Region Güssing“, das von 2016-2017 lief. Ziel des Projekts war es, ungenutzte Lokale und öffentliche Kommunikationsorte (wie etwa Geschäfte) zu kreativen Unterkünften umzubauen. Durch das innovative Geschäftsmodell sollten neben der Vermietung leerstehender Ortskern-Objekte auch die regionale Wirtschaft gestärkt werden.

Landesentwicklungsprogramm (Land Burgenland): LEP 2011

Das Raumplanungsgesetz des Burgenlands sieht als wesentliches Instrument der überörtlichen Raumplanung die Erstellung eines Landesentwicklungsprogramms (LEP) vor, in dem Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Landes festgelegt werden sollen und somit als Grundlage für die burgenländische Landesplanung dienen soll. Das Leitbild zeigt landesweite Ziele und Grundsätze für eine nachhaltige ökonomische, soziale und ökologische Entwicklung des Burgenlandes bis 2020 auf. Das LEP ist eine verbindliche Verordnung, in der die Grundsätze und Ziele der räumlichen Entwicklung und die Grundsätze der örtlichen Raumplanung festgelegt werden. Dadurch soll gewährleistet werden, dass die Inhalte auf allen Planungsebenen, insbesondere auf der Gemeindeebene, berücksichtigt werden. Zudem stellt das LEP auch eine wichtige Grundlage für künftige Förderprogramme des Landes dar.

Eines der Ziele zur Ordnung und Entwicklung der Raumstruktur ist die Förderung von kompakten Siedlungsstrukturen. Unter dem Punkt „Siedlungsstrukturen“ werden im LEP 2011 Themen der Siedlungsentwicklung und des Bodenverbrauchs angesprochen:

„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. Dadurch soll auch die Wirtschaftlichkeit von erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen gefördert werden.“ (AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG 2012: 44).

Zudem wird bemerkt, dass bei der Abschätzung der Wohnraumbedarfs die Verschiebungen in den Altersstrukturen der Bevölkerung und die sich dadurch ändernden Nutzungsansprüchen zu berücksichtigen sind. Historisch gewachsene und funktionelle Ortskerne sollen ihre Multifunktionalität und die Vielfalt erhalten bzw. aufgewertet werden. Das kann durch die Ansiedlung von Nahversorgern und versorgungsrelevanten Dienstleistungseinrichtungen erfolgen. Neben den Ortskernen sollen auch historische oder traditionelle Siedlungs- und Bauungsstrukturen gesichert und erhalten werden (vgl. ebd.).

Ein weiteres Ziel bezieht sich auf die Qualität des Siedlungs- und Städtebaus, wobei eine Verbesserung der ländlichen und städtischen Ortsbilder und eine Verbesserung der Qualität der Baukultur anzustreben sind. Auch Zersiedelung und die notwendige flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung werden im LEP 2011 angesprochen. Sollten dennoch neue Siedlungsgebiete ausgewiesen werden, so sollten sich diese möglichst im fußläufigen

Einzugsgebiet des Ortskernen befinden und bereits durch Verkehr und wirtschaftlicher Ver- und Entsorgung erschlossen sein. Zersiedelung und die Errichtung von Einzelgebäuden in isolierter Lage seien zu vermeiden. Wobei Gebäude für öffentliche oder private Dienstleistungen bzw. mit kulturellen oder sozialen Angeboten vorrangig in den Zentren zu errichten sind.

Das Ziel der kompakten Siedlungsentwicklung soll durch das Schließen von Baulücken in bestehenden Siedlungskörpern erfolgen. Dabei werden die Instrumente der Baulandmobiliarisierung erwähnt. Um eine räumliche Gliederung und eine Trennung von bebauter und offener Landschaft herzustellen, sollen in den örtlichen Entwicklungskonzepten Siedlungsgrenzen festgelegt werden.

Diese Entwicklungsprinzipien werden im LEP ergänzend zu den örtlichen Planungsinstrumenten detailliert behandelt. Jedoch werden vorwiegend die Ziele beschrieben, die Maßnahmen hingegen werden kaum erläutert. So soll etwa Zersiedelung in den Gemeinden vermieden werden, wie das geschehen soll oder welcher Umgang mit bereits bestehender Zersiedelung richtig wäre, wird aber nicht behandelt.

Entwicklungsstrategie „Burgenland 2020“ (Regionalmanagement Burgenland)

Die Entwicklungsstrategie „Burgenland 2020“ des RMB (Regionalmanagement Burgenland) und des Land Burgenlands beinhaltet Vorschläge, wie die burgenländische Wirtschaft nachhaltig gestärkt werden kann und neue qualifizierte Arbeitsplätze geschaffen werden können. Mit den einzelnen Regionsstrategien werden Konzepte für eine umfassende Entwicklung des Burgenlands erarbeitet, wobei auch in unterschiedlichem Maß Strategieelemente für den Umgang mit Leerstand oder der Innenentwicklung von Gemeinden und Städten vorhanden sind.

Die Entwicklungsstrategie „Burgenland 2020“ baut auf dem LEP 2011 auf, wobei eine längerfristige Orientierung gegeben sein soll und ist in die europäische Strategie eingebettet. Das Regionalmanagement Burgenland (RMB) führt in dieser Entwicklungsstrategie neben den ökologischen, ökonomischen, forschungs- und wissenschaftsbasierten und bildungs- und beschäftigungsbasierten Strategiefeldern auch das Feld der Lebensqualität und des Lebensumfelds an. Unter diesem Punkt wird die Unterstützung einer nachhaltigen, konzentrierten Raum- und Siedlungsentwicklung angeführt. Ein wichtiger Aspekt der nachhaltigen Raumentwicklung ist dabei die „Innenentwicklung der Gemeinden (Stärkung der Ortskerne) und die Einbindung von Versorgungsangeboten und sozialen Einrichtungen wie etwa Handel,

Gemeindeeinrichtungen, Pflege und Gesundheitsangebote im Ort (Vermeidung von Entwicklungen auf der grünen Wiese)“ (RMB 2012: 67).

4.3 Maßnahmen auf kommunaler Ebene

Neben den überregionalen Maßnahmen können auch Strategien auf kommunaler Ebene zum Einsatz kommen. Die Bewältigung der Leerstandsproblematik kann durch eine angepasste Kombination von Information und Beratung, Finanzierungshilfen sowie rechtlichen Instrumenten erfolgen. Erforderlich ist eine Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure. Den Kommunen stehen unterschiedliche Instrumente zum Umgang mit Leerständen zur Verfügung. Diese Instrumente lassen sich grundsätzlich in drei Themengebiete einteilen, wie Abb. 15 veranschaulicht.

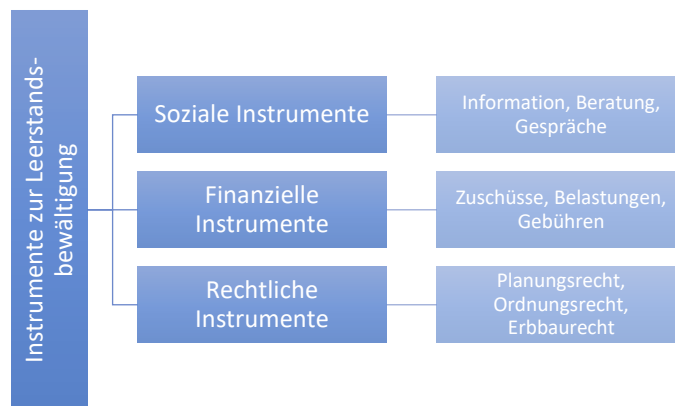


Abbildung 15: Instrumente zur Leerstandsbewältigung (Quelle: SPEHL 2011: 76)

Als soziale Instrumente werden Information, Beratung, Gespräche und Vereinbarungen und darüber hinaus Moderation und Mediation (vgl. SPEHL 2011: 76) genannt. Als konkrete Instrumente sind dabei Beratungsstellen, Publikationen oder gezielt eingesetzte Personen zu nennen, die als Anlaufstelle zur Verfügung stehen. Die zentralen Aufgaben dieser Anlaufstellen sind demnach die Information über „das Ausmaß von Leerstand vor Ort, finanzielle und soziale Folgen in den Dörfern, positive Beispiele für eine Nach-, Um- oder Zwischenutzung, Hervorheben des positiven Nutzens von Bestandsimmobilien Fördermöglichkeiten und Abläufe einer Sanierung“ (SPEHL 2011: 77f.).

Information, Beratung und Moderation können als informelle Instrumente angesehen werden. Da vielerorts kein Leerstandsmanagement aktiv ist, politische Akteure die Thematik nicht behandeln und Eigentümer nicht die Bereitschaft zu Handeln besitzen, stehen diese Tatsachen einem proaktiven Vorgehen entgegen. Um die relevanten Zielgruppen zu erreichen, sind daher informelle Instrumente einzusetzen. Erst durch Informationskampagnen kann eine Bewusstseinsbildung für die Thematik geschaffen werden.

Die finanziellen Instrumente werden aus Zuschüssen, Belastungen, Gebühren und Bodenfonds gebildet. Gerade Zuschüsse und Förderungen sind ein nützliches und wichtiges Instrument, um finanzielle Anreize zu schaffen. Auf kommunaler Ebene muss die Aufklärung über verfügbare Förderprogramme und die Akquirierung von Fördergeldern bedacht werden. Ein Beispiel ist das Programm „Jung kauft alt“ der Gemeinde Hiddenhausen in Deutschland (Nordrhein-Westfalen). Dabei erhalten junge Familien, die alte Häuser kaufen und einziehen, Zuschüsse von der Gemeinde. Das Konzept dieses Förderprogrammes wird nur auf kommunaler Ebene aktiv, während beispielsweise die Wohnbauförderungen in Österreich landesweit geregelt sind.

Rechtliche Instrumente werden vom Planungsrecht, Ordnungsrecht und Erbbaurecht abgeleitet. Die wichtigsten Instrumente der Kommunen sind auf dieser Ebene der Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan sowie das örtliche Entwicklungskonzept. Auch sonstige Bauordnungen fallen unter die rechtlichen Instrumente. Dazu zählen auf der formellen Ebene Instrumente des Flächenmanagements, wie etwa die Bereitstellung von Bauflächen im Ortskern oder die Erstellung von Baulückenkataster, sowie Regelungen zur Gestaltung und Erhaltung von Gebäuden.

Der Umgang mit Leerständen im baulichen Sinne liegt im Aufgabenbereich der Gemeinden. Den Kommunen steht ein Bestand an Instrumenten zur Verfügung, die je nach Bedarf und strategischer Zielsetzung zum Einsatz kommen können. Nachfolgend werden konkrete Maßnahmen aufgezeigt, die zur Verbesserung der Leerstandssituation in den burgenländischen Gemeinden zur Anwendung kommen können.

Die örtliche Raumplanung muss jedoch Verordnungen und Vorgaben von übergeordneten Raumplanungsinstrumenten bzw. von Fachplanungen des Bundes oder des Landes in den örtlichen Raumplanungen berücksichtigen. In den Grundsätzen und Zielen der überörtlichen Raumplanung im Burgenländischen Raumplanungsgesetz finden sich mehrere Aspekte, die für die Leerstandsthematik relevant sind.

- In Bezug auf das Siedlungssystem und die Ortskernbelebung bzw. -erhaltung: „Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht und dass eine bestmögliche Abstimmung der Standorte für Wohnen, wirtschaftliche Unternehmen, öffentliche Dienstleistungseinrichtungen und Erholungsgebiete

erreicht wird. Die Erhaltung bzw. Belebung von Stadt- und Ortskernen ist zu gewährleisten.“ (Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2018 §1)

- In Bezug auf Baulandspekulationen und -hortung: „Die Grundlagen für die langfristige Entwicklung der Wirtschaft, der Infrastruktur und des Wohnungswesens sowie für die erforderlichen Strukturanpassungen sind zu sichern und zu verbessern. Insbesondere das Preisniveau für Bauland ist auf einem für die Bevölkerung leistbaren Niveau zu halten. Das Unterbinden von spekulativem Horten von Bauland ist dafür ein wesentlicher Ansatz.“ (ebd.)

Die Instrumente, die sich an der überörtlichen Raumordnung orientieren, können in formelle und informelle Instrumente gegliedert werden. Zu den formellen Planungsinstrumenten der Kommunen zählen in Österreich Ortsentwicklungskonzepte, der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan. Die Dorferneuerung und die Lokale Agenda 21 sollen beispielhaft für informelle Planungsinstrumente dargestellt werden.

4.3.1 Formelle Instrumente

Örtliches Entwicklungskonzept

Das örtliche Entwicklungskonzept zählt zu den formellen Raumplanungsinstrumenten und ist im Burgenland laut burgenländischem Raumordnungsgesetz Teil des Flächenwidmungsplanes. Die Gemeinden müssen entsprechend ihrer standörtlichen und zonalen Eigenschaften ein örtliches Entwicklungskonzept erstellen. Darin werden zum einen Daten und Analysen zum Ist-Zustand der Gemeinden festgehalten und zum anderen Zielsetzungen und Grundzüge der erforderlichen raumbezogenen Maßnahmen der örtlichen Raumordnung behandelt. Bei den Zielsetzungen, die mit 10 Jahren mittelfristig ausgelegt sind, müssen jedoch die Ziele der Landes- und Regionalplanung berücksichtigt werden.

Das örtliche Entwicklungskonzept soll die räumliche Gliederung einer Gemeinde wiedergeben und soll im Wesentlichen planerische und textliche Aussagen zu Bauland-, Grünland- und Verkehrskonzepten, sowie Ausführungen zu gesellschaftlichen, ökonomischen und soziokulturellen Entwicklungen der Gemeinde beinhalten. Unter anderem sollen „siedlungspolitische Grundlagen und Ziele insbesondere unter Berücksichtigung von Baulandreserven, Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung und Infrastruktur“ in den örtlichen Entwicklungskonzepten enthalten sein. Betont wird zudem die Abschätzung des Baulandbedarfs (5-10 Jahre) und die vorgesehenen Maßnahmen zur Baulandmobilisierung unter

Berücksichtigung der absehbaren demographischen Veränderungen (vgl. Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2018: §11)

Um örtliche Raumplanung möglichst wirkungsvoll zu gestalten werden von der ÖROK Empfehlungen für zentrale Instrumente der Flächenmanagements in der örtlichen Raumplanung vorgegeben. Als Mindestinhalte im Sinne des Flächensparens sollen örtliche Entwicklungskonzepte folgende Aspekte enthalten:

- Baulandanalysen und Baulandabschätzungen; diesen sollen standardisierte, nachvollziehbare sowie in den regionalen Kontext eingebettete Modelle zugrunde liegen
- Aussagen zur Entwicklung des Siedlungs- und Freiraums, die an den Zielen des Flächensparens orientiert sind
- Ausweisung von Bereichen, die von Bebauung freizuhalten sind (z.B. landwirtschaftliche oder ökologische Vorrangflächen)
- Strategische Festlegungen über Bebauungsstrukturen sowie die baukulturelle Entwicklung (vgl. ÖROK 2017: 16)

Werden Planungsprozesse ohne Örtlichem Entwicklungskonzept durchgeführt, folgt auf Individualanträge von Bauwerbern eine Einzelfallentscheidung des Gemeinderats, wobei der Gemeinderat im besten Fall „reagieren“ kann. Mit dem Entwicklungskonzept müssen die Gemeinden nicht mehr von Fall zu Fall neue Entscheidungsgrundlagen erstellen. Die Entscheidungen können aufgrund der Planungsziele im Örtlichen Entwicklungskonzept getroffen werden und die Gemeinden können „agieren“. Für die Bevölkerung bedeutet das mehr Rechtssicherheit und Gerechtigkeit (vgl. ÖROK 2017: 25).

Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan

Der Flächenwidmungsplan als formelles Planungsinstrument besitzt eine ordnende und entwicklungsfördernde Funktion. Auf Grundlage der Aussagen und Zielvorgaben des Ortsentwicklungskonzeptes wird jeder Parzelle des Gemeindegebietes eine grundeigentümerverbindliche Widmung für den Wirkungszeitraum von fünf Jahren zugewiesen. Dabei muss wiederum die übergeordneten Raumordnungsprogrammen (auch überörtlichen Raum- und Fachplanungen) beachtet werden. Die zentralen Widmungskategorien Bauland, Grünland oder Verkehrsfläche sowie deren spezifizierenden Widmungsarten sind entsprechend farblich und textlich im Plan ersichtlich zu machen und zu begründen.

§14 des Burgenländischen Raumplanungsgesetz regelt die Widmungsart „Bauland“. Laut Gesetz sind als Bauland nur Flächen vorzusehen, „die sich auf Grund natürlicher

Voraussetzungen für die Bebauung eignen und den voraussichtlichen Baulandbedarf der Gemeinde zu decken imstande sind.“ Zudem sollen unwirtschaftliche Aufwendungen für die notwendige Erschließung von Bauland vermieden werden. Insofern regelt das Gesetz Zersiedelung und die Flächeninanspruchnahme. In §11a werden zusätzlich folgende Maßnahmen zur Baulandmobilisierung genannt:

- Gemeinden haben unter Berücksichtigung der vorhandenen Baulandreserven und des abschätzbaren Baulandbedarfes von 5-10 Jahren Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zu treffen
- Befristungen zur Bebauung des Baulandes können von den Gemeinden festgelegt werden wobei für unbebaute Grundstücke nach Ablauf der Frist die Widmung geändert werden kann
- Gemeinden können auch privatwirtschaftliche Maßnahmen setzen, dazu zählen
 - o Vereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern über den Erwerb von Grundstücken zur Deckung des örtlichen Baubedarfs
 - o Vereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümern, in denen sich die Eigentümer verpflichten, ihre Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen
 - o Vereinbarungen zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümern über die Tragung von Erschließungskosten
- Zusammenlegungsübereinkommen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern mit dem Ziel einer Verbesserung der Grundstückstruktur im Hinblick auf eine geordnete und flächensparende Bebauung

Der Bebauungsplan gilt ebenso als formelles Planungsinstrument und wird per Verordnung von der Gemeinde erlassen, wobei er als direkteste Vorgabe für die Gestaltung des Baulandes gilt. Die Pläne können für bestimmte Baulandflächen, wie neugewidmetes Bauland, oder für das gesamte Bauland von den Gemeinden erstellt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist auf der Grundlage des Flächenwidmungsplanes zulässig. Die Einzelheiten der Bebauung können aufgrund des Flächenwidmungsplans vom Gemeinderat festgelegt werden. Bebauungspläne regeln das Maß der baulichen Nutzung, etwa die Bebauungsweisen, Baulinien, bauliche Ausnutzungen sowie die äußere Gestaltung der Gebäude.

4.3.2 Informelle Instrumente

Lokale Agenda 21

Die Lokale Agenda 21 (LA 21) ist ein Aktionsprogramm zur Förderung und Umsetzung von Zukunftsprozessen in den Kommunen und Regionen mit dem Ziel Lebensqualität auf lokaler Ebene für gegenwärtige und künftige Generationen zu sichern sowie zu verbessern. Ausgehend von kreativen Beteiligungsprozessen der Ortsbewohner sollen konkrete Maßnahmen und Projekte vor Ort entstehen. Durch diese Bürgerbeteiligung sollen Zukunftsperspektiven erarbeitet werden, die über kurzfristige Planungshorizonte und einzelne Sachthemen hinausgehen und in konkrete Maßnahmen und innovative Projekte umgesetzt werden. Die Lokale Agenda 21 ist ein informelles Planungsinstrument und fördert durch bottom-up-Ansätze die regionale nachhaltige Entwicklung.

In Österreich gibt es das Netzwerk seit 20 Jahren und umfasst 430 Gemeinden und 50 Regionen und Bezirke. Die LA 21 trägt einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Kommunen und Regionen im ländlichen Raum bei und ist seit dem Jahr 2007 auch im österreichischen Programm für ländliche Entwicklung verankert. Das Handlungsprogramm geht landesweit von unterschiedlichen Akteuren aus. Im Burgenland wurde die LA 21 in die Dorferneuerung integriert, d.h. dass sich die neue „umfassende Dorferneuerung“ seit 2007 an den Vorgaben der LA 21 orientiert (vgl. www.zukunftburgenland.at).

Dorferneuerung Burgenland

Die Dorferneuerung im Burgenland gilt als wichtiges Planungsinstrument für die Zukunft der Kommunen und umfasst 154 Gemeinden, die in rund 300 Einzelprojekten auf Basis von umfassenden Leitbildern und Zielen die Dorferneuerungsprozesse realisieren konnten. Dorferneuerungsprojekte werden zu 63 Prozent aus Mitteln der Europäischen Union und zu 37 Prozent vom Land Burgenland gefördert. In der Förderperiode 2007 bis 2013 wurden von EU und Land Burgenland 9,5 Millionen Euro bereitgestellt, für den Förderzeitraum 2014 bis 2020 werden über 5,4 Millionen Euro bereitgestellt.

Etabliert und institutionalisiert wurde die Dorferneuerung in den 1980er Jahren, um das optische Erscheinungsbild der Dörfer zu verbessern („Reparaturkonzept“). In den 1990er Jahren stand das „Entwicklungskonzept“ im Mittelpunkt, um eine gesamtheitliche Entwicklung aller dörflichen Lebensbereiche zu gewährleisten. Das aktuelle Konzept beschäftigt sich mit den Herausforderungen der Zukunft, die auf die burgenländischen Gemeinden zukommen und kann daher als „Zukunftskonzept“ bezeichnet werden.

Folgende Ziele, die in den Richtlinien zur Umsetzung der Projektmaßnahmen vorgegeben werden, sollen aktuell erreicht werden: mehr Investitionen in die örtliche Infrastruktur, Impulse zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskreisläufe, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, nachhaltige Zukunftsgestaltung und Entwicklung des ländlichen Raums (vgl. www.unserdorf.at/dorferneuerung). Einerseits sollen Eigenständigkeit und Identität der Dörfer als Wohn-, Arbeits- und Sozialraum gesichert werden und andererseits sollen Projekte zur gezielten Verbesserung der Lebensqualität entstehen.

„Maßnahmen zur Belebung der Ortskerne und der Revitalisierung wertvoller Gebäude stehen ebenso wieder im Fokus wie Investitionen in Infrastruktureinrichtungen für Basisdienstleistungen. Ein wesentliches Ziel ist es, dass Gemeinden sich zu Netzwerken oder Kleinregionen zusammenfinden, um gemeinsam Ziele zu erreichen, die keine Gemeinde für sich allein wirtschaftlich erreichen könnte.“ (www.unserdorf.at/dorferneuerung)

DUNST, Obfrau der Dorferneuerung, betont im Interview die Partnerfunktion, die von der burgenländischen Dorferneuerung übernommen wird. Als Partner wird untersucht welche Anforderungen und Voraussetzungen von der Ortsbevölkerung ausgehen, um sich im eigenen Dorf wohlfühlen. Die Aufrechterhaltung der Lebensqualität sei somit ein wichtiges Ziel. Die Anforderungen müssten stetig evaluiert werden, da sich Erwartungen oft ändern. Zudem werden weitere Partner im inhaltlichen und finanziellen Bereich gesucht (vgl. Experteninterview DUNST 2018).

Im Burgenland gibt es aktuell zwei rechtliche Quellen, die die gesetzlichen Grundlagen der umfassenden Dorferneuerung bilden. Zum einen existiert die Dorferneuerungsverordnung 2003, zum anderen die Dorferneuerungsrichtlinien 2015, die im Folgenden hinsichtlich der Leerstandsthematik untersucht werden sollen. In den Richtlinien werden grundsätzliche Zielsetzungen vorgegeben, die durch die Dorferneuerungen und ihre Gesamtheit der Maßnahmen verwirklicht werden sollen (vgl. Dorferneuerungsrichtlinien 2015 §2).

- Dörfer und die ländlich geprägten Orte sollen in ihrer Eigenart als Wohn-, Arbeits-, und Sozialraum sowie in ihrer eigenständigen Kultur erhalten bleiben, wobei die Lebensverhältnisse der Ortsbewohner verbessert werden soll
- die wirtschaftliche Existenz der Dörfer soll abgesichert, die bauliche und kulturelle Eigenart gewährleistet, die Eigenständigkeit der Dörfer gestärkt und der Abwanderung aus den Dörfern strukturschwacher Räume entgegengewirkt werden

- die bestehenden lokalen Ressourcen sind nachhaltig zu nutzen, abzusichern und weiter zu entwickeln. Dazu zählt auch der Umgang mit Grund und Boden
- die Dorferneuerung soll Impulsgeber für innovative Projekte sein
- bei allen Vorhaben, Entscheidungen und Maßnahmen sind die unterschiedlichen Lebenssituationen, Interessen und Bedürfnisse der Menschen zu berücksichtigen
- Projekte mit nachhaltiger Wirkung für das Dorfgebiet sind solche, die die bauliche, soziale, wirtschaftliche, kulturelle und ökologische Weiterentwicklung der Gemeinden längerfristig gewährleisten

Zur Erreichung der Ziele dieser Richtlinien können in den burgenländischen Gemeinden von der Landesregierung bestimmte Maßnahmen gefördert werden. Das betrifft Informationsarbeit (Sensibilisierung, Beteiligung der Bevölkerung), die Erstellung von Dorferneuerungsleitbildern sowie die Erstellung von Dorferneuerungsplänen, Analysen, Studien, Planungen für die Dorfentwicklungen, Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen und Projektcoaching.

In den Richtlinien wird beschrieben, welche Projekte, Vorhaben und Maßnahmen gefördert werden. Die Maßnahmen werden in 6 Teilgebiete untergliedert: (1) Maßnahmen zur Ortskernbelebung, (2) soziale und kulturelle Maßnahmen, (3) Maßnahmenbereich dörfliche Identität, (4) Revitalisierung wertvoller Gebäude, (5) Maßnahmenbereich Infrastruktureinrichtungen sowie andere Basisdienstleistungen, (6) Maßnahmen der Ortsbildgestaltung und des öffentlichen Raums (vgl. Dorferneuerungsrichtlinien 2015 §8).

Punkt (1) bezieht sich auf die Belebung der Ortskerne. Dabei soll der Schwerpunkt auf der Innenentwicklung bestehender Ortskerne liegen. Zentrale Versorgungsbereiche sollen erhalten und entwickelt werden und durch Bebauungskonzepte für die Ortskerne sollen die Ortsbilder aufrechterhalten werden. Betont wird auch die Nutzungsvielfalt in Form von Kombinationen einzelner Projektmaßnahmen, die im Ortskern aktiv werden können. Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsbildes werden unter Punkt (6) angeführt, wobei sich Gemeinden bei der Gestaltung des öffentlichen Bereiches an einem Gesamtgestaltungskonzept orientieren müssen.

Auch die Revitalisierung, Attraktivierung oder Adaptierung von wertvollen Gebäuden wie regionaltypische, Ortsbildprägende und historische Bauten werden gefördert (vgl. Punkt (3)). Unter Punkt (4) werden Maßnahmen erwähnt, welche die Stärkung der dörflichen Identität dienen. Wie in Kapitel 3.3.2 erwähnt, kann Leerstand und das Ortskernsterben zu einem mangelnden Identitätsgefühl der Ortsbevölkerung führen. Dagegen sollen Maßnahmen

gesetzt werden, indem Vorhaben zur Entwicklung identitätsstiftendes Gemeindemarken sowie Vorhaben zur Unterstützung im Bereich der interkommunalen Zusammenarbeit gefördert werden.

Gemeinden, die gut funktionierende Projekte vorweisen können, kann von der Landesregierung ein Dorferneuerungspreis verliehen werden. Durch diesen Dorferneuerungspreis können Realisierungen der Dorferneuerungsmaßnahmen und Projekte als Anreizsystem dienen und den Projekte können als best-practice Beispiele eine Vorbildrolle für andere Gemeinden übernehmen.

4.3.3 Anreizsysteme

Wohnbauförderung Burgenland

Die Schaffung von Eigenheimen und Wohnraum wird von den Bundesländern gefördert. Diese Förderung erfolgt meist in Form von Wohnbaukrediten oder Eigenheimsanierungsförderungen. Neben den Dorferneuerungsprogrammen gibt es Wohnbauförderungsprogramme, die ausgehend von den Ländern ein weiteres wichtiges Instrument zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum und somit zur Reduktion von Leerständen darstellt. Im September 2018 wurde vom burgenländischen Landtag ein neues Wohnbauförderungsgesetz beschlossen. Die Grundzüge dieser Regelung und die Neuerung des neuen Gesetzes sollen im Folgenden dargestellt werden.

Die Wohnbauförderung setzt sich aus einer Subjekt- und Objektförderung zusammen, wobei die Objektförderung auf Berechnungen der Förderhöhe, bodenverbrauchsparende sowie barrierefreie Bauweisen ausgerichtet ist. Der Leerstand wird in drei Förderungsmaßnahmen aufgegriffen: bodenverbrauchsparendes Bauen, Sanierungen, Revitalisierung bestehender Gebäude, die bisher nicht für Wohnzwecke genutzt wurden.

Anstelle des Ortskernzuschlages tritt die Förderung für bodenverbrauchsparendes Bauen. So gibt es einen Zuschlag, wenn ein bestehendes Objekt abgerissen und durch einen Neubau ersetzt wird. 35% der Abrisskosten werden von der Förderung gedeckt. Durch diesen Zuschlag sollen vorhandene Ressourcen genutzt werden. Auch die Schließung von Baulücken wird gefördert.

Ein Ziel des neuen Gesetzes ist es zudem, die Ortskerne in den Gemeinden zu stärken. Daher soll das Sanieren bestehender Häuser verstärkt gefördert werden. Beispielsweise kann man für eine umfassende energetische Sanierung bis zu maximal 80.000 Euro an Förderung erhalten. Eine weitere Neuerung ist die Förderung für den Erhalt alter Arkaden- und

Streckhöfe. Hier sollen 25% der Sanierungsmaßnahmen gefördert werden. Damit sollen Leerstände beseitigt werden und die Kulturlandschaft erhalten bleiben. Voraussetzung für diese Förderung ist, dass das Objekt vor 1920 erbaut wurde.

Für die Revitalisierung von bereits bestehenden, bisher nicht für Wohnzwecke genutzten Gebäude gibt es ebenfalls Förderungen. Diese werden aktiv, wenn zum Beispiel leerstehende, nicht mehr genutzte Gasthäuser oder Fabriken zu Wohnraum umfunktioniert werden. Dafür gibt es eine erhöhte Förderung in der Höhe von 680 Euro/m² (vgl. <https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbaufoerderung/>).

Das neue Wohnbauförderungsgesetz beinhaltet durchaus Anknüpfungspunkte zu Leerständen im Burgenland. Die Probleme des zu hohen Bodenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme wurden erkannt und mit den Förderungen für bodenverbrauchsparendes Bauen werden Maßnahmen dagegen gesetzt. Zudem sollen Schließungen von Baulücken in den Ortszentren zu einem einheitlicheren Ortsbild führen und Zersiedelung vermeiden. Der Neubau in peripherer Lage soll an Attraktivität verlieren. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Förderung von 35% der Abrisskosten Anreiz genug sind, um die Mehrkosten dennoch auf sich zu nehmen.

Die Sanierungsmaßnahmen können unter anderem auch bei leerstehenden Gebäuden wirken, da wiederum die Sanierung bestehender Bausubstanzen höher als ein Neubau gefördert wird. Die Förderung für eine Umnutzung von leerstehenden Gasthäusern oder Fabriken ist für das Burgenland ebenso von großer Bedeutung, wie auch OSG-Obmann KOLLAR bestätigt. Im Burgenland seien es „in erster Linie alte Gasthäuser und nicht mehr benutzte öffentliche Gebäude, die leer stehen. Im Südburgenland ist der Bestand an leerstehenden Gasthäusern und Gebäuden mit kommunaler Widmung besonders hoch“ (vgl. Experteninterview KOLLAR 2018). Daher ist diese Förderung ein wichtiges Instrument zur Beseitigung dieser öffentlichen Leerstände. Auch Landesrätin und Obfrau der Dorferneuerung Burgenland DUNST betont die Wichtigkeit der Wohnbauförderung im Burgenland. Auf die Frage nach Instrumenten zur Ortskernbelebung wird die Wohnbauförderung genannt:

„Ich glaube, dass das [Anm. die Ortskernbelebung] überhaupt nicht schwer ist. Ich glaube, dass es wichtig ist, die Menschen auf all das aufmerksam zu machen. Das geschieht auch durch die Wohnbauförderung. Man muss den Menschen bewusst machen, dass ein Neubau nicht das Allheilmittel ist. Ich habe das immer wieder in der Dorferneuerung gesehen, dass alte Gebäude sehr gut zu bewohnen sind und ein natürliches

Raumklima haben. Ältere Gebäude mit moderner Architektur sind sehr gut zu vereinen. [...] Aber ich muss darauf hinweisen, dass man wirklich Kampagnen starten muss und die Menschen auch finanziell durch Förderungen unterstützen muss. Das ist auch ein Thema der neuen Wohnbauförderung. Im neuen Wohnbauförderungsgesetz, das im September 2018 verabschiedet wird, gibt es eben auch Förderungen für die Wiederbelebung der Ortskerne“ (Experteninterview DUNST 2018).

4.4 Leerstand als Chance

Leerstände müssen nicht zwingend Stillstand signalisieren. Leerstehende Gebäude können als Räume für kreative Nachnutzungen gesehen werden, leere Ortskerne als Plätze für neue Ideen. Entscheidend wäre ein Perspektivenwechsel in der Raumentwicklung, wobei Schrumpfung und Leerstand als Chance und nicht mehr als aussichtsloses Problem verstanden werden soll. Im folgenden Kapitel soll zum einen ein alternatives Steuerungsinstrument vorgestellt werden und anschließend die Möglichkeiten der Nachnutzungen für leerstehende Gebäude aufgezeigt werden.

4.4.1 Ortsentwicklung durch Bürgerbeteiligung

Neben den genannten Steuerungsinstrumenten der Raumordnung gibt es die Möglichkeit durch private Unternehmen, die sich mit Leerstandsmanagement und/oder Ortskernentwicklung auseinandersetzen, Maßnahmen gegen die Problematik zu setzen. Während sich professionelles Leerstandsmanagement in Österreich vorwiegend mit städtischen Räumen auseinandersetzt, gibt es auch Anknüpfungsstellen für ländliche Räume.

Das Architekturbüro „nonconform“ ist hierbei zu erwähnen, da im Sinne einer partizipativen Raumentwicklung Themen wie nachhaltige Entwicklung und Revitalisierung von Gebäuden, öffentlichen Räumen und Infrastrukturen vorrangig sind. Zudem ist dieses Architekturbüro der Veranstalter der seit 2011 jährlich abgehaltenen Leerstandskonferenz in Deutschland und Österreich. „nonconform“ wendet eine Methode an, bei der die Bürgerbeteiligung im Zuge der Ortsentwicklung ausschlaggebend ist. Im Experteninterview mit einem Mitarbeiter von „nonconform“ erläutert dieser die Vorteile der Methode der Ideenwerkstatt:

„Die Ideenwerkstatt dauert 3 Tage und ist eine Mischung aus unterschiedlichen Moderationstools, mit dem Ziel am Ende der drei Tage ein Konzept zu entwickeln, das wir aus den Ideen der Bürger und Bürgerinnen zusammenstellen. Vorteile sind die Bürgerbeteiligung und dass wir alles vor Ort machen um mit den Menschen, die dort leben gemeinsam arbeiten. Wir sind der Meinung, Bürgerbeteiligung funktioniert am besten, wenn

jeder kommen kann und kommen darf, seine Meinung kundgeben darf und diese dann nicht verschwindet, sondern dass die Meinungen der Bürger und Bürgerinnen auch wirklich in das Konzept für ihren Ort miteinfließen“ (Experteninterview KROISS 2018).

Um die Notwendigkeit von Maßnahmen in aussterbenden Ortskernen zu verdeutlichen, wird vom Architekturbüro der Begriff „Krapfen-Effekt“ verwendet, der beschreibt, dass neue Aktivitäten ins Ortszentrum gebracht werden müssen. Der Donut-Effekt (Zersiedelung, Außenentwicklung und Vernachlässigung des Ortskernes) soll durch gezielte Maßnahmen in den Krapfen-Effekt umgewandelt werden. Damit dieser Krapfen-Effekt eintritt muss „nonconform“ zufolge verstärkte Innen- anstatt Außenentwicklung erfolgen, indem die Konzentration auf der Stärkung der Ortskerne gelegt wird. Zudem ist innovativ Öffentlichkeitsbeteiligung notwendig, um die Bevölkerung in den Prozess miteinzubeziehen. Als weitere Maßnahme wird die Rolle eines „Zentrumkümmerers“ eingeführt, eine Person, die dafür Sorge trägt, dass die im Plan vorgesehen Projekten bedarfsorientiert und zeitgemäß umgesetzt werden (vgl. www.krapfen-effekt.at).

Der gemeinschaftliche Ideenfindungsprozess der Ideenwerkstatt wird von Experten aus unterschiedlichen Gebieten unterstützt. Grundsätzlich kann diese Methode überall angewendet werden, wo es konkrete Bauvorhaben oder nicht zufriedenstellende Raumsituationen gibt, wobei Geschäftsführer Gruber in einem Interview bestätigt, dass sich beinahe jede Anfrage, die ein Bürgermeister in den letzten Jahren an das Büro richtete, der Frage widmete, wie mit dem Leerstand in den eigenen Gemeinden umzugehen sei (vgl. BAUER 2015: 14). Eine große Hürde für die Gemeinden sind laut Kroiss oftmals das Eingeständnis und das Erkennen des Problems.

„Es hört sich banal an, aber das Erkennen des Problems dauert meistens eine gewisse Zeit. Es gibt Stimmen die meinen: Was spricht gegen Einkaufszentren und Supermärkte an den Ortsrändern? Dadurch werden Arbeitsplätze geschaffen und die Wirtschaftskraft des Ortes wird gestärkt. Aber dass Arbeitsplätze im Ortszentrum dabei verloren gehen und somit letztendlich wahrscheinlich weniger Arbeitsplätze im Ort vorhanden sind, das wird oft nicht gesehen. Wenn dann irgendwann in der Politik und in der Gemeindeverwaltung das Problem ankommt und man erkennt, dass der Leerstand nicht gut für den Ort ist, dann kommen z.B. wir ins Spiel und machen eben diese dreitägige Ideenwerkstatt“ (Experteninterview KROISS 2018).

Nachdem alle Beteiligten Vorschläge vor Ort einbringen können, werden aus den Ideen konkrete Zukunftsszenarien für die Orte entwickelt. Die Ergebnisse der Ideenwerkstatt bilden die Basis für konkrete bauliche Umsetzungen, wobei der Begleitprozess der Experten weiter fortgeführt wird. KROISS erwähnt aber, dass es kein allgemeingültiges Rezept gegen Leerstand gibt. Die Maßnahmen seien von Ort zu Ort unterschiedlich. Maßnahmen, wie etwa die Erstellung von Pop-Up-Stores im Ortszentrum, können in einem Ort funktionieren, im anderen wiederum nicht.

Häufig ist die Ratlosigkeit der Kommunen im Umgang mit Leerstand und den aussterbenden Ortskernen Auslöser für die Beauftragung des Architekturbüros. Grundsätzlich kann diese Art von Planungsinstrument als kreatives, alternatives Modell gesehen werden, das zum Einsatz kommen kann, wenn klassische Planungsmethoden versagen.

Seit 2011 wird von „nonconform“ die Leerstandskonferenz abgehalten, mit dem Ziel die Problematik ungenutzter Gebäude zu erfassen und Leerstand mehr in den Fokus der Öffentlichkeit zu rücken. Leerstand ist laut Kroiss für Gemeinden und die Öffentlichkeit ein bekanntes, aber unangenehmes Problem. Durch die Leerstandskonferenz soll das Thema von unterschiedlichen Experten bearbeitet werden. Diskutiert wird dabei über Konzepte zur Zwischen- und Nachnutzung von leerstehenden Immobilien.

Da Leerstand kein eindimensionales, isoliertes Thema ist und es nicht eine einzige Ursache gibt und daher auch nicht eine Lösung, ist es für „nonconform“ wichtig, mehrere Bereiche zu überschneiden. Bei der Leerstandskonferenz kommen Experten aus verschiedenen Branchen wie Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Architektur zusammen. Die verschiedenen Sichtweisen seien dabei wichtig, um zu umfassenden Lösungen zu gelangen. Gearbeitet wird in Diskussionsrunden und Arbeitsgruppen, die Konzepte und Lösungen zu den jeweiligen Themen der Leerstandskonferenz hervorbringen sollen. Jährlich wird ein anderes Thema (z.B. 2011: Neue Perspektiven für leerstehende Bauten im ländlichen Raum; 2017: Landwirtschaft und Leerstand) behandelt und interessante Strategien aus Österreich und Deutschland zur Diskussion gestellt.

Durch die Abhaltung der Leerstandskonferenz wurden erstmals auf breiter Ebene Schrumpfungsprozesse, Leerstände und die daraus folgenden Herausforderungen für die Raumordnung und Politik kritisch betrachtet und diskutiert. Erste Initiativen müssen nicht unbedingt an den Immobilien selbst geschehen, sondern zuerst müssen Aktivitäten ins Zentrum gebracht werden, um die Attraktivität der Ortszentren zu erhöhen.

4.4.2 Nachnutzungsarten

Nachfolgend sollen potenzielle Nachnutzungsarten leerstehender Gebäude vorgestellt werden, um einen Überblick über die Auswahlmöglichkeiten im Umgang mit Leerstand zu erhalten.

Zwischennutzung

Zwischennutzung ist dadurch gekennzeichnet, dass ursprüngliche Nutzungen eines Gebäudes aufgegeben werden und konkrete Nachnutzungen gewünscht oder geplant sind. Dazwischen findet befristet eine anderweitige Nutzung statt, bis die Nachnutzung realisierbar ist. In der Regel findet dabei kein Wechsel der Eigentümer statt und das bestehende Planungsrecht bleibt ebenso erhalten. Zwischennutzungen entstehen dort, wo mehr Flächen freigesetzt werden, als kurzfristig nachgenutzt werden. Aufgrund der Befristung werden in den meisten Fällen keine hohen Investitionen getätigt (vgl. BMVBS 2008: 1).

Zwischennutzungen werden vor allem in Städten praktiziert, da eine erfolgreiche Zwischennutzung eine Mindestanzahl an aktiven Personen und Initiativen erfordert, welche die Projekte tragen und unterstützen. Aufgrund des relativ geringen Verwaltungsaufwandes seitens der Kommunen, ist diese Form der Nachnutzung aber auch in ländlichen Regionen nicht unwesentlich. Zwischennutzungen bringen einerseits Potenzial mit sich, können aber auch Probleme und Risiken beinhalten (vgl. BMVBS 2008: 114ff.):

- Die Stadtentwicklung profitiert von solchen Vorhaben, da ein neues Image für alte Standorte entstehen kann. Oftmals sind Zwischennutzungen besonders attraktiv für junge und innovative Nutzungsformen, wodurch die Kreativwirtschaft profitieren kann. Zwischennutzungen können der Bevölkerung die Chance bieten, sich an der Gestaltung zu beteiligen und durch geringe notwendige Investitionstätigkeiten können die Ideen auch kurzfristig umgesetzt werden. Letztendlich werden dadurch auch prägenden Baustrukturen erhalten und eine ortsbildschädigende Wirkung vermieden.
- Durch den strategischen Zeitgewinn bis zu einer Neunutzung, liegt die zwischenzeitliche Nutzung auch im Interesse des Eigentümers. Zudem wird die Immobilie vor Verwahrlosung und Vandalismus gesichert und die laufenden Kosten werden für den Eigentümer gesenkt.
- Aus Sicht der Nutzer liegen die Vorteile von Zwischennutzungen vor allem in der Möglichkeit, Ideen zu realisieren, die aus verschiedenen Gründen nicht auf dem

normalen Immobilienmarkt zu verwirklichen sind. Miet- und Pachtpreise liegen in der Regel deutlich unter den Preisen des normalen Immobilienmarktes.

- Zwischennutzungen können jedoch von vielen Akteuren kritisch gesehen werden. So kann es zu Konflikten mit dem Umfeld kommen, etwa durch Lärm, zusätzliches Verkehrsaufkommen oder etwa durch fehlendes Verständnis für unkonventionelle, kreative Ideen. Zudem kann es zu Konflikten unter der Zwischennutzern oder unter den Eigentümern und Zwischennutzern kommen. Letztendlich ist auch immer mit negativen oder ausbleibenden Effekten zu rechnen, da nicht alle Ideen erfolgreich sind.

Umnutzung

Umnutzung meint eine Nutzungsänderung, die unter Umständen auch bewilligungspflichtig ist und im Gegensatz zur Zwischennutzung meist mit baulichen Veränderungen einhergeht. Umnutzung gilt als sinnvolle Weiterverwendung von vorhandenen Ressourcen und findet statt, wenn der ursprüngliche Nutzen eines Gebäudes nicht mehr gegeben ist und/oder die Umnutzung die Sicherung des Bestandes ermöglicht. Angestrebt wird eine langfristige Nutzung der Gebäude. Werden im Zuge der Umnutzungsmaßnahmen Bestimmungen des Bauungs- oder Flächenwidmungsplanes verändert oder Genehmigungspflichten (Gewerbe-recht, Betriebsgenehmigungen, Denkmalschutz) für eine Umnutzung notwendig, sind dem-entsprechende Bewilligungen und Widmungen einzuholen. Daher ist es vor Maßnahmen dieser Art erforderlich, rechtliche Bestimmungen, welche die Nutzung des Leerstandes be-treffen, zu berücksichtigen.

Vorteile für Gemeinden ergeben sich dadurch, dass bekannte Gebäude erneuert oder erwei-tert werden und infolgedessen verschiedene Nutzungsfunktionen entstehen können. Die Ein-beziehung der Bevölkerung beim Planungs- und Entwicklungsprozess ist auch bei dieser Nachnutzungsart möglich und kann zu einer höheren Akzeptanz und Nutzungsfrequenz der neugeschaffenen Funktionen führen.

- Zu den Stärken dieser Nutzungsart zählen vor allem die weitere Nutzung der Ge-bäude, die Erhaltung der Bausubstanz und das unveränderte Ortsbild. Umnutzung verhindert zusätzlich weiteren Flächenverbrauch, da nicht nur die Gebäude, sondern auch bestehende Infrastrukturen genutzt werden.
- Schwächen dieses Konzeptes beziehen sich auf die hohen Kosten für bautechnische und organisatorische Umbaumaßnahmen und den langen Realisierungszeitraum.

Ähnlich wie bei Zwischennutzungen kann es zu fehlender Akzeptanz bei den Bürgern oder fehlender Nachfrage seitens der Bürger kommen.

Beispiele für Umnutzungen können stillgelegte Fabriken, Schlossanlagen, Kasernen oder öffentliche Gebäude betreffen. Historische Bausubstanzen können in einem neuen Kontext weiterleben, wenn leere Gebäude beispielsweise als Ausstellungshallen, Ateliers oder Wohnhäusern umgenutzt werden. Die Umgestaltung von landwirtschaftlichen Funktionsbauten zu Wohnungen spielt auch in ländlichen Räumen eine Rolle.

Abriss/ Teilabriss

Wenn eine sinnvolle Weiternutzung leerstehender Gebäude nicht mehr möglich ist und Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten wirtschaftlich nicht mehr tragbar sind, dann bleibt in vielen Fällen nur die Möglichkeit des Abrisses übrig, wobei mehrere Handlungsmöglichkeiten entstehen. Flächen können der Natur zurückgegeben oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ebenfalls besteht die Möglichkeit des Neubaus. Durch Abrisse können neue Flächen in zentralen Bereichen entstehen und so verstärkte Bautätigkeiten an den Ortsrändern verhindern. Durch Abrisse in Zentrumslage können auch verdichteter Wohnbau und Gebäudeanlagen für beispielsweise Betreutes Wohnen unter der Prämisse Innen- vor Außenentwicklung realisiert werden.

Diese Optionen sollten jedoch nur in Erwägung gezogen werden, wenn die Gebäude keinen historischen Wert haben und die Wiedernutzung bedarfsorientiert ist (vgl. SCHMIED 2007: 16f.). Grundsätzlich sollte das Ortsbild durch die Rückbaumaßnahmen nicht geschädigt werden. Auf baukultureller bzw. ästhetischer Ebene kann ein Abbruch aber auch einen Qualitätsgewinn mit sich bringen, da städtebauliche Missstände der Vergangenheit behoben werden können. Das betrifft etwa Bauten der 1950er bis 1980er Jahre, bei deren Bau rationale und finanzielle Beweggründe dazu führten, dass baukulturelle Ansprüche nicht erfüllt wurden. Durch Abriss und behutsamer Errichtung eines Neubaus, welcher der regionalen Baukultur entspricht oder durch Schaffung von großzügigen Grün- und Freiräumen kann die Attraktivität des Ortsbildes erhöht werden.

Unter bestimmten Umständen kann Abriss auch für die Gemeinden sinnvoll sein. Das ist z.B. in schrumpfenden Orten der Fall, in denen Siedlungen von Leerständen betroffen sind und nur unter großem Aufwand saniert werden können. In stark schrumpfenden Städten stellt die Aufrechterhaltung der Infrastruktur eine schwere Aufgabe für die kommunale Verwaltung dar. Um dagegen und gegen Leerstand entgegenzuwirken, können Konzepte mit

Abriss- und Rückbauprogrammen eingesetzt werden. In Fällen dieser Art scheint eine Komprimierung des Siedlungsgebiets als anstrebenswert.

Durch Abriss entstehen Möglichkeiten zur Schaffung neuer Raumqualitäten, wobei diese anhand geeigneter Methoden den Bürgern vermittelt werden müssen. Durch Bürgerbeteiligung am Projektentwicklungsprozess werden Planungen bedürfnisgerechter und die Akzeptanz sowie die Identität mit den Ergebnissen wird gefördert.

5. Analyse des ausgewählten Fallbeispiels „Stadtgemeinde Oberwart“

5.1 Gemeindeprofil

Oberwart ist eine Stadtgemeinde im Südburgenland und Bezirksvorort des Bezirkes Oberwart. Die Stadt liegt geographisch gesehen an der Pinka und auf 315m Seehöhe. Das Gemeindegebiet umfasst 36,47km² und zwei Katastralgemeinden: Oberwart und Sankt Martin an der Wart. Historisch gesehen war Oberwart eine ungarische Grenzwächtersiedlung, die erstmals 1327 urkundlich erwähnt wurde. Der Ortsteil Sankt Martin liegt zwei Kilometer südlich von Oberwart und gehört seit 1971 zu der Stadtgemeinde.

Demographische Entwicklung

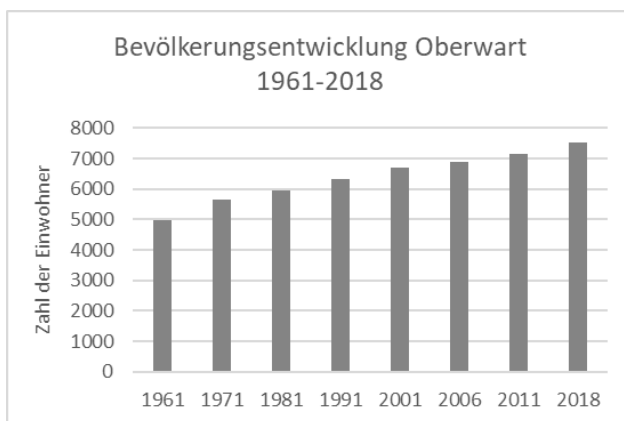


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung Oberwart 1961-2018 (Eigene Darstellung; Daten: Statistik Austria)

In der Stadtgemeinde Oberwart leben mit 1.1.2018 7.572 Einwohner, wobei in der Katastralgemeinde Sankt Martin 270 Menschen leben. Die Kommune gilt somit als größte Stadt des Südburgenlandes. Die Stadtgemeinde kann nach wie vor eine positive Bevölkerungsveränderung verzeichnen (vgl. Abb. 16), wobei die Geburtenbilanz seit Jahren negativ ist, der Zuwachs sich also durch die Wanderungsbilanz ergibt. Die Bevölkerung wird, dem landesweiten Trend folgend, zunehmend älter. 2001 betrug der Anteil der über 65-Jährigen 15,9%, 2011: 17,4% und 2018: 19,9% der Gesamtbevölkerung (vgl. Statistik Austria 2018d).

Der Fokus der Analysen und Ausführungen dieser Diplomarbeit liegt auf der Stadtgemeinde Oberwart (7.500 Einwohner). In Deutschland gibt es die Kategorisierung von Städten nach Größenklassen. Gemeinden mit mehr als 5.000 und weniger als 20.000 Einwohnern gelten als Kleinstadt. Zudem wird zwischen größeren Kleinstädten (> 10.000 Einwohner) und kleineren Kleinstädten (< 10.000 Einwohner) unterschieden (vgl. HEINBERG 2014: 70). Dieser Kategorisierung entsprechend werden Städte rein quantitativ definiert, ohne dabei städtische Funktionen oder Sozialstrukturen miteinzubeziehen. Diese Gliederung in Klein-, Mittel- und Großstädte ist in Österreich nicht üblich.

In Österreich hingegen gilt statistisch jede Gemeinde mit mehr als 10.000 Einwohnern als Stadt. Oberwart konnte 2018 eine Einwohnerzahl von 7.500 verzeichnen und gilt dennoch als Stadtgemeinde. Abweichend von der Kategorisierung von Städten ab 10.000 Einwohnern gibt es den kommunalrechtlichen Status der Stadtgemeinden, der unabhängig von der Bevölkerungszahl ist. In Österreich gibt es laut Statistik Austria 201 Stadtgemeinden, wobei ein Teil das amtlich-statistische Kriterium von 10.000 Einwohnern nicht erfüllt.

Die Bezeichnung von Gemeinden als Markt- oder Stadtgemeinden ist oftmals historischen Ursprungs und steht nicht in Zusammenhang mit den Einwohnerzahlen. Beispielsweise existieren Marktgemeinden mit etwa 15.000 Einwohnern, aber auch wesentlich kleinere Städte. Die Regelung der Erhebung von Gemeinden zu Markt- oder Stadtgemeinden erfolgt in den das Gemeindewesen regelnden Landesgesetzen der einzelnen Bundesländer.

Wirtschaft

Oberwart hat sich im Laufe der Zeit zum wirtschaftlichen Zentrum des Südburgenlandes entwickelt. Grundsätzlich lässt sich beobachten, dass sich in peripheren ländlichen Gebieten, wie dem Südburgenland, die Wirtschaft und die Bevölkerung immer stärker auf die regionalen Zentren wie etwa die Bezirkshauptstädte konzentrieren. Für das Südburgenland trifft das neben Jennersdorf und Güssing auch auf Oberwart zu. Die Kleinstädte sind für die regionale Wirtschaftsentwicklung, als Arbeitsplatz und Bildungszentren sowie für die Versorgung sehr wichtig. Diese Kleinstädte übernehmen wichtige Funktionen und sind auch für umliegende Gebiete wichtige Orte der physischen Begegnung. Eine positive Entwicklung der regionalen Zentren ist daher für die gesamte periphere Region wichtig. (vgl. ÖROK 2009: 42).

2011 gab es rund 920 Arbeitsstätten, wobei insgesamt 7.400 Beschäftigte in Oberwart tätig waren (vgl. Statistik Austria 2011). Diese Zahl ergibt sich vor allem durch die

Pendlerbewegung in die Stadtgemeinde. Der Erwerbsstatistik 2015 zufolge gab es 3.300 Erwerbstätige am Wohnort, 1.800 Auspendler und etwa 5.000 Einpendler. Der Großteil der Einpendler (3.000) kommen aus einer anderen Gemeinde des politischen Bezirks und aus den benachbarten Bezirken Güssing und Oberpullendorf. Jene Erwerbstätigen, die auspendeln, arbeiten größtenteils (700) in anderen Gemeinden des politischen Bezirks und in anderen Bundesländern (700), wobei hier vor allem die Pendlerbewegung in die Bundeshauptstadt (360) erwähnenswert ist. Das Pendlersaldo in den regionalen Zentren des Südburgenlandes ist sehr hoch, was wiederum die Konzentration der Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor, wie Schulen, Gesundheitseinrichtungen oder Handelsbetriebe auf die Bezirkshauptstädte wiedergibt.

Während land- und forstwirtschaftliche Betriebe (76 Betriebe im Jahr 2010) eher schwach vertreten sind, spielen Handel und Dienstleistungen eine wichtige Rolle für die Wirtschaft in Oberwart. Ein wichtiger wirtschaftlicher Faktor für die Stadt ist die Messehalle, die als größte Halle des Burgenlands Platz für 6.000 Besucher und diverse Veranstaltungen (wie etwa Baumessen) bietet. Neben der Messehalle bringen auch der Wochenmarkt und der Bauernmarkt zahlreiche Kunden in die Stadtgemeinde.

Oberwart gilt als größte Einkaufsstadt des Burgenlandes. Insgesamt werden 70.000m² Verkaufsfläche angeboten. Auf Abb. 17 werden die drei großen Betriebsgebiete, die sich im Außenbereich der Stadtgemeinde befinden, sichtbar. Im Norden befindet sich ein Bereich der im Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet für Betriebsgebiete gekennzeichnet ist“. Derzeit sind in diesem Gebiet einige Unternehmen angesiedelt, wie etwa zwei Autohändler. Im Süden befindet sich noch ein größeres Aufschließungsgebiet für die Ansiedlung weiterer Betriebe. Dort bereits angesiedelt sind das Technologiezentrum Oberwart sowie die bereits erwähnte Messehalle.

Im Südosten grenzt der Ort an die Nachbargemeinde Unterwart. Die Gemeinden sind durch das Gewerbegebiet Oberwart - Unterwart baulich miteinander verbunden. Vor dem Bau des Einkaufszentrums war dieses Gebiet aufgrund der Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten gut besucht. Die Konkurrenz, die der Bau des neuen Einkaufszentrums mit sich brachte, führte aber dazu, dass das Gewerbegebiet Oberwart - Unterwart weniger besucht und dadurch weniger attraktiv für Kunden wurde. Frequenzbringer sind heute zwei große Möbelhausketten sowie zwei Baumärkte. Das Einkaufszentrum EO befindet sich in der westlichen Stadteinfahrt und ist Einkaufsziel für Einheimische sowie für die Bevölkerung aus der Umgebung.

Welche Folgen der Bau des Einkaufszentrums hatte, soll in Kapitel 5.2.3 genauer beschrieben werden.

Die wirtschaftliche Entwicklung Oberwarts ist wichtig für das gesamte Südburgenland. Daher braucht die Kleinstadt auch „gezielte, auf bestehende Stärken aufbauende Entwicklungsimpulse – andernfalls besteht in manchen peripheren ländlichen Gebieten die Gefahr einer weiteren räumlichen Konzentration von zentralen Einrichtungen und Arbeitsplätzen auf einer höheren Ebene.“ (ÖROK 2009: 42) Im Falle des Südburgenlandes wäre das eher Graz als die Landeshauptstadt Oberwart, wie auch DUNST bestätigt:

„Ich stehe auch dazu, dass größere Einkaufszentren auch für ländliche Gebiete notwendig sind, weil der Kaufkraftabfluss sonst groß ist. Wenn das Burgenland diese Einkaufszentren nicht hätte, würden die Menschen Einkaufszentren in anderen Bundesländern aufsuchen. Zudem hängen sehr viele Arbeitsplätze mit den Einkaufszentren zusammen. Der Kaufkraftabfluss ist noch immer sehr hoch, beispielsweise der Kaufkraftabfluss vom Südburgenland ins „Einkaufszentrum Seiersberg“ ist trotz EO noch stark gegeben. Das heißt Geld, das im Burgenland verdient wurde, geht woanders hin“ (vgl. Experteninterview DUNST 2018).

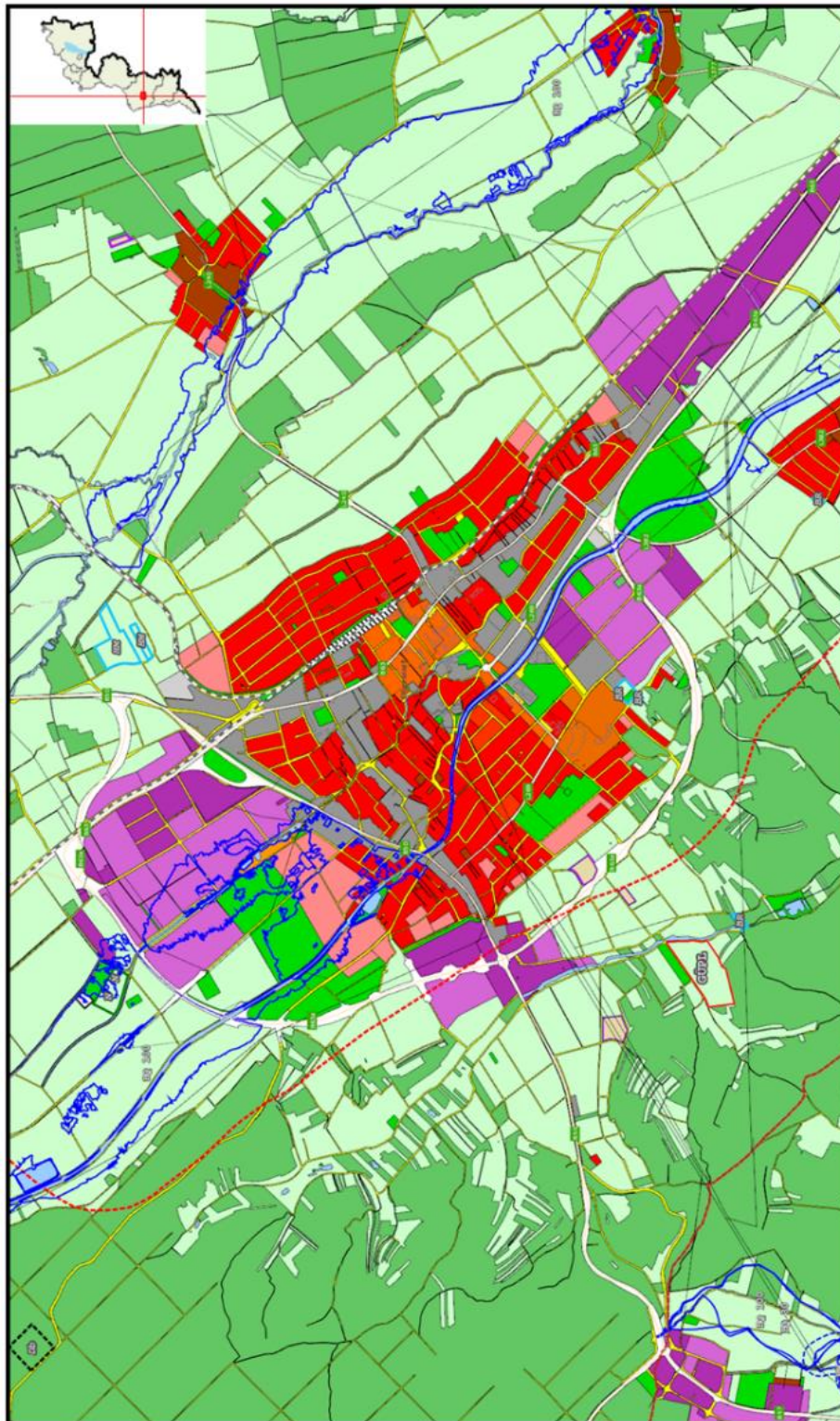
Infrastruktur

Oberwart liegt direkt an der Autobahn A2 und hat eine eigene Abfahrt „Oberwart-Lafnitztal“. Durch Oberwart führt zum einen die B50, die aus südwestlicher Richtung weiter in die nördlich gelegene Nachbargemeinschaft Bad Tatzmannsdorf (und weiter bis Oberpullendorf) führt und zum anderen die B63, die eine Ost-West-Verbindung des Südburgenlandes ist. Um bei Durchfahrt das Zentrum nicht passieren zu müssen, wurde die Umfahrungsstraße B63a errichtet, die ins Industriezentrum Unterwart bzw. zu einem Knotenpunkt, der die Weiterfahrt nach Pinkafeld bzw. Bad Tatzmannsdorf ermöglicht, führt.

Die B63 (Steinamangerer Straße) war wie viele andere Straßen im Südburgenland auf die ungarische Komitatshauptstadt Szombathely (Steinamanger) ausgerichtet. Diese Straße führt durch das Zentrum der Stadtgemeinde Oberwart. Im Zentrum befinden sich Wohnungen, Geschäftslokale sowie das Rathaus und der Stadtpark. Aufgrund der Stadtgeschichte gibt es keinen historischen Ortskern, daher mussten Maßnahmen getroffen werden, um diesen entstehen zu lassen.

Der Bahnhof in Oberwart war bis 1984 die Endstation der Pinkatalbahn, welche ursprünglich bis ins ungarische Szombathely führte. 2011 wurde auch die Strecke Friedberg – Oberwart

eingestellt und somit besitzt Oberwart heute keine Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonenverkehr. Um den Güterverkehr aufrecht zu halten wurde die Strecke Friedberg – Oberwart vom Land Burgenland gekauft. An eine Wiederaufnahme des Personenverkehrs wird allerdings nicht gedacht. Die Busverbindung in Richtung Graz und Wien ist allerdings gut ausgebaut und ermöglicht auch den Pendlern die Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Arbeitsplatz. Jedoch ist die Erreichbarkeit überregionaler Zentren mittels öffentlichem Personennah- und Regionalverkehr für die Bevölkerung des Südburgenlandes innerhalb des Grenzwertes von 50 Minuten nicht gegeben (vgl. ÖROK 2009: 35).



Maßstab 1:15.000

Abbildung 17: Flächenwidmungsplan Oberwart (Quelle: Geo Daten Burgenland 2018)

Quelle: Geo Daten Burgenland
2018: Flächenwidmungsplan

Planzeichen -

Flächenwidmungsplan

BM	Bauland – Gemischtes Baugebiet
BB	Bauland – Betriebsgebiet
BW	Bauland – Wohngebiet
BG	Bauland – Geschäftsgebiet
AB	Aufschließungsgebiet - Betriebsgebiet
AW	Aufschließungsgebiet - Wohngebiet
	Verkehrsflächen
	Grünflächen

5.2 Leerstandssituation

Vordergründig liegt der räumliche Untersuchungsfokus auf den beiden Hauptstraßen der Stadtgemeinde sowie auf dem Zentrum. Zum einen wird der Straßenzug ausgehend vom Industriezentrum Unterwart in Richtung Stadtzentrum untersucht und zum anderen liegt der Fokus auf der Grazer Straße, die ausgehend von der B50 durch ein Wohngebiet führt und dann im Zentrum endet. Das Stadtzentrum wird ebenso Teil der Analyse sein, wobei die Untersuchungen in Zusammenhang mit dem Bau des Einkaufszentrums EO gebracht werden sollen. Abb. 18 zeigt die räumliche Lage der drei Untersuchungsgebiete.

Lage A und B wurden ausgewählt, da bei einer Durchfahrt durch die Stadt sichtbar wird, dass in diesen Bereichen vermehrt Leerstand zu finden ist. Untersuchungsgebiet C ist das Stadtzentrum, das lange Zeit durch gewerblichen Leerstand gekennzeichnet war, jetzt aber wieder besser besucht wird. Dennoch finden sich im Zentrum gewerbliche Leerstände, sowie Leerstände in Wohnungen über den Geschäften. Untersucht wurden dabei nur die Straßenzüge, die in Abb. 18 eingezeichnet sind, sowie das Stadtzentrum.

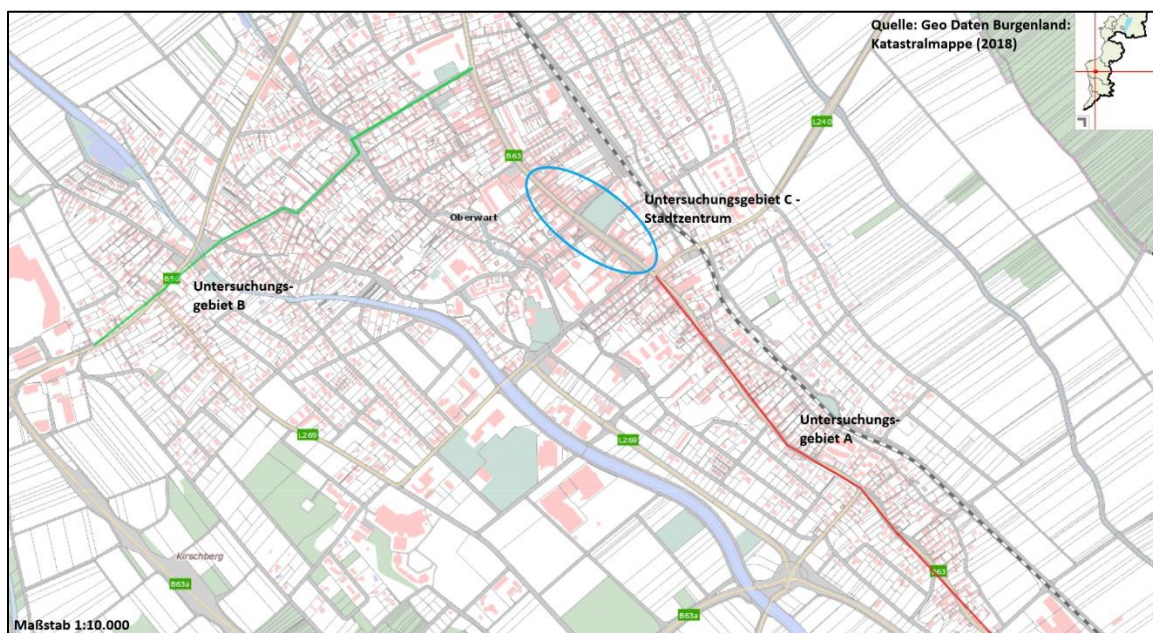


Abbildung 18: Untersuchungsgebiete

Die Methodik zur Leerstandserfassung von Gebäuden stellt mehrere Möglichkeiten bereit. Durch Melderegisterauszüge können leerstehende Häuser identifiziert werden, wobei diese Möglichkeiten eine gewisse Fehleranfälligkeit inkludiert. Eine weitere Möglichkeit ist die Erfassung von Daten der Wasser- oder Elektrizitätswerte. Die zuverlässigste Methode ist die Ortsbegehung, die auch in dieser Arbeit zur Anwendung kam.

5.2.1 Untersuchungsgebiet A: Steinamangerer Straße

Das Untersuchungsgebiet A umfasst die Steinamangerer Straße vom Industriezentrum bis zum Stadtzentrum. Im Verlauf der Straße befinden sich auf beiden Seiten alte, leerstehende Häuser. Bei der Begehung des Straßenzuges konnte eine Konzentration der Leerstände, wie auf Abb. 19 deutlich wird, festgestellt werden.

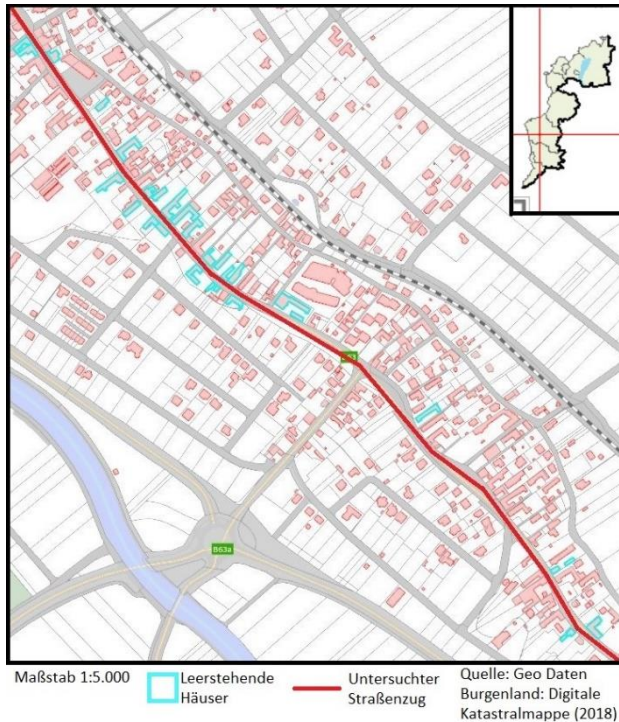


Abbildung 19: Leerstände im Untersuchungsgebiet A

Arten des Leerstands

Die Leerstände im Untersuchungsgebiet A sind vorwiegend dem strukturellen Leerstand (>3/6 Monate leerstehend) zuzurechnen, da sie dauerhaft weder von den Eigentümern noch von Mietern genutzt werden. Durch die Begehung konnten 28 Grundstücke mit leerstehenden Gebäuden festgestellt werden. Davon sind 23 Wohngebäude und die restlichen Gebäude hatten einst eine gewerbliche Funktion. Unter diesen 5 Gebäuden befinden sich ein Caféhaus, ein Gasthaus, ein Kaufhaus, ein Büro und ein Geschäft. Das Gasthaus (Abb. 20: rechts) ist eine ehemalige Weinhalle in dem später das Gasthaus Schwab untergebracht wurde. Erbaut wurde die Halle noch vor 1920. Das Kaufhaus Polster (Gemischtwarenhändler) spielte in der Vergangenheit ebenso wie das Gasthaus eine wichtige Rolle für das Gemeinschaftsleben der Stadtgemeinde. Die Gebäude, in welchen das Geschäft, das Büro und das Caféhaus untergebracht wurden, sind Bauten der 1970er/80er Jahre und besitzen keinen historischen Wert.



Abbildung 20: Baufällige Leerstände Untersuchungsgebiet A (Foto: Kirisits Laura)

Eine weitere Möglichkeit die Leerstände zu kategorisieren ist die Kategorisierung nach dem Zustand der Bausubstanz. Zu unterscheiden sind demnach Leerstände, die brachgefallen sind und deren Sanierung zu aufwendig wäre bzw. der Abriss die wahrscheinlichere Lösung ist und Leerstände, deren Bausubstanz brauchbar erscheinen. Diese Einteilung erfolgt durch die Begehung und Betrachtung der Gebäude. Wie in Abb. 20 sichtbar ist, weisen die Leerstände verfallene und brüchige Fassaden, zerbrochene oder beschädigte Fenster und auffällige Dächer auf. Sollten diese Grundstücke eine Nachnutzung erfahren, wäre vermutlich der Abriss die wahrscheinlichste Option. Diese Leerstände sind nicht marktaktiv, also nicht zur Vermietung vorgesehen. Abb. 8 zufolge ist der Grund des Leerstands die Unbewohnbarkeit, aufgrund von Substandards und dem maroden Zustand der Bausubstanz.

Neben den abrissfähigen Gebäuden bestehen auch noch Häuser, die dem Anschein nach, noch nicht lange leer stehen, wie Abb. 21 zeigt. In diesen Fällen wäre eine Weiternutzung denkbar. Bei drei dieser Häuser konnte zudem ein Verkaufsschild von Immobilienmaklerbüros gefunden, was wiederum für eine brauchbare Bausubstanz spricht. Abb. 8 entsprechend sind diese Gebäude marktaktiv und werden am Wohnungsmarkt angeboten.



Abbildung 21: Marktaktive Leerstände Untersuchungsgebiet A (Foto: Kirisits Laura)

Ursachen

Aufgrund des Wachstums der Stadtgemeinde und der positiven wirtschaftlichen Entwicklung sind die Ursachen nicht im mittelbaren Bereich anzusiedeln (vgl. Abb. 10). Vielmehr scheinen hier unmittelbare Ursachen für den vermehrten Leerstand verantwortlich zu sein. Das betrifft Merkmale der Eigentümer und Merkmale der Häuser. Aufgrund der Merkmale der Gebäude, also des schlechten baulichen Zustandes, der Bauweise und des Alters, sind

die Häuser für eine Nachnutzung nicht attraktiv. Werden die Häuser weder genutzt noch in Stand gehalten verschlechtert sich die Optik sowie die Bausubstanz und ein Nutzung wird noch unwahrscheinlicher. Da die Wohnhäuser älter und in einem schlechten Zustand zu sein scheinen, ist es wahrscheinlich, dass die Eigentümer verstorben sind und die neuen Eigentümer keine Verwendung dafür haben. Rosner bestätigt diese Annahme:

„Diese alten Bauernhäuser an der Steinamangerer Straße sind meist vererbt worden und können nicht mehr vermietet werden, abgerissen werden sie aber auch nicht, weil dafür natürlich Kosten anfallen würden“ (Experteninterview ROSNER 2018).

Ein wesentlicher Grund für den Leerstand an der Steinamangerer Straße scheinen die Lage-merkmale zu sein. Zwar ist die Infrastruktur wie Einkaufs-, Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum gegeben, anzunehmen ist aber, dass sich die Lage direkt an der stark befahrenen B63 (Steinamangerer Straße) negativ auf die Wohn- und Lebensqualität auswirkt. Im Fall des Untersuchungsgebietes kann von einer Leerstandsgegend gesprochen werden, in der Räume von Autos erobert wurden. Mit der Zunahme des Verkehrs entlang des Straßenzuges nahm die Leerstandsquote in dem Gebiet zu. Ein Autorückgang in dem Gebiet würde jedoch nicht automatisch zu einer Beseitigung des Leerstands führen. Hier ist die Politik auch bemüht Lösungen zu finden wie ROSNER im Interview kundgibt. Ziel sei es, die Landesstraße als Gemeindestraße zu widmen, um den LKW und Busverkehr eindämmen und infolgedessen mehr Lebensqualität entstehen zu lassen. Zudem würde dabei für die Gemeinde mehr Spielraum in der Gestaltung des Ortskerns entstehen (vgl. Experteninterview ROSNER 2018).

Folgen

Neben den Folgen für das Gebäude (Beschädigungen) und den finanziellen Folgen für die Eigentümer sollen hier vor allem optische und soziale Folgen hervorgehoben werden. Die gehäuft auftretenden Leerstände im Untersuchungsgebiet A bringen optische Probleme mit sich, da das gesamte Wohnumfeld und das Straßenbild dadurch beeinträchtigt werden. Etwa beschädigte Fassaden, zerbrochene Fenster oder verwilderte Gärten führen zu einem Imageverlust und zu einer sinkenden Attraktivität des Straßenzuges.

Aus sozialer Sicht ergeben sich dadurch Probleme für die noch ansässigen Bewohner, da die Lebensqualität durch den vermehrten Leerstand sinkt. Im Falle des Untersuchungsgebiets A führt der Leerstand neben dem Imageverlust auch zu einer wachsenden Distanz zu den nächsten Nachbarn, und unter Annahme, dass in den übrigen Wohnhäusern vorwiegend

ältere Menschen leben, führt der Leerstand auch zu sozialer Segregation. Seitens der Gemeinde wird aber vorwiegend die optische Problematik und die Verschlechterung des Ortsbilda erkannt.

5.2.2 Untersuchungsgebiet B: Grazer Straße

Untersuchungsgebiet B geht von Einkaufszentrum EO aus und führt ins Stadtzentrum. Die Grazer Straße verläuft zuerst als B50 durch die Stadt, wird dann zu einer Gemeindestraße und führt durch ein Wohngebiet, in dem vorwiegend alte Bauernhäuser vorzufinden sind, in das Zentrum der Stadtgemeinde. Auch hier befinden sich im Verlauf der Straße einige Leerstände.

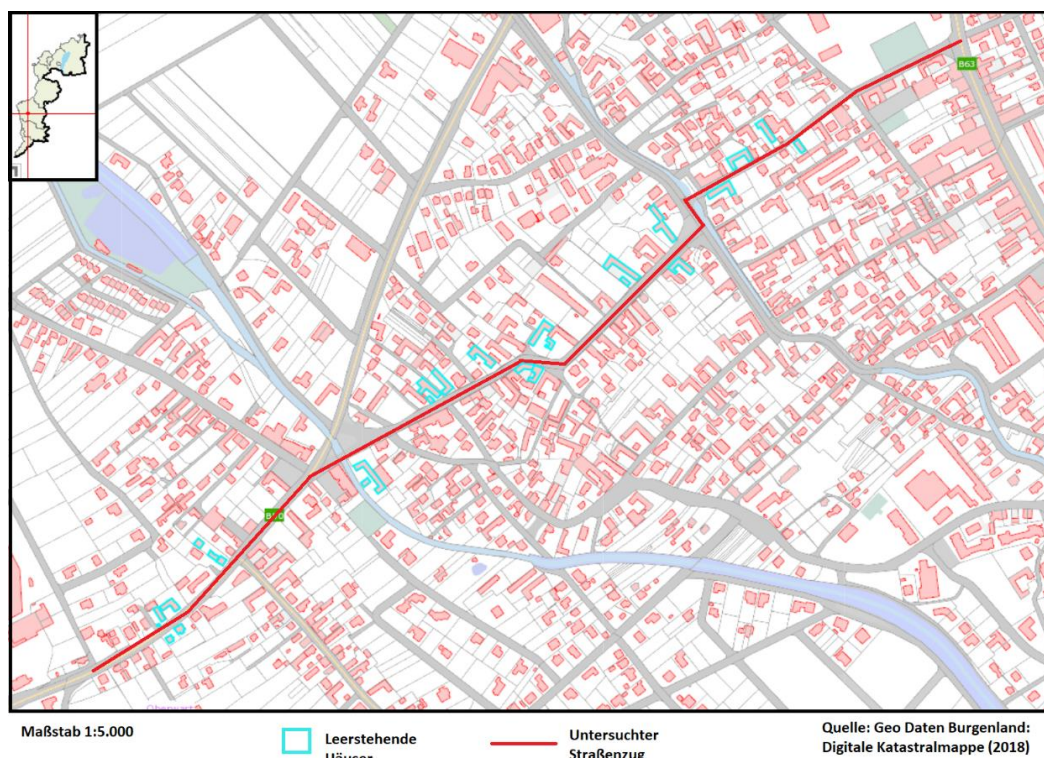


Abbildung 22: Leerstände im Untersuchungsgebiet B

Arten des Leerstands

Auch in diesem Bereich sind die leerstehenden Gebäude dem strukturellen Leerstand zuzuordnen. Bei der Begehung wurden 19 Leerstände identifiziert. Von den 19 Leerständen sind 18 Wohngebäude und eine ehemalige Geschäftsfläche. Diese wird auch bei einem Immobilienhändler als „Geschäftsfläche für Büros, Einzelhandel, Gastronomie oder als Lagerraum“ angeboten, ist somit markttaktiv. Die restlichen Gebäude sind vorwiegend alte Bauernhäuser.

Zum Teil sind auch hier Gebäude vorhanden, die einen sehr maroden Eindruck machen und bei einer Nachnutzung vermutlich keiner Sanierung, sondern einem Abriss unterzogen

werden. Wie in Untersuchungsgebiet A weisen die Leerstände beschädigte Fassaden, Fenster, Dächer und verwilderte Gärten vor (vgl. Abb. 23). Auffällig bei der Begehung des Untersuchungsgebietes B war die Anhäufung von leerstehenden Arkadenhöfen. Die Fotos rechts in Abb. 23 zeigen zwei dieser baufälligen und vernachlässigten Bauernhäuser. Sichtbar wird, dass diese teilweise geschützten Arkadenhöfe aufgrund ihrer sehr schlechten Bausubstanzen bereits sehr lange leer stehen und keiner Nutzung unterzogen wurden.



Abbildung 23: Baufällige Leerstände Untersuchungsgebiet B (Foto: Kirisits Laura)

Ursachen

Die Ursachen für die Leerstände sind in diesem Untersuchungsgebiet nicht eindeutig erkennbar. Die Lagemerkmale, wie in Untersuchungsgebiet A, sind hier als Ursache eher auszuschließen, da die Nähe zum Zentrum und zur notwendigen Infrastruktur gegeben ist und da sich das Gebiet in ruhiger Verkehrslage befindet. Als potenzielle Ursachen können hier wiederum unmittelbare Ursachen angeführt werden, wobei diese in den Bereichen „Eigentumsverhältnisse“, „Merkmale der Eigentümer“ und „Merkmale der Häuser“ angesiedelt sind (vgl. Abb. 10). Ein bestimmtes Erbrecht oder die emotionale Bindung zu den Häusern können Ursachen für den Leerstand sein. Oftmals werden die Grundstücke für Familienmitglieder freigehalten, letztendlich aber nicht genutzt.

Da in dem Gebiet vorwiegend ältere Menschen wohnen, ist anzunehmen, dass die Häuser nach dem Tod der Eigentümer nicht mehr weitergenutzt werden und sich die Bausubstanz dadurch im Laufe der Zeit verschlechtert. Vor allem bei den Arkadenhäusern wird sichtbar, dass sie lange Zeit keiner Nutzung unterzogen wurden und erscheinen somit teilweise sehr verfallen. Weiters zählt die Entwicklung der Stadtaußenbereiche zu den Ursachen für den hohen Anteil an Leerständen sowie die Vernachlässigung der zentrumsnahen Wohngebiete. Vor allem wird in Oberwart die Zukunft des Wohnens in Wohnungen gesehen, die auch in innerörtlichen Lagen erbaut werden. Alte, leerstehende Häuser, wie in diesem Fall Bauernhöfe und Arkadenhöfe werden in der kommunalen Strategie für Wohnraumschaffung außer Acht gelassen.

Folgen

Da sich der Leerstand in diesem Untersuchungsgebiet anhäuft, leidet das Straßenbild darunter. Durch die beschädigte Bausubstanz der Häuser, leere Fenster und beschädigte Fassaden wird die Attraktivität gemindert. Bei der Begehung wurde erkennbar, dass vorwiegend ältere Bevölkerungsschichten im Untersuchungsgebiet B leben. Anzunehmen ist, dass dieser Straßenzug zunehmend von Schrumpfung betroffen ist, da kaum Neubauten oder Sanierungen von alten Gebäuden anzufinden sind und das Gebiet für junge Bevölkerungsschichten für Wohnzwecke anscheinend nicht attraktiv ist, da der Umbau oftmals teurer als ein Neubau ist. Bei längerem Leerstand geht ein Wertverlust der Immobilien einher und durch die lange Nichtnutzung der Gebäude werden die Nachnutzungsoptionen auf den Abriss eingeschränkt. Somit gehen die historischen Arkadenhöfe, die eine kulturelle Identität vermitteln verloren und somit auch Teil der lokalen Kultur.

5.2.3 Untersuchungsgebiet C: Stadtzentrum

Untersuchungsgebiet C umfasst das Stadtzentrum Oberwarts (vgl. Abb. 18). Das Zentrum liegt direkt an der B63, die im Zentrum den Straßennamen „Hauptplatz“ trägt. Das Stadtzentrum umfasst somit die Gebäude, die direkt an der Straße liegen, wie etwa das Rathaus, die Bezirkshauptmannschaft oder das Bezirksgericht. Auch die Schulen, der Stadtpark sowie die Kirche befindet sich in diesem Bereich. Der untersuchte Straßenzug ist ungefähr 750 Meter lang.

Arten des Leerstands

Während bei der Leerstandserfassung in Untersuchungsgebiet A und B vorwiegend leerstehende Häuser vorzufinden sind, stehen im Zentrum Handelsflächen und Wohnungen leer. Teilweise treten diese in Kombination auf. Abb. 24 zeigt vier Wohngebäude, in deren Erdgeschoß sich Geschäftsflächen befinden. Die leerstehenden Wohnungen in den Obergeschoßen sind teilweise markaktiv, werden also zur Vermietung angeboten (Schilder von Immobilienmaklern, online zur Vermietung freigegeben). Auch vorhanden sind leerstehende Wohnungen, die eine vorübergehende Nichtvermietung aufweisen. Im Zuge der Begehung wurden im Untersuchungsgebiet C etwa sechs Gebäude mit mehreren leeren Wohnungen im Obergeschoß identifiziert. Der Leerstand wurde durch leere Fenster und/oder Schilder von Immobilienmaklern festgestellt. Ob der Leerstand dem Fluktuationsleerstand oder strukturellen Leerstand zuzuordnen ist, kann nicht definiert werden.



Abbildung 24: Leerstehende Wohnungen Untersuchungsgebiet C (Foto: Kirisits Laura)

Neben den leerstehenden Wohngebäuden befinden sich im Stadtzentrum fünf leerstehende Geschäftsflächen (vgl. Abb. 25). Diese Zahl hat sich in den letzten Jahren verringert (siehe Kapitel 5.4). Unter diesen fünf Leerständen befindet sich ein ehemaliges Einkaufszentrum, dessen Geschäftsflächen größtenteils leer stehen. Das Einkaufszentrum „EKO“ ist laut Angaben des Bürgermeisters ROSNER eines der ersten in der Region und existiere bereits seit etwa 30 Jahren (Abb. 25: drittes Bild). Dieser Leerstand würde die Gemeinde besonders stören, da ein unbekannter Investor diese Fläche gekauft hätte und die wenigen noch vorhandenen Mieter durch hohe Mietpreis den Standort verlassen würden. Der Bau von Wohnungen an diesem Standort wäre bereits geplant gewesen, doch die Eigentümer (vor dem Verkauf die evangelische Kirche) wären nicht zu einem Verkauf bereit gewesen.



Abbildung 25: Leerstehende Gewerbeobjekte Untersuchungsgebiet C (Foto: Kirisits Laura)

Ursachen

Da durchaus mehrere Gebäude von leerstehenden Wohnungen in den Obergeschoßen betroffen sind, ist anzunehmen, dass ein Ursachenkomplex vorliegt. Vermutliche Ursachen sind einerseits wiederum im Bereich der Eigentümerverhältnisse und der Merkmale der Eigentümer einzuordnen (vgl. Abb. 10). Andererseits spielt auch die Lage der Wohnungen eine Rolle. Der Vorteil der Lage liegt eindeutig in der Zentralität und den damit verbundenen kurzen Wege für die Bewohner. Aber das Wohnen im Stadtzentrum und in Wohnungen bietet nicht für jeden die erwünschten Vorteile.

Grundsätzlich wird in Oberwart viel gebaut. Das betrifft vor allem Wohnungen der OSG (Oberwarter Siedlungsgenossenschaft), die in Oberwart in den letzten 60 Jahren etwa 1.500 Wohnungen in der Stadtgemeinde errichtet haben. Eine Ursache für die Leerstände im

Stadtzentrum könnte mit diesen Neubautätigkeiten zusammenhängen. Dieser Aspekt fällt unter den Ursachenbereich „Merkmale der Wohnung“. Die Wohnungen, die von der OSG angeboten werden sind moderner und letztendlich nicht ausschlaggebend teurer. Da die Nachfrage nach Wohnungen der OSG (oder auch der Siedlungsgenossenschaft „Neue Eisenstädter“) gegeben ist, könnte ein Zusammenhang zu den Leerständen im Stadtzentrum gegeben sein.

In allen drei Untersuchungsgebieten zählen auch politische und planerische Ursachen zum Ursachenkomplex des Leerstands, da planerische Entscheidungen und Steuerungen durchaus zur Erhöhung der Leerstandsquoten führen können. Der Überhang an Wohnungen im Untersuchungsgebiet C führt zu Leerständen. Gebaut wird in anderen Bereichen der Stadt und die Wohnungen, die möglicherweise dem modernen Anspruch nicht entsprechen, bleiben leer, da die Nachfrage nicht gegeben ist.

Die Ursachen für den gewerblichen Leerstand im Untersuchungsgebiet C können in weiche und harte Faktoren unterteilt werden. Zu weichen Faktoren gehören überhöhte Mietpreisvorstellungen der Eigentümer, wie im Fall des EKO. Bürgermeister ROSNER zufolge waren die Mietpreise im Stadtzentrum vor der Eröffnung des EO relativ hoch. Dadurch bevorzugten viele Mieter den neuen Standort am Stadtrand. Ebenso den weichen Faktoren zugeordnet wird die abnehmende Frequentierung bestimmter Lagen durch potenzielle Kunden. Eine abnehmende Frequentierung bestimmter Lagen durch potenzielle Kunden kann sowohl den weichen Faktoren zugeordnet werden, wenn sie das Ergebnis weggebrochener Frequenzbringer in der Umgebung ist, als auch den harten Faktoren, wenn sich die abnehmende Frequentierung aus einer unattraktiven Lage ergibt (vgl. ROSIC 2009: 8).

Durch das 2009 erbaute „EO“ (Einkaufszentrum Oberwart) am Stadtrand verließen viele Mieter der Einzelhandelsflächen die Innenstadt und zogen ins EO, was eine abnehmende Frequentierung des Stadtzentrums zu Folge hatte und zu weiterer Abwanderung des Einzelhandels führte. Die zunehmend fehlende Frequentierung sowie die Lage an der stark befahrenen Straße im Stadtzentrum waren vermutlich ausschlaggebend. Zu den harten Faktoren zählen nicht marktgerechte Flächengrößen ungünstige Grundrissgestaltungen und bspw. fehlende Schaufensterflächen, die auch im Fall des Oberwarter Stadtzentrums eine Rolle spielten.

Folgen

Auf der Seite der Eigentümer stellen sich finanzielle Folgen ein, sei es durch den entstehenden Mietpreisverfall als auch durch den daraus folgenden Wertverlust der Immobilien. Auch für die Gebäude haben die Leerstände Folgen, wobei diese im Fall der betroffenen Wohnungen nicht derart negativ wie in Untersuchungsgebiet A und B ausfallen. So sind hier vorwiegend Fassaden und Fenster betroffen, die durch die Beschädigung zu einem eher negativen Ortsbild führen. Zu den Folgen der Wohnungsleerstände im Stadtzentrum zählt ebenso der Verlust der Funktionalität des Wohnens.

Durch den Bau des EO am Stadtrand übersiedelten viele Geschäfte aus der Innenstadt und aus dem Gewerbegebiet Oberwart - Unterwart in das 2009 errichtete Einkaufszentrum und das Stadtzentrum wurde zunehmend leerer. Da die Einkaufsfunktion der Stadt zunehmend an den Stadtrand gedrängt wurde, verlor die Innenstadt an Attraktivität. Hier wiederum ist die negative Entwicklungsspirale zu erwähnen, die durch den Bau des Einkaufszentrums in Gang gesetzt wurde. Mieter übersiedelten, weniger Kunden besuchten die Innenstadt, die Innenstadt wurde für weitere Mieter unattraktiv. Die Gemeinde erkannte das Problem und versuchte mit gezielten Maßnahmen gegenzusteuern (vgl. Kapitel 5.4).

5.3 Umgang mit Leerständen

Im Gespräch mit Bürgermeister Rosner antwortet dieser auf die Frage ob es in Oberwart das Problem des Leerstands gibt:

„Es wäre gelogen, wenn ich sagen würde, dass es das Problem nicht gibt. Wir nehmen momentan wahr, dass sich die Situation diesbezüglich in der Innenstadt etwas entspannt hat. In drei ehemalige Leerflächen haben sich Ärzte angesiedelt. In der Innenstadt sind es nicht die großen Ketten, die sich ansiedeln, sondern eher Anbieter von Dienstleistungen und Nischenprodukten. Und dafür bieten sich kleine leerstehende Gewerbeflächen an. [...] Die größte Problemlage ist das EKO. [...] Das ist durchaus ein Problem für die Stadt Oberwart. Es waren schon einige Projekte für Wohnhausanlagen dort geplant, aber es kam nie dazu, weil die Vermieter nie bereit dazu waren“ (Experteninterview ROSNER 2018).

Genannt wurden somit in erster Linie leerstehende Gewerbeflächen, die ein Problem für die Gemeinde darstellen. Als größtes Problem wird die Situation des EKO angesehen, da die Gemeinde keinen Einfluss auf den Leerstand hat, weil ein Investor diese Gewerbefläche gekauft hat. Als störend wird dieser Leerstand auch empfunden, da das EKO eines der ersten

Einkaufszentren im Burgenland war und im Laufe der Zeit mehr Mieter weggezogen sind und somit leere Gewerbeflächen entstanden sind.

Dass sich durch den Bau des EO die Situation in der Innenstadt verändert hat, wurde von der Gemeinde erkannt, auch wenn die Stadt laut Bürgermeister Rosner mehr profitiert als darunter gelitten hat. Der Bau des EO bringt aus finanzieller Sicht hohe Kommunalsteuern, die an die Stadtgemeinde gezahlt werden und viele Arbeitsplätze wurden geschaffen. Teilweise hätten einige Vermieter in der Innenstadt zu hohe Mieten verlangt, andererseits hätten sich auch viele Mieter für die höheren Mieten im EO entschieden, da im EO eine höhere Kundenfrequenz erwartet wurde.

In Bezug auf Leerstände in der Stadt wird erwähnt, dass die Gemeinde bei gewissen Flächen keine Handhabe hätte, da der Bürgermeister den Eigentümern und Vermietern von Gewerbeflächen nichts vorschreiben könne. Zwar würde oft die Forderung an die Gemeinde gestellt, Leerstände zu beseitigen, aber aufgrund der fehlenden Handlungsmacht bleiben die betroffenen Häuser und Gewerbeflächen leer. Die Gemeinde ist aber durchaus daran interessiert, leerstehende Gebäude, die optische Folgen für das Stadtbild mit sich ziehen, zu beseitigen. So wurden in der Schulgasse, die sich ebenfalls im Stadtzentrum befindet, im November 2018 zwei baufällige, leerstehende Wohngebäude abgerissen. Die Nachnutzung der Fläche sei aber noch offen. Ebenso soll eine neue Volksschule, die sich derzeit in der Schulgasse befindet, an einem neuen Standort in der Gasse erbaut werden. Der Neubau der Volksschule wird noch geplant. Auch Nachnutzungen für die aktuelle Volksschule werden angedacht und um Ressourcen zu sparen, könnte an diesem Standort laut ROSNER ein Bundeserschulcampus errichtet werden. Bezüglich der alten, leerstehenden Bauernhäusern in Untersuchungsgebiet A und B äußert sich Bürgermeister ROSNER wie folgt:

„Diese alten Häuser, sind oft vererbt worden und können nicht mehr vermietet werden. Abgerissen werden sie aber auch nicht, weil Kosten für die Eigentümer anfallen. Und in diesen Fällen hoffen wir, dass die Zeit dieses Problem erledigt – denn ich kann den Besitzern nicht vorschreiben kann, dass sie das alte Haus abreißen sollen.“

Anhand dieser Aussage lässt sich feststellen, dass die Leerstände von Häusern in Oberwart von der Gemeinde momentan noch nicht als problematisch eingestuft werden. Die durchaus hohen Leerstandsquoten in den Untersuchungsgebieten A und B, die sich Nahe des Stadtzentrums befinden werden nicht als Problem wahrgenommen. Im Interview mit dem Bürgermeister wurde deutlich, dass die Abrissoption zum Umgang mit alter Bausubstanzen eine

wesentliche Rolle spielt. Leerstände werden in der Stadtgemeinde nicht mehr dokumentiert, da die Betriebsansiedlungsgesellschaft, die ein Leerflächenmanagement angeboten hatte, nicht mehr existiert. Marktaktive Leerstände würden nun vor allem von Immobilienmarktlern erfasst und vermarktet werden. Neben den Immobilienbüros besteht eine enge Zusammenarbeit mit der OSG (Oberwarter Siedlungsgemeinschaft).

Grundsätzlich sind 147 der insgesamt 171 burgenländischen Gemeinden „OSG-Gemeinden“, die mindestens ein Gebäude der OSG besitzen. Laut Obmann KOLLAR würde die Leerstandsthematik an Bedeutung gewinnen und die Gemeinden des Burgenlandes durchaus bewegen. Vorwiegend werden Leerstände abgetragen und ein Neubau errichtet. Wenn die Bausubstanz aber noch gut ist und sich die Umbaumaßnahmen in einem erträglichen Rahmen befinden wird eine Sanierung vorgezogen. Obmann KOLLAR:

„Ich persönlich bin ein Befürworter für die Sanierung und den Erhalt dieser Bausubstanzen geworden. Früher war ich auch der Meinung, dass ein Abriss die bessere Entscheidung ist, weil es einfacher ist. Es ist zwar auch einfacher, aber es ist manchmal schade darum, dass Werte vernichtet werden. Wenn Gebäude aber in einem sehr schlechten Zustand sind und wenn man zu viel Geld für eine Sanierung in die Hand nehmen muss, dann zahlt sich die Sanierung nicht aus“ (Experteninterview KOLLAR 2018).

In Oberwart sind derzeit mehrere Projekte der OSG geplant, die in leerstehenden Gebäuden realisiert werden sollen. Ein Projekt, das bereits gebaut wird, ist die Errichtung von einem neuen Postamt und mehreren Wohnungen auf dem ehemaligen Kasernengelände. 2014 wurde das Areal von der OSG gekauft und seit Oktober 2018 wird gebaut. Da das große Mannschaftsgebäude unter Denkmalschutz steht, wird das kleinere Gebäude der Kaserne abgetragen und durch Klein- und Familienwohnungen und die Post ersetzt. Das Projekt läuft unter dem Namen „Wohnen am Park“ und ist laut KOLLAR ein gutes Beispiel für eine Wohnhausanlage im Zentrum, die aus Leerstand entstanden ist. In der ehemaligen Südtirolersiedlung, die 2016 von der OSG erworben wurde, soll ein Hotel entstehen, wobei das Projekt noch in Planung ist. Die dafür geplanten Räumlichkeiten dienten bis Anfang des Jahres 2018 als Unterkunft für Asylwerber, stehen seitdem aber leer und sollen umgenutzt werden.

Neben den Nachnutzungen für Wohnungen werden auch Projekte auf ehemaligen Gewerbeflächen realisiert. Vor dem Kauf des EKO des Investors, hatte die OSG Ideen für den Westflügel des innerstädtischen Einkaufs- und Fachmarktzentrums. Als Nachnutzung für das

EKO waren gewerbliche Flächen im Erdgeschoß und Wohnungen im Obergeschoß geplant. Dieses Projekt konnte aber durch den Kauf nicht realisiert werden. Ein großes Projekt, das bis 2020 fertiggestellt werden soll, ist das neue Hochhaus H2, das von der OSG und dem BPM (Bauprojektmanagement GmbH) errichtet werden soll.



Abbildung 26: Standort für H2 (Foto: Kirisits Laura)

Dafür wurde ein Gebäude gekauft, das sich im Zentrum und gegenüber des „alten“ Hochhauses befindet. Aktuell befindet sich im Untergeschoß ein Geschäft (siehe Abb. 26) die Wohnungen im Obergeschoß stehen aber leer. Im H2 sollen Geschäfte, Büros, Ordinationen und Wohnungen untergebracht werden. Durch das H2 soll die Innenstadt belebt und ein Gegenpart zum bestehenden Hochhaus geschaffen werden. Aufgrund zahlreicher Kritik wurde die Bevölkerung in die Projektfindung eingebaut und informiert. Der Baubeginn sollte ursprünglich Anfang des Jahres 2018 stattfinden, wurde dann aber auf Ende des Jahres verschoben, wobei im November 2018 noch keine Bautätigkeiten vorzufinden sind.

Alle vorgestellten Projekte befinden sich im oder in der Nähe des Stadtzentrums. Der Umgang mit Leerstand seitens der OSG umfasst vorwiegend den öffentlichen Bereich und führt in den meisten Fällen zu einem Abriss der alten Bausubstanzen. Laut KOLLAR sind immer mehr Unternehmen der Meinung, dass das Stadtzentrum wieder attraktiv genug sei und daher hätte sich die OSG einige Projekte, wie die alte Kaserne und das neue H2, gesichert. Auch die Gemeinde Oberwart hat in den Jahren seit dem Bau des EO Maßnahmen zur Belebung des Stadtzentrums getroffen.

5.4 Maßnahmen zur Ortskernbelebung

In den ersten Jahren nach der Eröffnung des EO wurde die Stadtgemeinde zunehmend mit leeren Geschäftslokalen im Zentrum konfrontiert. Grund dafür war unter anderem die fehlende Kundenfrequenz. Mittlerweile ist aber ein Gegentrend zu beobachten und ehemalige leere Geschäftsflächen werden wieder genutzt. Im Interview mit Bürgermeister ROSNER bestätigt dieser die Entwicklung des Gegentrend, erwähnt aber, dass diese Entwicklung unter

anderem auf Aktivitäten der Gemeinde zurückzuführen ist. Die Gemeinde würde stets bemüht sein, den Ortskern attraktiv zu halten.

Beispielsweise wurden Zuschüsse für die Verschönerung von Gastgärten in der Innenstadt vergeben und der Rathausplatz erneuert, um das Bild des Ortskernes zu verbessern. Zudem wird der Fokus auf den Stadtpark gelegt, in dem Veranstaltungen organisiert werden, um die Bevölkerung ins Stadtzentrum zu bringen. Wichtig dabei ist auch der Bauernmarkt, der jeden Samstag im Stadtpark stattfindet und laut Angaben des Bürgermeisters „Leben in den Ortskern bringt“. Auch der Wochenmarkt am Mittwoch sei ein wichtiges wirtschaftliches Standbein für die Geschäfte in der Innenstadt, die in Folge der Märkte ebenso profitieren. Daher wird der Bereich, in dem die Märkte stattfinden erneuert und barrierefrei gestaltet.

Die Stadtgemeinde Oberwart ist durchaus daran interessiert, das Stadtzentrum für potenzielle Kunden und die Bevölkerung attraktiv zu gestalten, dennoch wird die Außenentwicklung um das Einkaufszentrum EO ermöglicht. Abb. 27 zeigt das Gewerbegebiet, das sich in den letzten Jahren um einen Kreisverkehr in der Stadteinfahrt entwickelt hat. Im Bereich (a) befindet sich ein Kino, das 2008 erbaut wurde, Bereich (b) ist das Einkaufszentrum EO, das 2009 errichtet wurde. In den Bereichen (c) wurden Supermärkte errichtet, um Einkaufswege möglichst kurz zu halten und die Kundenfrequenz in diesem Gewerbegebiet zu erhöhen. Bereich (d) gibt es länger als die Bereiche um das Einkaufszentrum.

Vor dem Bau des EO waren in diesem Bereich einige Geschäfte und ein Supermarkt angesiedelt. Nach dem Bau des EO entstanden auch hier einige gewerbliche Leerstände. Seit November 2018 wird in diesem Bereich ein alter Supermarkt, der in den Bereich (c) umgesiedelt wurde, abgerissen, um Fläche für eine große Modekette zu schaffen. In den Bereichen (e) befinden sich Gastronomie, eine Tankstelle sowie ein Speditionsunternehmen.

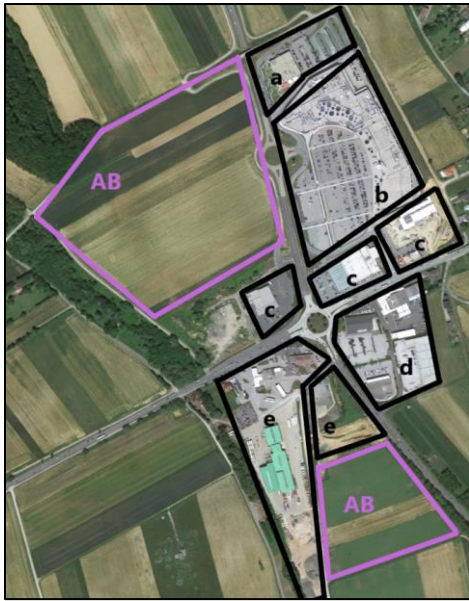


Abbildung 27: Gewerbegebiet Oberwart (Eigene Bearbeitung; Quelle: maps.google.com)

In Abb. 27 sind zwei Aufschließungsgebiete im Gewerbegebiet eingezeichnet, wobei das Gebiet gegenüber des Einkaufszentrums im Sommer 2018 in Bauland-Betriebsgebiet vom Gemeinderat umgewidmet wurde. Grund der Umwidmung der 5 ha großen Fläche war ein weiteres Einkaufszentrum. Der Baustart wurde für das Frühjahr 2019 angesetzt, wobei im Winter 2018 keine Absichten zu Bauen festgestellt werden konnten. Laut Bürgermeister ROSNER, bestünde durchaus reges Interesse an dieser Fläche und potenzielle Pläne für neue Gewerbeflächen in diesem Aufschließungsgebiet sollen von der Gemeinde unterstützt werden. Auf die Frage, ob in Oberwart neue Bauflächen ausgewiesen werden antwortet Bürgermeister ROSNER:

„Flächenwidmungsänderung werden vom Land und dem Raumplanungsbeirat geprüft. Im Burgenland ist zu viel Bauland gewidmet ist. Wenn heute Bauland gewidmet wird, muss man Flächen an den Ortsrändern zurückwidmen. Mehr an Bauland wird man nicht bekommen, weil es ohnehin viele Reserven gibt. In Oberwart wird es zurzeit nicht mehr werden“ (Experteninterview ROSNER 2018).

Zudem wird die Wohnbauförderung erwähnt, die von allen Parteien beschlossen wurde und die Ortskerne des Burgenlandes stärken soll. Auch in Oberwart werden dadurch Sanierungen von vor 1920 erbauten Häusern sowie Abrisse von Häusern und der Wiederaufbau in der Innenstadt gefördert. Die Gemeinde selbst hat Bauland am Ortsrand (Aufschließungswohngebiet) gestrichen. Im innerstädtischen Bereich wurden Lücken geschlossen und zentrale Flächen in Bauland umgewidmet. Dadurch soll eine Entwicklung von innen initiiert werden. In den Richtlinien der „Wirtschaftsförderung Innenstadt“ werden Investitionen bei

bestehenden Gebäuden im Ortszentrum, welche das Ortsbild von Oberwart durch Fassadenrenovierung oder Portalgestaltung verbessern. Durch diese Förderung für die Sanierung von Eingangsportalen und Fassaden soll das Ortsbild in Oberwart erhalten und verbessert werden (vgl. <https://www.oberwart.gv.at/wirtschaft-tourismus/wirtschaftsfoerderung>).

Gleichzeitig soll in Oberwart-Nord landwirtschaftlich genutzte Fläche in Bauland umgewidmet werden, um die Fläche für „junges Wohnen“ zu nutzen. Die Fläche wird durch Straßen-, Kanal- und Wasseranschluss erschlossen und soll für junge Leute einen preiswerten Erwerb von Grundstücken ermöglichen. Informiert wurden die Eigentümer bei einer Informationsveranstaltung zu diesem Thema. Bürgermeister Rosner erwähnt, dass nicht alle Eigentümer mit dieser Planung einverstanden waren und die Gemeinde diesbezüglich noch weiter verhandeln muss.

Laut OSG Obmann KOLLAR sei das Bauen von Wohnungen und Häusern am Ortsrand nach wie vor beliebt. Als Bauträger sei es am einfachsten am Ortsrand zu bauen, da man nicht auf die Umgebungsstruktur achten muss. Aber in den letzten Jahren ist die Frage aufgetaucht, was mit den Leerständen passieren soll.

„Die OSG hat sich von einem klassischen Ortsrandentwickler zu einem Ortskerngestalter entwickelt. Natürlich werden wir auch weiterhin Wohnungen am Ortsrand bauen, wenn Gemeinden uns diesbezüglich anfragen. Aber dieses Ausmaß wie in den 80er, 90er Jahren, in denen wir nur am Ortsrand gebaut haben, ist heute nicht mehr gegeben. Wir setzen uns heute bewusst in die Zentren der Gemeinden“ (Experteninterview KOLLAR 2018).

Das Angebot an OSG-Wohnungen im Ortszentrum bzw. am Ortsrand fällt bewusst unterschiedlich aus. In den Ortszentren werden vermehrt Seniorenwohnungen, aufgrund der eingeschränkten Mobilität der Senioren, gebaut, während Familienwohnungen nach wie vor eher im Grünen, also an den Ortsrändern, gebaut werden.

5.5 Handlungskonzept für den Umgang mit Leerstand in der Stadtgemeinde Oberwart
Aus den Ergebnissen der bisherigen Analysen stellen sich verschiedene Handlungsansätze heraus, die zum Umgang mit Leerständen in der Stadtgemeinde Oberwart eingesetzt werden sollten. Diese Ansätze können in den nachfolgenden Handlungsfeldern thematisch zusammengefasst werden:

- Sensibilisierung, Information, Beratung
- Nachnutzung: Umnutzung, Zwischennutzung

- Nachnutzung: Abriss/ Teilabriss
- Alternative Wohnformen
- Planerische/ Politische Maßnahmen

Sensibilisierung, Information Beratung

Die Themen Öffentlichkeitsarbeit und Bewusstseinsbildung spielen im Rahmen der Leerstandsbekämpfung eine zentrale Rolle. Bei der vorgehenden Auseinandersetzung mit Leerstand in ländlichen Regionen und der Analyse der Stadtgemeinde Oberwart stellt sich heraus, dass die Thematik sowohl in der Politik als auch in der Bevölkerung nicht ausreichend erkannt wird. Zudem fehlt es an aktivierenden, beratenden und informativen Elementen, die für den Umgang mit der Leerstandsthematik einen wesentlichen Faktor darstellen. Daher muss eine Sensibilisierung der Betroffenen und vor allem auch der potenziellen Betroffenen stattfinden, um bestehende Leerstände zu revitalisieren und eine Ausweitung der Leerstände in Zukunft zu verhindern. Dementsprechend sollten in diesem Handlungsfeld folgende Ziele verfolgt werden:

- Sensibilisierung und Aufklärung von Politik und Bevölkerung
- Aktivierung der Bürger
- Unterstützung von Eigentümern bei der Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen
- Kooperation mit örtlichen und regionalen „Experten“

Auch wenn die Bevölkerung in Oberwart momentan noch wächst, also nicht von Schrumpfung betroffen ist, soll die Bevölkerung bezüglich der demographischen Alterung und der künftig zu erwartenden Entwicklungen sensibilisiert werden. Durch den demographischen Wandel ist mit zunehmenden Leerstand zu rechnen, wobei die Bevölkerung über die Wichtigkeit der Nutzung dieser Gebäude informiert werden sollte. Diese Information und Sensibilisierung kann über sämtliche Möglichkeiten wie Zeitungsartikel, Rundschreiben oder Infoveranstaltungen, die den demographischen Wandel und die Leerstände thematisieren, geschehen.

Für ländliche Regionen gelten kommunale Mitteilungsblätter als wesentlicher Punkt für die Bewusstseinsbildung. Durch die regelmäßige Publikation können die Presseveröffentlichungen die Problematik im Bewusstsein der Bevölkerung halten. Auf diese Art und Weise können erste Hemmungen seitens der Betroffenen fallen und dazu führen, dass diese sich an die Kommune wenden.

Im Hinblick auf die Sensibilisierung und Information können auch sogenannte „Kümmerer“ eine wichtige Rolle spielen, da diese sich mit persönlichem Engagement für das Thema einsetzen und direkter Ansprechpartner für die Thematik sind, wie bereits in Kapitel 4.1 erwähnt wurde. Diese Funktion des Ortskümmerers kann etwa von Ortsvorstehern, anderen politischen Verantwortlichen oder Vereinen übernommen werden. Die Aktivierung ist hierbei eine der wichtigsten Aufgaben der Kümmerer, um Erfolg im Umgang mit Leerständen erzielen zu können. Durch best-practice Beispiele können die Möglichkeiten im Umgang mit Leerständen und alten Bausubstanzen aufgezeigt werden.

Zudem sollte die Stadtgemeinde Oberwart ein Beratungsangebot für alle Bewohner, Eigentümer oder potenzielle Käufer leerstehender Immobilien installieren. Das bezieht sich sowohl auf gewerblichen Leerstand als auch auf Leerstände in Wohnobjekten. Hierbei ist zu erwähnen, dass in Oberwart bis Ende 2016 ein Wirtschaftsservice angeboten wurde, das mit „KOM SIS“ ein „kommunales Standort Informationssystem“ für die Bevölkerung bereitstellte. Dieses Leerstand- und Freiflächenmanagement ermöglichte eine online-Suche von leerstehenden Gewerbe- und Wohnobjekten. Die Erhebung war von Privatpersonen abhängig, da jeder die persönliche Liegenschaft in das Informationssystem eintragen konnte. Mittlerweile kann dieses Angebot nicht mehr genutzt werden. Die Reaktivierung des Wirtschaftsservices Oberwart und das Leerstandmanagement sollte mit einer hohen Priorität versehen werden. Im Interview mit Bürgermeister ROSNER bestätigt dieser die Notwendigkeit dieses Vereins und wünscht sich für die Kommune die Wiederaufnahme des „Kommunalen Standort Informationssystems“.

Darüber hinaus sind Maßnahmen denkbar, die mit örtlichen und regionalen Kooperationen verknüpft sind. Hier sind etwa der Verein zur Dorferneuerung des Burgenlands oder das Regionalmanagement Burgenland, sowie die LAG Südburgenland Plus zu erwähnen. Dadurch sollen Netzwerke aufgebaut werden und in weiterer Folge durch gute Beratung und Unterstützung bestmögliche Ergebnisse erzielt werden.

Nachnutzung: Umnutzung, Zwischennutzung

Grundsätzlich gilt der Abriss/ Teilabriss in Oberwart als meist angewandte Nachnutzungsoption. Um- oder Zwischennutzungen geschehen kaum. Vorwiegend werden öffentliche Gebäude, wie in Kapitel 4.4.2 erläutert, für Wohnzwecke umgenutzt. Die leerstehenden Gebäude in den Untersuchungsgebieten sind teilweise alt und historisch und bilden aufgrund

ihrer Lage im Stadtzentrum einen wichtigen Bestandteil des Ortsbildes und somit des Images der Stadtgemeinde. Wichtig ist es, Optionen zu Abrissen vorzustellen und zu ermöglichen.

Vor allem im Untersuchungsgebiet B ist der Anteil an alten Arkadenhöfen hoch, wobei es schwierig sein kann, für diese Gebäude eine passende Nachnutzung zu finden. Neuere Gebäude, die keiner Sanierung bzw. einer passenden Nachnutzung unterzogen werden, drohen brachzufallen. Ebenso wurde bisher kein passendes Nachnutzungskonzept für das leerstehende EKO und die restlichen leerstehenden Gewerbeobjekte im Stadtzentrum gefunden. Größtenteils mangelt es an guten Konzepten und Ideen, die jedoch eine wichtige Grundlage für eine sinnvolle Weiternutzung der Immobilien sind. Die Ziele für das Handlungsfeld „Nachnutzung: Umnutzung, Zwischennutzung“ können wie folgt zusammengefasst werden:

- Entwicklung attraktiver, nachhaltiger Um- und Nachnutzungsstrategien
- Reaktivierung vorübergehender Leerstände durch Zwischennutzung
- Erhaltung und Gestaltung der Ortsbilder
- Vermarktung leerstehender öffentlicher Immobilien
- Vermarktung von (regionalen) best-practice-Beispielen

Die Auseinandersetzung mit Instandhaltungs- und Umnutzungsstrategien ist für dieses Handlungsfeld ausschlaggebend. Diese Aufgaben können beispielsweise von einem regionalen Architekturbüro erledigt werden. Dabei kann die Gemeinde leerstehende Gebäude kaufen und das Architekturbüro damit beauftragen ein neues Nutzungskonzept oder ein Umbau- bzw. Sanierungskonzept zu erstellen. Das Gebäude kann in diesem Fall von der Kommune vermarktet werden. Um Investitionen oder den Verkauf einer Immobilie seitens des Eigentümers zu erzielen ist es notwendig Konzepte aufzuzeigen, durch die ersichtlich wird, welche Potenziale in den Gebäuden stecken und welche Nachnutzungsoptionen existieren, was wiederum für die Notwendigkeit der Sensibilisierung und Information spricht.

Zwischennutzungen spielen vor allem bei Leerständen in größeren Städten eine wichtige Rolle, können jedoch auch in ländlichen Regionen sinnvoll sein, da die Leerstände zeitweise wiederbelebt werden und das Ortsbild verbessert wird. In Oberwart bieten sich etwa alte gewerbliche Objekte für diese Maßnahme an. Beispielsweise können Vereine oder Gruppen diese Räume kreativ oder künstlerisch nutzen.

Vorzeigeprojekte aus dem regionalen Umfeld können betroffene Gemeinden und Eigentümer zu einem Umdenken bringen. Für das Burgenland wäre ein Wettbewerb vorstellbar, wie jener Ideenwettbewerb der Dorf- und Stadterneuerung Niederösterreich. Seit 2008 werden

in drei Kategorien die besten Projekte der Dorferneuerungsvereine und Gemeinden mit einem Geldpreis unterstützt. Eine der Kategorien bezieht sich auf Ortskernbelebungen und beinhaltet Projekte, Ideen und Maßnahmen zur Ortskernbelebung, wie z.B. die Reduzierung des Leerstandes, die zeitgemäße Gestaltung von Freiräumen oder die Stärkung der Nahversorgung usw. (vgl. <http://www.dorf-stadterneuerung.at>). Anzudenken wäre auch ein Ideenwettbewerb der Stadtgemeinde Oberwart, bei dem für gezielt ausgesuchte leere Gebäude (etwa im Ortskern) bauliche und gestalterische Maßnahmen von Architekturbüros vorgeschlagen werden. In diesem Fall wäre die Zusammenarbeit mit den Eigentümern und mit der Bevölkerung wichtig.

Im Südburgenland gibt es gute Beispiele für die Umnutzung leerstehender, meist öffentlicher, Gebäude. OSG Obmann KOLLAR nennt beispielsweise die Umnutzung eines alten Zentralgebäudes in Stinatz (Bezirk Güssing), das einen Kindergarten, ein Postamt und ein Feuerwehrhaus beinhaltete und in Wohnungen umfunktioniert wurde. In Jennersdorf wurde ein ehemaliges Gasthaus gekauft und die Räume in Wohnungen und Ordinationen umgenutzt. Auch in Loipersorf-Kitzladen (Bezirk Oberwart) wurde ein altes Gasthaus saniert und Wohnungen für junge Familien errichtet. Im nordburgenländischen Bruckneudorf (Bezirk Neusiedl am See) kaufte die OSG 2017 eine alte Erbsenschälfabrik inklusive Silo, in der ebenso Wohnungen entstehen sollen (vgl. Experteninterview KOLLAR 2018). Die genannten Beispiele entstanden aus teilweise langjährigen Leerständen, die aufgrund ihrer noch gut erhaltenen Bausubstanz nicht abgerissen, sondern saniert wurden. Diese Beispiele sollen eine regionale Vorbildfunktion im ressourcenschonendem Umgang mit Leerständen tragen.

Nachnutzung: Abriss/ Teilabriss

Gestaltet sich eine sinnvolle Weiternutzung für leerstehende Gebäude schwierig oder ist Bausubstanz bereits so beschädigt, dass Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten nicht mehr sinnvoll erscheinen, ist die Nachnutzungsoption des Abrisses oder Teilabrisses in die Überlegungen zum Umgang mit Leerständen einzubeziehen. Grundsätzlich ist in vielen Fällen der Abriss und Neubau lukrativer als eine Sanierung, was wiederum ganz im Interesse von Bauunternehmen ist, dennoch sollte Abriss nicht als erste Option angedacht werden. Daher sind diese Ziele für das Handlungsfeld anzudenken:

- Abriss als Option, nicht als „Allheilmittel“
- Platz für Neues (Grundstücke, Natur)
- Striktere Vorgaben für Neubebauung

In Bezug auf die historischen Bausubstanzen im Untersuchungsgebiet soll die Option des Abrisses nur in Frage kommen, wenn der Zustand des Gebäudes keine Sanierung zulässt und/oder eine Nachnutzung nicht in Frage kommt. Jedoch sollte der Erhalt der Bausubstanz höchste Priorität besitzen. Infolgedessen bedarf es an intensiver Prüfung von Nachnutzungsoptionen im Vorfeld der Abrisse.

Im Stadtzentrum Oberwarts wurden im Herbst 2018 zwei Wohnhäuser abgerissen, die unbewohnt waren und nicht mehr den Standards entsprach. Eine Nachnutzung schien ebenso wenig sinnvoll und daher wurden die Gebäude abgetragen. Was mit der neu entstandenen Fläche passieren soll ist noch nicht geklärt, jedoch sollen sie nach Gesprächen mit den Eigentümern wieder bebaut werden. In manchen Fällen können durch Abriss aber neue Qualitäten für die Gemeinde entstehen, wenn etwa durch einen Abriss Freiflächen entstehen und diese etwa für die Schaffung von Begegnungsorten für die Bevölkerung genutzt werden (z.B. Parkanlagen).

In Bezug auf Neubauten spielen innerörtliche Abrissflächen eine wichtige Rolle. Um Innenentwicklung zu ermöglichen und Neubautätigkeiten an den Ortsrändern zu verhindern, müssen neben Bestandimmobilien, die nachgenutzt werden können, auch freie Flächen in den Ortskernen vorhanden sein. Bei einer intakten Ortskernbelebung werden Neubauten ausschließlich auf innerstädtischen Baulücken und Abrissflächen errichtet. Diese Nutzung vorhandener Flächenreserven kann auch für Oberwart ein wichtiges Leitbild sein. Es befinden sich genügend freie Flächen und Flächen mit ungenutzten Leerständen im Innenbereich, die für eine Nachnutzung geeignet wären. Dementsprechend sollte die Gemeinde auf weitere Aufschließungen in den peripheren Lagen verzichten und das Augenmerk der Stadtentwicklung auf die Stärkung der Innenentwicklung legen.

Alternative Wohnformen

Dem österreichischen Trend zufolge altert auch die Bevölkerung Oberwarts. Dieses Handlungsfeld zielt darauf ab, den Wohnungsmarkt auf zukünftige demographische Entwicklungen vorzubereiten, daher lauten die Ziele wie folgt:

- Neues Wohnen in alten Häusern
- Schaffung von alternativen Wohnmodellen
- Altengerechtes Wohnen

Da der Bedarf an altersgerechten Wohnungen und Wohnformen in Zukunft generell ansteigen wird, benötigt es barrierefreie Umbauten von Häusern. Bürgermeister ROSNER gibt an,

dass der Anteil an älteren Menschen stetig steigt, da viele junge, gut ausgebildete Menschen nicht in der Region bleiben, sondern eher nach Graz oder Wien wandern. Diesbezüglich sei es wichtig, „betreubares Wohnen“ und Wohnformen für ältere Bevölkerungsschichten anzubieten. Leerstände bieten die Möglichkeit der Unterbringung solcher alternativer Wohnformen.

Bei dem Wohnmodell des Mehrgenerationenwohnens, welches auch von der OSG praktiziert wird, leben Menschen aller Altersgruppen in den Wohnungen. So werden meist im Untergeschoß barrierefreie Wohnungen für ältere Personen errichtet und im Obergeschoß gibt es Starterwohnungen für junge Leute und Familien. Auch leerstehende Häuser können dahingehend umgebaut werden, dass Wohnangebote für verschiedene Altersgruppen gerecht sind.



Abbildung 28: Demenzzentrum Oberwart (Foto: Kirsits Laura)

Ein aktuelles Projekt der OSG und der Diakonie Oberwart wurde 2017 abgeschlossen. Auf der Fläche eines leerstehenden Supermarkts wurde ein neues Demenzzentrum mit Senioren-Wohngemeinschaften errichtet. Seit 2010 stand die Gewerberuine des ehemaligen Supermarktes leer, wobei dieser abgerissen wurde, um das Projekt für altengerechtes Wohnen zu schaffen. Abb. 28 zeigt das neue Gemeinschaftszentrum für Senioren, das Platz für bis zu 24 Menschen beinhaltet. Im Obergeschoß gibt es zudem eigene Wohnungen für die Angehörigen. Durch die Wohnform wird modernes und barrierefreies Wohnen für ältere Menschen ermöglicht. Dieses Projekt kann im Handlungsfeld „Leerstände – alternative Wohnformen“ als best-practice-Beispiel gesehen werden.

Planerische/ Politische Maßnahmen

Im Sinne der bestehenden politischen und planerischen Ansätze der Region sollten diese auch von der Stadtgemeinde eingehalten und forciert werden. Durch die aktuelle burgenländische Wohnbauförderung gibt es die Möglichkeit zentrumsnahes Wohnen zu fördern und attraktiver zu vermarkten. Durch die burgenländische Dorferneuerung werden zudem Projekte zur Ortskernbelebung gefördert. Grundlegende Handlungsziele in diesem Feld sind:

- Innen- vor Außenentwicklung
- Wiederbelebung historischer Bausubstanz
- Kommunale Förderungen
- Erarbeitung Finanzierungskonzepte

Die Stadtgemeinde sollte die planerische Konzentration auf die Innenentwicklung und die Nutzung vorhandener Ressourcen richten, bevor weitere Flächen im Umland umgewidmet werden. Um die Innenentwicklung voranzutreiben ist es notwendig, Baulücken im Stadtzentrum und im näheren Umkreis zu füllen, da das Potential an Flächen und leerstehenden Gebäuden im Innenbereich vorhanden ist. Die Sanierung historischer Bausubstanzen, wie etwa im Untersuchungsgebiet B, sollte zudem oberste Priorität besitzen, da diese traditionsstiftend sind und zum Ortsbild gehören. Hier ist die Information und die Unterstützung der Eigentümer unumgänglich. Neben der Information sind kommunale Förderungen und erarbeitete Finanzierungskonzepte notwendig, um Eigentümer von der Sinnhaftigkeit einer Sanierung zu überzeugen.

Bezüglich der gewerblichen Leerstände sollte ebenfalls das Motto „Innen- vor Außenentwicklung“ verfolgt werden. Ein weiteres Einkaufszentrum am Stadtrand und neben dem bestehenden Einkaufszentrum EO könnte wieder mehr Kaufkraftabfluss für den Handel in der Innenstadt bedeuten. Zudem würde solch ein Projekte die „grüne Wiese“ belasten und zu noch mehr Bodenversiegelung und den damit verbundenen ökologischen Folgen führen. Im Innenbereich sind durchaus leerstehende Gewerbeobjekte vorhanden, die reaktiviert werden können und ein Ausufern der Gewerbegebiete an den Stadträndern aufhalten kann.

Wichtig ist die konkrete Maßnahme der Einführung eines Leerstandskatasters, der vom ehemaligen Wirtschaftsservice Oberwart bereits angeboten wurde. Vorbildfunktion kann in diesem Fall die NÖ Flächenmanagementdatenbank (FMD) übernehmen. Die FMD ist eine Datenbank zur Erfassung und Verwaltung von Flächen, damit örtliche Brachflächen, Leerstände, Baulücken und geringfügig genutzte Grundstücke erfasst und verwaltet werden können. Zudem ermöglicht sie eine Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs. In diesen drei Schritten erfolgt das Flächenmanagement: Zunächst erfolgt eine systematische Erfassung der Baulücken und Leerstände. Danach ist eine schriftliche Befragung der Eigentümernotwendig, um Verwendungsinteressen oder eine eventuelle Verkaufsbereitschaft zu erfragen. Durch diese schriftliche Abfrage können die Eigentümer konkret zu Beratungsbedarf, Eigennutzungsabsichten oder Verkaufsbereitschaft befragt werden. Letztendlich werden die Grundstücke in einer online Grundstücks- und Immobilienbörse angeboten,

präsentiert und vermarktet (vgl. http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/oertliche_raumordnung/infos_oertliche_raumordnung/Planungstools/FMD.pdf)

6. Fazit

Grundlegendes Ziel der Arbeit war es, grundsätzliche Ursachen, Folgen und Maßnahmen von Leerständen aufzuzeigen und Leerstände in Oberwart zu untersuchen und folglich ein Konzept zum Umgang mit diesen zu erarbeiten. Ursachen- und Wirkungsgefüge von Leerständen in ländlichen Regionen sind vielseitig und nicht einheitlich definierbar. Ebenso unterschiedlich und ortsgebunden erscheinen die passenden Maßnahmen und Strategien gegen vermehrten Leerstand.

Für die Stadtgemeinde Oberwart im Südburgenland stellt sich heraus, dass die Leerstandsthematik noch nicht ausreichend erkannt wird. Durchaus werden leerstehende Gebäude seitens der Gemeinde wahrgenommen und für das Stadtbild als problematisch eingestuft, konkrete Maßnahmen oder Pläne für den Umgang mit Leerständen gibt es jedoch nicht. Viel mehr erhofft man sich im Falle leerstehender Wohnobjekte eine Lösung, die die Zeit mit sich bringt. Auf kommunalpolitischer Ebene wird das Thema somit nicht aufgegriffen und die Eigentümer der Leerstände erhalten infolgedessen auch keine Informationen über Optionen zu potenziellen Nachnutzungen. Leerstände werden nicht als Chance wahrgenommen, sondern als optisches Problem, das durch Abriss beseitigt werden kann.

Im Speziellen sind es in Oberwart zwei Fälle, welche die Leerstandsproblematik in der Stadtgemeinde ausmachen. Einerseits betrifft das die Flächenwidmungspolitik im Außenbereich der Stadt, andererseits den Umgang mit vorhandenen Bausubstanzen in innerstädtischer Lage. Gewerbeflächen werden nach wie vor verstärkt in Außenbereichen ausgewiesen, wobei dadurch Einkaufsmöglichkeiten am Stadtrand konzentriert erscheinen. Konzepte für die Belebung der Innenstadt und der sich dort befindenden Einzelhandelsflächen existieren und wurden in den letzten Jahren realisiert. Mittlerweile hat sich die Anzahl an leerstehenden Einzelhandelsobjekten wieder minimiert, sollte jedoch ein weiteres Einkaufszentrum neben dem EO (Einkaufszentrum Oberwart) erbaut werden, könnte das wiederum Einfluss auf die Leerstandssituation der Innenstadt nehmen.

Durch die Begehungen in den Untersuchungsgebieten konnte festgestellt werden, dass vorwiegend alte Bauernhäuser leer stehen und nicht mehr bewohnt werden. Diese traditionellen Bauformen können durch einen falschen Umgang aus dem Stadtbild verschwinden, sollte

der Abriss als einzige Nachnutzungsoption präferiert werden. Die Potenziale und Chancen vorhandener Bausubstanzen und Baulücken in innerstädtischer Lage werden nicht optimal genutzt. Bei einer optimalen Ausnutzung dieser innerstädtischen Grundstücke sinkt die Notwendigkeit von Flächenausweisungen in Außenbereichen der Gemeinde.

Letztendlich bleibt die Empfehlung zur Einrichtung einer angepassten Leerstandsstrategie in der Stadtgemeinde Oberwart, die folgende Grundsätze beinhaltet (vgl. Abb. 29):

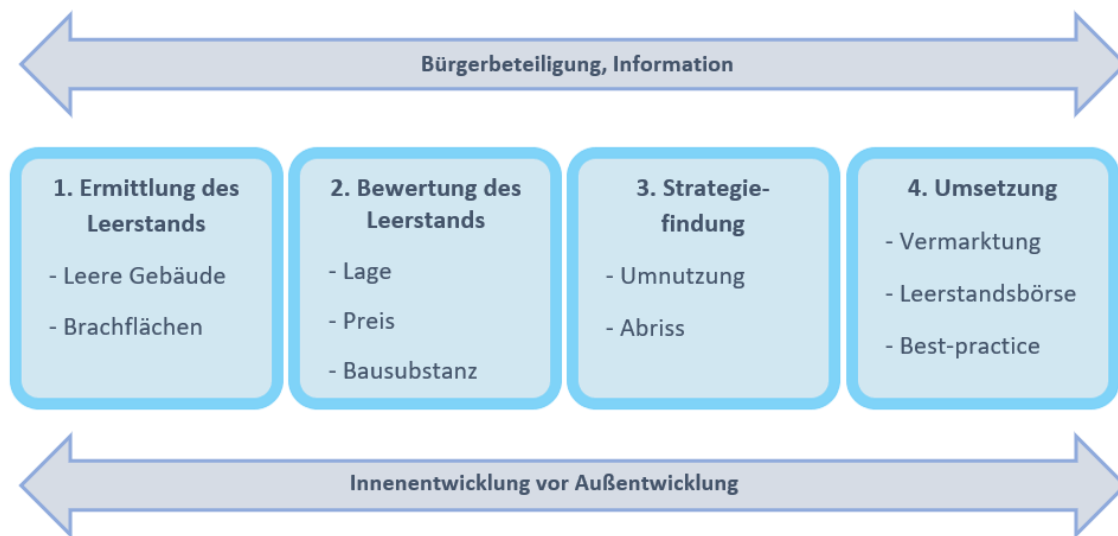


Abbildung 29: Leerstandsstrategie und Handlungsempfehlung für Oberwart (Eigene Darstellung)

In einem ersten Schritt ist die Ermittlung der Flächenpotenziale ausschlaggebend. Leere Gebäude sowie Baulücken und Brachflächen müssen identifiziert und in einen Leerstandskataster eingetragen werden, um weitere Schritte der Leerstandsstrategie zu ermöglichen. Neben der Ermittlung ist eine Bewertung der dokumentierten Leerstände notwendig. Je nach Lage, Preis und Bausubstanz der Gebäude ändern sich die erforderlichen Strategiemeasures.

Wichtig ist zudem die Findung eines Rahmenkonzepts und konkrete Maßnahmen für von Leerstand betroffene Gebiete. Das Rahmenkonzept beinhaltet grundsätzliche Schwerpunkte für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde sowie detaillierte Ausarbeitungen zu der Leerstandsaktivierung. Diesbezüglich können die konkreten Maßnahmen in Handlungsfelder eingeteilt werden. Eine mögliche Einteilung der Handlungsfelder in Sensibilisierung, Information, Beratung; Nachnutzung: Umnutzung, Zwischennutzung; Nachnutzung: Abriss/ Teilabriss; alternative Wohnformen; Planerische/ Politische Maßnahmen wurde im Kapitel 5.5 bereits ausgeführt.

Der letzte Schritt der vorgeschlagenen Leerstandsstrategie beinhaltet die Nutzung des neu entstandenen Raumes. Dazu zählt eine passende Vermarktung der Leerstände, wie etwa das Bereitstellen von Leerstandsbörsen. Wie in Kapitel 5 ausgeführt gibt es im Burgenland viele best-practice-Beispiele, die für eine Leerstandsstrategie in Oberwart eine Vorbildrolle übernehmen können. Dementsprechend ist ein Austausch mit anderen Gemeinden, die sich mit Leerstandsstrategien und -aktivierungen beschäftigen, zu verfolgen.

Prozessbegleitend soll die Information und Beteiligung der Bürger an erster Stelle stehen. Durch das aktive Engagement seitens der Gemeinde sollen Informationen bezüglich der Leerstände und deren Potenziale an die Bevölkerung weitergegeben und sichtbar gemacht werden. Auch die Ausrichtung auf die Innenentwicklung bildet eine notwendige Grundlage für die darauf aufbauenden Schritte. Im Vordergrund dieses Prinzips steht der Schutz und die Weiterentwicklung von Bestehendem und die Vermeidung von Ausdehnung der Siedlungsflächen. Auch für Oberwart gilt es daher, den Stadtkern und vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln, bevor in Randgebieten neue Flächen für Bautätigkeiten ausgewiesen werden.

Das Verfolgen des Leitbildes „Innen- vor Außenentwicklung“ kann auch für die Stadtgemeinde Oberwart mehrere Vorteile mit sich bringen. Das Zentrum bleibt somit als Lebensraum intakt und lebendig. Auch das Ortsbild wird aufgewertet, da Fehlentwicklungen korrigiert und Brachflächen wieder genutzt werden können. Wenn aktives Flächenmanagement betrieben wird, werden aus finanzieller Sicht zudem Gemeindekassen entlastet, da die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet wird und Investitionen in neue Aufschließungsgebiete wegfallen. Speziell für Oberwart entstehen durch dieses Prinzip auch Vorteile für den innerstädtischen Einzelhandel. Ökologisch ist Innenentwicklung ebenso nachhaltiger, da Flächenverbrauch vermieden und somit wertvoller Boden und Lebensraum erhalten wird.

Durch die vorgeschlagene Vorgehensweise soll Leerstand als Chance aufgefasst werden, da Leerstände Raum für Neues bieten und der Bevölkerung zur Verfügung stehen können. Die Nutzung von Leerständen, die verstärkte Innenentwicklung und eine zukunftsgerichtete Flächenwidmungspolitik sind zudem als ökonomisch, ökologisch sowie sozial nachhaltig einzustufen.

7. Literaturverzeichnis

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (ARL) (2005): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover.

AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (ARL) (2014): Stärkung der Innenstädte und Ortskerne Initiativen und Instrumente aus der Praxis für die Praxis. Bremen

AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG (2015): Arbeit. Leben. Wirtschaft. Die Entwicklung des Burgenlandes von 2000 bis heute. Eisenstadt.

AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG (Hrsg.) (2012): Landesentwicklungsprogramm Burgenland – LEP 2011. Mit der Natur zu neuen Erfolgen. Eisenstadt.

AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG RAUMORDNUNG UND REGIONALPOLITIK (2016): Broschüre Informationen zur örtlichen Raumordnung: Innenentwicklung. St. Pölten.

BÄHR, J. (2010): Bevölkerungsgeographie. Stuttgart

BAUER, K-J. (Hrsg.) (2015): Zurück zur Mitte. Strategien zur Belebung burgenländischer Ortskerne. Eisenstadt.

BAUER, S. (2002): Gesellschaftliche Funktionen ländlicher Räume. In: URFF, W. (Hrsg.): Landbewirtschaftung und nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume. Hannover, S.26 – 44. =Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL.

BMLFUW (2013): Nachhaltigkeitsbarometer 2013. Headline-Indikatoren. Wien

BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG BBR (2011): Etablieren komplexer veränderbarer Wohn- und Lebensformen für die Generation 50 plus durch Umnutzung und Aktivierung partiell ungenutzter Bausubstanz in der vom demographischen Wandel besonders betroffenen Modellregion „Stettiner Haff“. Stuttgart.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Bonn.

BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT- UND RAUMFORSCHUNG (BBSR) (Hrsg.) (2011): Raumordnungsbericht 2011. Bonn.

BUNDESKANZLERAMT (BKA) (Hrsg.) (2017): Dritter Österreichischer Baukulturreport. Szenarien und Strategien 2050. Wien.

BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (BMVBS) (Hrsg.) (2008): Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt: Praxis Heft 57. Bonn.

Burgenländisches Raumordnungsgesetz 1969, LGB. Nr.18 (auch online unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=10000072>, 20.08.2018)

BÜRKNER, H., et al. (2003): Der demographische Wandel und seine Konsequenzen für Wohnungsnachfrage, Städtebau und Flächennutzung, Working Paper. Leibniz. (http://irsTnet.de/download/wp_wandel.pdf, 25.07.2018)

DALLHAMMER, E. (2014): Die Folgekosten der Infrastruktur bestimmen die Handlungsspielräume der Zukunft. (https://www.oir.at/files2/pdf/Dallhammer_Infrastrukturkosten_Linz.pdf, 27.08.2018)

DE LANGE, N., et al. (2014): Bevölkerungsgeographie. Paderborn.

DISSMANN, Ch. (2011): Gestaltung der Leere – Zum Umgang mit einer neuen städtischen Wirklichkeit. Bielefeld.

DRANSFELD, E. et al. (2007): Grundstücksvermittlung im Stadtumbau. In: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Hrsg., Forschungen Heft 127. Bonn.

Empirica AG (2010): Entwicklung der quantitativen und qualitativen Neubaunachfrage auf den Wohnungsmärkten in NRW bis 2030. Bonn.

HEFNER, C (2018b): Innenentwicklung im Landkreis Haßberge. Vorstellung der Projektergebnisse. Bamberg.

(https://www.uni-bamberg.de/fileadmin/uni/fakultaeten/ggeo_lehrstuehle/geographie_1/Lehrstuhl_Geographie_I_allg/Transfer_und_Lehrstuhl_in_den_Medien/Abschlusspraesentation_Hassberge.pdf)

HEFNER, C. (2018a): Projektbericht Innenentwicklung im Landkreis Haßberge. Schonung von Flächenressourcen und Leerstandsmanagement als Zukunftsaufgabe. Bamberg. (<https://www.uni->

bamberg.de/fileadmin/uni/fakultaeten/ggeo_lehrstuehle/geographie_1/Lehrstuhl_Geographie_I_allg/Transfer_und_Lehrstuhl_in_den_Medien/Projektbericht_Hassberge_2017-12-12.pdf)

HEINEBERG, H. (2014): Stadtgeographie. Paderborn.

HENKEL, G. (2004): Der Ländliche Raum. Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland. Berlin, Stuttgart

HÖFERL, K. & WEBER, G. (2006): Schrumpfung als Aufgabe der Raumplanung. Eine Annäherung aus österreichischer Sicht.

KANATSCHNIG, D. & G. WEBER (1998): Nachhaltige Raumentwicklung in Österreich. ÖIN-Schriftenreihe Band 4. Wien. (https://oin.at/publikationen/PublikationenALT/Institutseigene%20Schriftenreihe/Kanatschnig%20Weber%201998%20OIN_Bd_4.pdf)

KELLING, G. & WILSON, J. (1982): Broken Windows: The police and neighborhoods safety. (https://www.manhattan-institute.org/pdf/atlantic_monthly-broken_windows.pdf)

KLEE, A. (2010): Räumliche Konsequenzen des demographischen Wandels – Worüber reden wir? In: Breu, Ch. (Hrsg.): Demographischer Wandel und Raumentwicklung in Bayern. Hannover, S. 4-22. =Arbeitsmaterial der ARL, Band 356.

LAND BURGENLAND (2017): Statistik Burgenland. Menschen und Gesellschaft. (<https://www.burgenland.at/land-politik-verwaltung/statistik-burgenland/menschen-und-gesellschaft/bevoelkerung/>, 07.08.2018)

LEXER, W. (2004): Zerschnitten, versiegelt, verbaut? Flächenverbrauch und Zersiedelung versus nachhaltige Stadtentwicklung. (http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/2_flaechenverbrauch/Downloads/Manuskript_Gr_nStadtGrau_Download.pdf, 27.08.2018)

LOKALE AKTIONSGRUPPE (LAG) SÜDBURGENLAND PLUS (2014): Lokale Entwicklungsstrategie 2014-2020. (Auch online unter: www.suedburgenlandplus.at; letzter Zugriff: 05.11.2018)

LÖW, M. (2001): Raumsoziologie. Frankfurt am Main.

MAYER, S. (1997): Eine andere Sichtweise von Raumplanung. In: NSL & ETH Zürich (Hrsg.): disPThe Planning Review, Ausgabe 129. Zürich. S. 4-9

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH.

NUSSMÜLLER, W. (2006): Wohnungsmarkt in schrumpfenden Städte. re-design Eisenerz. Graz. (http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/dokumente/12117673_113384051/728d755a/eisenerz.pdf)

OECD (1994): Creating rural indicators for shaping territorial policy. Paris.

ÖROK (2001): ÖROK-Empfehlung zur Siedlungsentwicklung. Empfehlung Nr. 50. Wien.

ÖROK (2002): Zehnter Raumordnungsbericht. ÖROK-Schriftreihe 160. Wien.

ÖROK (2005): ÖROK-Prognosen 2001-2031. Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs. Wien.

ÖROK (2009): Neue Handlungsmöglichkeiten für periphere ländliche Räume, Schriftenreihe Nr. 181. Wien.

ÖROK (2011): Österreichisches Raumentwicklungskonzept. ÖREK 2011. Wien.

ÖROK (2014): Regionalprognosen 2014 – 2030. Kurzfassung. Wien.

ÖROK (2017): ÖROK-Empfehlung Nr. 56: Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik. Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele. Wien.

REGIONALMANAGEMENT BURGENLAND (2012): Entwicklungsstrategie Burgenland 2020. (https://www.eu-service.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Broschueren/Burgenland_2020_LowRes.pdf, 08.08.2018)

RISCHANEK, U. & SCHUSTER, B. (2007): Strategien zur Innenstadtbelebung in NÖ im Lichte der neuen Einkaufszentren-Verordnung. Wien.

ROSIC, N. & FROESSLER, D. (2009): Leerstandsmanagement. Konzeptpapier zur Durchführung eines Leerstandsmanagements in Steinheim. Düsseldorf. (http://www.stadtumbau.nrw.de/pdf/dokumente/leerstandsmanagement_layout.pdf)

RÖSSLER, C. & HILLIG, M. (2014): Wohnungsleerstand in ländlichen Räumen - Analyse aktueller Zensusergebnisse. Dresden.

SCHMIED, D. (2007): Leerstand in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Henkel, G. & Schmied, D. (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern. Beginn des Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? S.1-18.

SPEHL H. (Hrsg.) (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen. Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland. E-Paper ARL Nr. 12. Hannover

STATISTIK AUSTRIA (2011): Registerzählung 2011.

STATISTIK AUSTRIA (2018a): Gliederung nach städtischen und ländlichen Gebieten.

STATISTIK AUSTRIA (2018b): Bevölkerungsprognosen 2018.

STATISTIK AUSTRIA (2018c): Regionales BIP und Hauptaggregate nach Wirtschaftsbereichen und Bundesländern (NUTS 2).

STATISTIK AUSTRIA (2018D): Ein Blick auf die Gemeinde: Oberwart: Aktuelle Bevölkerung und Bevölkerungsentwicklung mit Stichtag 1.1.

VERKEHRSBUND OST-REGION (VOR) (2014): Gesamtverkehrsstrategie Burgenland. Gemeinsam mehr erreichen. Nachhaltig – innovativ – sicher. Wien.

WEBER, G. (2009): Raumplanerische Interventionen. Neue Orientierungen im Labyrinth der Möglichkeiten. In: Wissenschaft & Umwelt - Interdisziplinär, 12, S. 126-135.

WEBER, G. (2010): Der ländliche Raum – Mythen und Fakten. In: Online-Fachzeitschrift des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Heft 1/2010.

WEBER, G. (2016): Mehr quantitativer Bodenschutz! Aber wie? In: Köck, P. (Hrsg.): Baulandmobilisierung und Flächenmanagement. SIR-Mitteilungen und Berichte 36. Salzburg. S.7-18.

WINKEL, R. (2006): Die Auswirkungen des demographischen Wandels auf die soziale Infrastruktur. In: Gans, P. (Hrsg.): Demographische Trend in Deutschland. Folgen für Städte und Regionen. Hannover, S.172-191. =Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 226.

8. Internetquellen

<http://www.dorf-stadterneuerung.at> (letzter Zugriff: 01.12.2018)

<http://www.krapfen-effekt.at> (letzter Zugriff: 14.11.2018)

http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/oertliche_raumordnung/infos_oertliche_raumordnung/Planungstools/FMD.pdf (letzter Zugriff: 02.12.2018)

<http://www.suedburgenlandplus.at> (letzter Zugriff: 05.11.2018)

http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme/ (letzter Zugriff: 27.08.2018)

<http://www.zukunftburgenland.at> (letzter Zugriff: 13.11.2018)

<https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbauforderung/> (letzter Zugriff: 12.11.2018)

<https://www.demografie-portal.de/SharedDocs/Handeln/DE/GutePraxis/Leerstandslotsen-Rheinland-Pfalz.html> (letzter Zugriff: 05.11.2018)

<https://www.oberwart.gv.at/wirtschaft-tourismus/wirtschaftsfoerderung> (letzter Zugriff: 01.12.2018)

9. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Urban-Rural- Typologie Österreich	11
Abbildung 2: Bevölkerungsveränderung 2014-2030: Gesamtbevölkerung	16
Abbildung 3: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen im Burgenland	17
Abbildung 4: Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes 2014.....	25
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung nach Bezirken.....	26
Abbildung 6: Typischer Leerstand in Oberwart.....	29
Abbildung 7: Arten des Leerstands nach Dauer	30
Abbildung 8: Arten des Leerstands nach Gründen	31
Abbildung 9: Negative Entwicklungsspirale.....	32
Abbildung 10: Ursachen für Leerstände	32
Abbildung 11: Außenentwicklung in Dörfern	35
Abbildung 12: Leerstandsspirale.....	39
Abbildung 13: Erschließungskosten nach Bauweisen.....	43
Abbildung 14: Baulandtreppe nach WEBER.....	50
Abbildung 15: Instrumente zur Leerstandsbewältigung	58
Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung Oberwart 1961-2018	74
Abbildung 17: Flächenwidmungsplan Oberwart	79
Abbildung 18: Untersuchungsgebiete	80
Abbildung 19: Leerstände im Untersuchungsgebiet A	81
Abbildung 20: Baufällige Leerstände Untersuchungsgebiet A.....	82
Abbildung 21: Marktaktive Leerstände Untersuchungsgebiet A.....	82
Abbildung 22: Leerstände im Untersuchungsgebiet B.....	84
Abbildung 23: Baufällige Leerstände Untersuchungsgebiet B	85
Abbildung 24: Leerstehende Wohnungen Untersuchungsgebiet C	87
Abbildung 25: Leerstehende Gewerbeobjekte Untersuchungsgebiet C	87

Abbildung 26: Standort für H2	92
Abbildung 27: Gewerbegebiet Oberwart	94
Abbildung 28: Demenzzentrum Oberwart	101
Abbildung 29: Leerstandsstrategie und Handlungsempfehlung für Oberwart	104

10. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Funktionen des ländlichen Raums.	14
Tabelle 2: Potenzielle Folgen von Leerstand	38

11. Anhang

11.1 Experteninterviews

Interviews „Leerstand im Burgenland“

Bgm. Georg Rosner (ÖVP)

Gibt es in Oberwart das Problem des Leerstands?

Wo taucht dieser Leerstand vermehrt auf? Gibt es Problemlagen?

Welche Ursachen gibt es für den Leerstand?

Zusatz: Werden Flächen neu ausgewiesen und wo?

Zusatz: Demographischer Wandel: Gibt es das Problem der Überalterung in OW?

Werden Leerstände dokumentiert?

Welche Maßnahmen werden dagegen ergriffen? Welche Rolle hat dabei die Politik?

Mit welchen Instrumenten steuern Sie die Siedlungsentwicklung?

Gibt es einen Konsens in der Gemeinde oder gibt es da schon viel Gegenwind, oder andere Probleme im Planungsprozess?

Gibt es Förderungen für den korrekten Umgang mit Leerstand?

Wurden bereits Ziele erreicht?

Welche Rolle spielt ein Ortskern in einer Stadt wie Oberwart? Und welche Funktionen übernimmt er?

Wie kann ein Ortskern belebt werden?

Gibt es den Trend der Zersiedelung?

Wie versuchen Sie die Zersiedelung zu stoppen? Gibt es Anreize für Häuslbauer im Ortskern bzw. in der Nähe des Ortskerns zu bleiben?

Wie beeinflusste der Bau des Einkaufszentrums Oberwart die Situation in der Innenstadt? Gab es vermehrt Leerstand im Einzelhandel?

Heute gibt es im Einzelhandel im Ortszentrum kaum Leerstand im Einzelhandel. Welche Entwicklungen haben dazu geführt?

Anwesend:

- **Georg Rosner: Bürgermeister der Stadtgemeinde Oberwart**
- **Manfred Imre: verantwortlich für Öffentlichkeitsarbeit / Büro Bürgermeister**

Gibt es in OW das Problem des Leerstands?

Bgm. Rosner: Es wäre gelogen, wenn ich sagen würde, dass es das Problem nicht gibt. Was wir momentan verstärkt wahrnehmen ist, dass sich die Situation diesbezüglich in der Innenstadt etwas entspannt hat. In drei ehemaligen Leerflächen haben sich Ärzte angesiedelt. Wir merken, dass es mehr in Richtung Dienstleistungsangeboten geht. In der Innenstadt sind es nicht die großen Ketten, die sich ansiedeln, sondern eben eher Dienstleistungsanbieter. Es sind vermehrt Anbieter von Nischenprodukten und dafür bieten sich kleine leerstehende Gewerbeflächen eben an.

Gibt es Leerstand in Wohnhäusern?

Bgm. Rosner: Wohnen in der Innenstadt ist wieder beliebter geworden, das merken wir auch. Ein Beispiel dafür ist das Projekt der OSG „Central Wohnen“ in der Evangelischen Kirchengasse. Und das beweist auch die Tatsache, dass es nun ernst wird mit dem H2, das zweite Hochhaus in Oberwart. Dort sollen Wohnungen und Büroflächen im Zentrum angeboten werden. Wir merken auch, dass Büroflächen verstärkt in der Innenstadt nachgefragt werden und sich hier ansiedeln.

Bgm. Rosner: In der Steinamangererstraße gab es viele alte Bauernhäuser, die jetzt teilweise leer stehen. Da gibt es ein paar Häuser, die schon zerfallen und das Ortsbild negativ prägen. Die alte Druckerei wurde abgerissen und dort entstehen jetzt neue Wohnungen. Das sind eben diese alten Häuser, die dann oft vererbt worden sind und nun nicht mehr vermietet werden können, aber abgerissen werden sie auch nicht, weil das auch etwas kostet. Und da hoffen wir, dass die Zeit das erledigt. Weil ich den Besitzern nicht vorschreiben kann, dass sie das alte Haus abreißen sollen. Das habe ich aber auch schon gemacht: Bei einem alten Haus war Gefahr durch herabfallende Ziegeln gegeben. Da habe ich dann als Baubehörde erster Instanz eingegriffen und mit dem Eigentümer gesprochen und einen Abbruchbescheid vergeben.

Wo taucht dieser Leerstand vermehrt auf? Gibt es Problemlagen?

Bgm. Rosner: Die größte Problemlage ist das EKO [Anm. Einkaufszentrum EKO]. Dieses Grundstück gehört der Reformierten Kirche und die wollen das Eigentum nicht hergeben. Ein Investor aus Wien hat das jetzt aber gekauft, wobei er sich nicht bei uns gemeldet hat, wir wissen auch nicht was er vorhat. Das ist ein Beispiel für einen typischen Leerstand, der uns besonders stört, denn das war eines der ersten Einkaufszentren im Burgenland und existiert jetzt bereits seit 30 Jahren und mit der Zeit sind die Geschäfte sukzessive weniger geworden. Schuld war vielleicht, dass die Vermieter den Mietern nicht unbedingt einen guten Service geboten haben, die kümmerten sich nicht wirklich. Das ist durchaus ein Problem für die Stadt Oberwart. Es waren ja auch schon einige Projekte für Wohnhausanlagen dort geplant, aber es kam nie dazu, weil die Vermieter eben nie bereit dazu waren.

Imre: Wenn ich dazu noch etwas sagen darf: Also die Gemeinde hat bei gewissen Flächen keine Handhabe hat. Der Bürgermeister kann den Vermietern nichts vorschreiben. Natürlich gibt es oft die Forderungen an die Gemeinde, den Leerstand zu beseitigen, aber wir können den Vermietern nichts vorschreiben. Und so bleiben die Häuser oder die Gewerbeflächen dann leer.

Bgm. Rosner: Ich habe ja auch keinen Einfluss auf die Mietpreise. Als es das EO noch nicht gegeben hat, waren die Mietpreise in der Innenstadt relativ hoch. Und heute sind einige der Vermieter der Meinung, dass sich noch immer zu diesen hohen Preise vermieten können. Aber wie in vielen anderen Gemeinden in unserer Größe gibt es eben diese EKZ am Stadtrand und die Unternehmen siedeln sich lieber dort an. Viele Vermieter haben diese Entwicklung einfach verschlafen und somit Leerstand verursacht.

Demographischer Wandel: Gibt es das Problem der Überalterung in OW?

Bgm. Rosner: Wir haben betreubares Wohnen in OW gemeinsam mit der OSG und der Diakonie errichtet. Dadurch ziehen auch ältere Menschen aus dem Umland zu uns. Ich als Bürgermeister wünsche mir natürlich, dass auch junge, gut ausgebildete Menschen hierbleiben. Aber wir haben das Problem, dass wir nicht sehr viele hochwertige Arbeitsplätze anbieten können und deshalb pendeln auch viele junge Leute nach Wien oder Graz. Im Handel haben wir zwar viele Arbeitsplätze, aber das sind oft nicht die Arbeitsplätze, die von jungen Leuten angestrebt werden.

Wie beeinflusste der Bau des Einkaufszentrums Oberwart die Situation in der Innenstadt? Gab es vermehrt Leerstand im Einzelhandel?

Bgm. Rosner: Es hat sich die Situation dadurch schon verändert, auch wenn man sagen muss, dass Oberwart vom EO mehr profitiert als darunter leidet. Aus finanzieller Sicht sind das natürlich hohe Kommunalsteuern, die an die Stadtgemeinde gezahlt werden und es schafft viele Arbeitsplätze. Natürlich hat es damals 2009 Unternehmen gegeben, die ins EO gegangen sind und sich bewusst für höhere Mieten entschieden haben. Es ging eben um die Frequenz, alle wollten dorthin wo sich viel tut. Das hat natürlich zu einem Einbruch in der Innenstadt geführt. Aber ich muss auch sagen, dass sich die Lage in den letzten Jahren wieder verbessert hat. Hartlauer und die Putzerei Mr. Clean haben bspw. Leerstand gekauft. Der Trend geht eben zu mehr Dienstleistern. Feinkostläden, einzelne Handelsbetriebe und Familienbetriebe befinden sich jetzt in der Innenstadt. Wir unterstützen, wo wir können aber wir können nicht alle Vermieter dazu bringen, in der Innenstadt zu bleiben. Wobei ich auch schon bei Mietverhandlungen dabei war.

Inwiefern haben Sie als Bürgermeister Einfluss auf die Situation?

Bgm. Rosner: Ja, ich war auch bei Mietverhandlungen dabei und musste auch schon Streitereien schlichten. Was wir als Gemeinde tun können, ist die Innenstadt attraktiv zu gestalten. Wir haben die Infrastruktur verbessert, jetzt bauen wir auch die Bahnstraße aus, wobei wir versuchen diese Straße wieder zu beleben. Wir haben darauf geachtet, dass der Bauernmarkt ins Zentrum kommt, was wirklich eine gute Entscheidung war. Samstags haben wir Leben in der Stadt - es tut sich was.

Imre: Wobei man sagen muss, dass wir bei dem Projekt Bauernmarkt oft gegen Widerstände gekämpft haben.

Bgm. Rosner: Ja genau, das war nicht immer konfliktfrei. Zuerst waren es 5 Händler, heute sind es 30, da gab es Widerstand seitens der 5 Händler.

Gibt es einen Konsens in der Gemeinde oder gibt es da schon viel Gegenwind, oder andere Probleme im Planungsprozess?

Bgm. Rosner: Die Eigentümer werden informiert und die Kommunikation mit den Leuten ist wichtig. Aber Widerstand gibt es immer. Mit Veränderungen kommen nicht alle klar.

Imre: Im Prinzip gab es kein Projekt, bei dem es nicht zu Widerstand, in irgendeiner Art, kam.

Gibt es den Trend der Zersiedelung? Wie versuchen Sie die Zersiedelung zu stoppen? Gibt es Anreize für Häuslbauer im Ortskern bzw. in der Nähe des Ortskerns zu bleiben?

Bgm. Rosner: Die Wohnbauförderung, die von allen Parteien beschlossen wurde, soll die Ortskerne stärken. Die Sanierung von vor 1920 erbauten Häusern werden gefördert. Bei Abriss von Häusern und Wiederaufbau in der Innenstadt erhält man auch eine Wohnbauförderung. Wir selbst als Gemeinde haben Bauland, also Aufschließungswohngebiet, am Ortsrand gestrichen. Und im innerstädtischen Bereich haben wir Lücken geschlossen und Bauland aus Flächen gemacht. Dadurch wollen wir eine Entwicklung von innen heraus initiieren. Zum einen ist es wirtschaftlicher und ökologischer, denn die Wege sind kürzer. Wir haben auch Förderungen für die Sanierung von Eingangsportalen, also wenn man die Fassaden herrichten lässt. Das Ortsbild soll schöner ausschauen.

Werden Bauflächen neu ausgewiesen?

Bgm. Rosner: Flächenwidmungsänderung werden vom Land geprüft und der Raumplanungsbeirat muss das prüfen. Ich habe auch bei der Digitalisierung der Katastralmappe mitgearbeitet. Und da hat man bemerkt, dass im Burgenland viel zu viel Bauland gewidmet ist. Wenn heute Bauland gewidmet wird, muss man Flächen an den Ortsrändern zurückwidmen. Mehr an Bauland wird man nicht bekommen, weil es ohnehin viele Reserven gibt. Es wird zurzeit nicht mehr werden.

Werden Leerstände dokumentiert?

Bgm. Rosner: Die ehemalige Betriebsansiedelungsgesellschaft hat ein Leerflächenmanagement auf der Website angeboten. Aber die gibt es leider nicht mehr. Wir haben momentan viel Kontakt zu Immobilienmaklern, jetzt läuft viel über die. Aber ich würde mir wünschen, dass es diesen Service für die Bürger und Bürgerinnen wieder gibt.

Mit welchen Instrumenten steuern Sie die Siedlungsentwicklung?

Bgm. Rosner: Ein Beispiel: Wir haben ein Projekt in OW-Nord am Laufen, bei dem wir das Aufschließungswohngebiet für junges Wohnen nutzen wollen. Die Fläche wird jetzt noch landwirtschaftlich genutzt, aber wir wollen dort eine Straße bauen und eben Grundstücke für Einfamilienhäuser anbieten. Alle Eigentümer wurden darüber informiert und es gab eine Infoveranstaltung. Es wollten noch nicht alle zustimmen, wir müssen schauen wie wir da weiter machen. Aber die Idee wäre es, jungen Leuten Bauplätzen anzubieten. Jeder Eigentümer eines nicht bebauten Bauplatzes musste 10% an Kanal- und Wasseranschluss

bezahlen. So konnten wir diese Entwicklung ein wenig steuern. Und junge Leute sollen auch preiswert ein Grundstück kaufen können.

Spielt der Ortskern in OW eine wichtige Rolle?

Bgm. Rosner: Selbstverständlich. Wir sind auch ständig bemüht den Ortskern attraktiv zu halten. Wir wollen die Bahnstraße barrierefrei machen, auch um den Wochenmarkt dorthin zu bringen. Wir sind bemüht, die Innenstadt so zu gestalten, dass sie zum Verweilen einlädt. Wir haben auch das Rathaus renoviert und auch von außen schöner gestaltet. Es gibt da in diesem Bereich noch viel zu tun, aber wir sind dran.

Imre: Oberwart hat eigentlich keinen historischen Ortskern, wir waren ein Bauerndorf. Wir sind von außen nach innen gewachsen. Dann haben sich Geschäfte und das Rathaus hier angesiedelt und es hat sich zum Zentrum entwickelt.

Bgm. Rosner: Wir machen Veranstaltungen im Stadtpark und organisieren den Bauernmarkt am Samstag. Der Ortskern soll zum Verweilen einladen. Gastgärten sind auch wichtig, da haben wir den Fokus daraufgelegt. Wir haben auch Zuschüsse für die Verschönerung von Gastgärten vergeben. Die Politik kann da durchaus Einfluss nehmen. Wir sind auch bemüht, die Landesstraße als Gemeindestraße haben, dann können wir den Ortskern neu gestalten z.B. eine Begegnungszone machen oder einen Rathausplatz.

Welche Rolle spielen Vereine diesbezüglich?

Bgm. Rosner: Der Kultur- und Tourismusverein ist für Veranstaltungen im Park verantwortlich. Einmal im Jahr gibt es auch die lange Einkaufsnacht, die aber von der Gemeinde veranstaltet wird. Da würde ich mir einen Wirtschaftsverein wünschen, denn die Gemeinde kann nicht alles machen. Die Werbung für die Innenstadt bleibt somit Aufgabe der Gemeinde. Wir wollen da auch in Richtung Stadtmarketing gehen.

Dr. Alfred Kollar (OSG)

Treten Gemeinden an Sie heran oder sucht die OSG aktiv nach passenden Plätzen für neue Gebäude?

Inwiefern beachten Sie bei der Planung ihrer Wohngebäude das Problem des Leerstands?

Wie schaut der Umgang mit Leerstand aus? Werden alte Bausubstanzen abgerissen oder auch erneuert?

Was spricht für den Erhalt von alten Bausubstanzen?

Haben Sie das Gefühl, dass sich die Gemeinden mit dem Thema „hoher Bodenverbrauch“ auseinandersetzen? Beschäftigen sich die Gemeinden mit diesem Thema und mit den Chancen, die Leerstände bieten?

Gibt es den Bedarf an zentrumsnahe Wohnen?

Wohnsiedlungen die an den Ortsrändern entstehen führen zu höheren Kosten für die Gemeinde und unter bestimmten Umständen auch zum „Aussterben“ der Ortskerne? Wie kann man dieser Entwicklung entgegenwirken?

Wie wichtig ist ein Ortskern für das Gemeinschaftsleben in einer Gemeinde? Welche Rolle spielen Wohnungen im Ortszentrum?

Merken Sie einen Unterschied bei der Nachfrage von Wohnungen, die im Ortskern liegen gegenüber Wohnungen, die am Ortsrand liegen?

Welche Probleme können im Umgang mit leerstehenden Gebäuden entstehen? Bzw. warum werden nicht mehr leerstehende Gebäude erneuert?

Gibt es ein „best practice“ Beispiel, das Sie nennen können?

Anwesend:

– **Dr. Alfred Kollar: Obmann der OSG**

Treten Gemeinden an Sie heran oder sucht die OSG aktiv nach passenden Plätzen für neue Gebäude?

Kollar: Sowohl als auch. Wenn wir mal in einer Gemeinde sind, melden sich oft die Gemeinden und bieten uns Grundstücke an oder sie melden uns, dass es passende Grundstücke gäbe. Dann schauen wir uns das gemeinsam hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten an, die im Südburgenland eher kleiner sind, da im Südburgenland der dörfliche Charakter dominiert. Dann schauen wir uns auch an, wie die Wohnhäuser in die Landschaft und in die Umgebungsstruktur passen würden und dann entwerfen wir gemeinsam mit Architekten das Wohngebäude.

Oder es ist auch so, dass Grundstückseigentümer an uns herantreten und wir dann die Gemeinden kontaktieren, dass wir da ein Projekt vorhätten. Wir fragen dann die Gemeinde, wie sie dazu steht, ob das Grundstück zur Gemeindestruktur passt. Vor einer Projekterstellung gibt es immer das Gespräch mit der Gemeinde und eben mit dem Bürgermeister als Baubehörde erster Instanz.

Inwiefern beachten Sie bei der Planung ihrer Wohngebäude das Problem des Leerstands?

Kollar: Leerstand wird für uns immer mehr zum Thema. Das ist ein Thema, das die Gemeinden sehr bewegt. Ein Beispiel: Ollersdorf: Das Gasthaus Graf ist leer gestanden, weil die Besitzer in Pension gegangen sind und es keine Nachfolger gegeben hat. Es wurde kurzzeitig vermietet, aber dann wurde es doch verkauft. Gemeinsam mit dem Bürgermeister entwickelten wir dann ein Konzept. Es stellte sich die Frage, was machen wir mit diesem alten, leerstehenden Gasthaus? Es steht leer, es ist nicht gerade schön, es wird auch nicht schöner, wenn es weiterhin leer steht und keiner tut etwas damit.

Wir haben dann ein Projekt entworfen für ein zweigeschossiges Wohnhaus. Unten haben wir barrierefreie Wohnungen für Senioren errichtet, die die Gemeinde angemietet hat. Und oben errichteten wir Startwohnungen für vorwiegend junge Familien. OSG und Gemeinde haben sich hier das Risiko geteilt, es war also ein Gemeinschaftsprojekt. Die Gemeinde übernahm die Seniorenwohnungen und die OSG die Startwohnungen. Das Ergebnis ist bekannt: alle Wohnungen sind vergeben. Und ich denke, dass es optisch ansprechender ist als vorher.

Für die Gemeinde der Vorteil: ein altes, unattraktives Gasthaus wurde abgetragen und ein neues ansprechendes Wohngebäude errichtet. Außerdem wohnen in den 9 Wohnungen ca. 15 Leute, Wohnraum wurde somit geschaffen. Im Sinne der Dorferneuerung wurde somit auch ein wichtiges Ziel erreicht. Und solche Fälle wie dieses Beispiel sind in letzter Zeit sehr häufig aufgetreten. Im Burgenland sind es in erster Linie alte Gasthäuser und nicht mehr benutzte öffentliche Gebäude, die leerstehen. Im Südburgenland ist der Bestand an leerstehenden Gasthäusern und Gebäuden mit kommunaler Widmung besonders hoch.

Gibt es ein „best practice“ Beispiel, das Sie nennen können?

Kollar: Da gibt es sehr viele. Ich zähle ein paar auf: In Stinatz haben wir das ehemalige sogenannte Zentralgebäude, in dem sich der Kindergarten, die Post und das Feuerwehrhaus befanden, in Wohnungen umfunktioniert. Auch in Deutsch Tschantschendorf wurde ein altes Feuerwehrhaus in Wohnungen umfunktioniert. In Punitz war es auch das Feuerwehrhaus. In Rauchwart eine alte Schule. In Neustift bei Güssing wurde eine alte leerstehende Volksschule in 10 Wohnungen umgebaut, das war eine Sanierung.

Auch ein interessantes Projekt haben wir in Markt Allhau gestartet. Da haben wir ein altes Gasthaus, das 8-10 Jahre leer gestanden ist, abgetragen. Jetzt ist es ein Gebäude mit Supermarkt im Untergeschoss und im Obergeschoß gibt es betreute Wohnungen, Startwohnungen und Dachterrassenwohnungen für Familien.

Jennersdorf als ein Beispiel für eine Sanierung: Wir haben den ehemaligen Burgenländerhof gekauft: Heute befinden sich darin zwei Ordinationen, zwei Büros und Wohnungen – dort ist aufgestockt und saniert worden, nicht abgetragen worden. Auch in Loipersdorf/Kitzladen kauften wir ein kleineres Gasthaus und haben durch Sanierung 7 Wohnungen geschaffen.

Wie schaut der Umgang mit Leerstand aus? Werden alte Bausubstanzen abgerissen oder auch erneuert? Was spricht für den Erhalt von alten Bausubstanzen?

Kollar: Wenn die Bausubstanz noch gut ist und sich die Umbaumaßnahmen in einem erträglichen Rahmen befinden, wird saniert. Ich persönlich bin ein Befürworter für die Sanierung und den Erhalt dieser Bausubstanzen geworden. Früher war ich auch der Meinung, dass ein Abriss die bessere Entscheidung ist, weil es einfacher ist. Es ist zwar auch einfacher, aber es ist manchmal schade darum, dass Werte vernichtet werden. Bsp. Neustift bei Güssing: die Schule war noch in einem guten Zustand, ein Abriss war nicht nötig. Wenn Gebäude aber in einem sehr schlechten Zustand sind und wenn man zu viel Geld für eine Sanierung in die Hand nehmen muss, dann zahlt sich die Sanierung nicht aus. Bocksdorf: ein ähnliches Konzept wie in Ollersdorf, ein jahrelang leerstehendes Gasthaus, es war in einem schlechten Bauzustand und durchfeuchtet und daher haben wir es abgetragen.

Wohnsiedlungen die an den Ortsrändern entstehen führen zu höheren Kosten für die Gemeinde und unter bestimmten Umständen auch zum „Aussterben“ der Ortskerne? Wie kann man dieser Entwicklung entgegenwirken?

Kollar: Das Bauen von Wohnungen am Ortsrand ist viele Jahre ein Thema gewesen. Als Bauträger ist es am einfachsten am Ortsrand zu bauen. Man muss nicht auf die Umgebungsstruktur Rücksicht nehmen und die Gemeinde legt Straße und Strom hin und man baut einfach Wohngebäude hin. Das ist die eine Seite. Aber in den letzten Jahren ist eben die Frage aufgetaucht, was man mit den Leerständen in den Zentren machen soll. Einfach nur zu sagen „da Haus steht leer, der Besitzer verkauft nicht, irgendwas wird schon passieren“ reicht nicht aus. Also wir beschäftigen uns sehr aktiv damit und gehen auch aktiv auf die Gemeinden zu.

Haben Sie das Gefühl, dass sich die Gemeinden mit dem Thema „hoher Bodenverbrauch“ auseinandersetzen? Beschäftigen sich die Gemeinden mit diesem Thema und mit den Chancen, die Leerstände bieten?

Ich persönlich habe das Gefühl, dass diese Problematik bei noch nicht allen Bürgermeistern angekommen ist. Im Süden sind das wie bereits gesagt vorwiegend Gasthäuser und öffentliche Gebäude und im Norden sind das eher leerstehende Betriebsgebäude. Wir haben viele

Firmenobjekte gekauft, wobei man sagen muss, dass das meistens von uns ausgegangen ist. Bsp. Winden am See: dort haben wir in den letzten Jahren viel gebaut, und da haben wir Wohnungen am ehemaligen Sportplatz gebaut und daneben war eine alte Fabrik aus den 60er Jahren, die wirklich schlimm ausgesehen hat und in einem schlechten Zustand war. Das Areal haben wir dann gekauft und planen dort Reihenhäuser kombiniert mit Startwohnungen und Familienwohnungen hinzubauen. In diesem Fall haben wir die Gemeinde davon überzeugt, dass das Sinn macht. Aber wie in vielen anderen Fällen auch, ist die Initiative von uns ausgegangen.

Ich muss aber sagen, dass die Gemeinden dann schnell aufspringen. Dann sehen sie auch die Kosten, die entstehen, wenn am Ortsrand gebaut wird. Im Zentrum gibt es ja bereits eine bestehende Infrastruktur. Das ist natürlich ein Vorteil. Man kann es als Win-Win-Situation sehen: die Gemeinde bekommt ein altes unansehnliches Areal weg und es werden Wohnungen gebaut und die Gemeinde muss kein Geld dafür ausgeben. Und für uns ist es auch ein Vorteil, weil wir kaufen Grundstücke wo die Infrastruktur bereits vorhanden ist. Das bedeutet aber natürlich einen Mehraufwand in der Planung für uns. Die bestehende Umgebung muss miteinbezogen werden.

Was ich aber zuletzt immer wieder betone: Die OSG hat sich von einem klassischen Ortsrandentwickler zu einem Ortskerngestalter entwickelt. Natürlich werden wir auch weiterhin Wohnungen am Ortsrand bauen, wenn Gemeinden uns diesbezüglich anfragen. Aber dieses Ausmaß wie in den 80er, 90er Jahren, in denen wir quasi nur am Ortsrand gebaut haben, ist heute nicht mehr gegeben. Wir setzen uns heute bewusst in die Zentren der Gemeinden. Der gestalterische Aspekt ist jetzt auch wichtig, natürlich sollen die Gebäude immer gut aussehen, aber wenn man im Ortszentrum baut muss man da besonders darauf achten.

Merken Sie einen Unterschied bei der Nachfrage von Wohnungen, die im Ortskern liegen gegenüber Wohnungen, die am Ortsrand liegen?

Kollar: Ich denke schon, dass es einen Unterschied gibt. Es beginnt aber schon beim Angebot. Wir schaffen ja bewusst das Angebot. An den Ortsrändern bauen wir keine Seniorenwohnungen, wegen der eingeschränkten Mobilität. Wenn wir Projekte in den Zentren entwickeln, dann gehen wir bewusst auf das Segment der Senioren ein. In Wolfau haben wir eine Wohnhausanlage errichtet, die wir bewusst für Senioren errichtet haben. Von dort aus können die Senioren in kurzer Zeit das Gemeindehaus, den Nahversorger und die Kirche erreichen. Viele Wege des täglichen Lebens können also verrichtet werden. Das ist ein Beispiel, bei dem wir das Angebot bewusst so gestaltet haben und natürlich ist die Nachfrage dann eine andere. Wenn ich dort eine barrierefreie 48m² Wohnung baue, wird sich keine Familie mit 2 Kindern dafür interessieren. Auch Startwohnungen setzen wir gerne auf solche Grundstücke in den Zentren, Familienwohnungen eher nicht. Wir lenken die Nachfrage somit in eine bestimmte Richtung. Im Zentrum: ältere und ganz junge Menschen, am Ortsrand: Familien, Gärten, Balkone...

Wie schaut die Situation diesbezüglich in Oberwart aus?

Kollar: Oberwart hat einige Gewerbeleerstände. Wir haben z.B. den alten Supermarkt „Magnet“ gekauft, der jahrelang leer gestanden hat und eine Gewerberuine war. Dieses große Areal haben wir gekauft und das Demenzzentrum für die Diakonie gebaut und beginnen jetzt mit einem Wohnprojekt, bei dem 50 Wohnungen entstehen sollen. Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist in Oberwart sehr hoch. Mittlerweile ist Oberwart eine

dynamische Stadt, das war nicht immer so. Mit dem EO wurde die Wirtschaftskraft gestärkt und mittlerweile profitiert auch wieder das Zentrum.

Aus Parkplatzgründen setzen sich Supermärkte immer an die Ortsränder, was natürlich zu Problemen in den Innenstädten führen kann. Die Folge ist der Leerstand von Gewerbeflächen im Zentrum, so wie das auch in Oberwart der Fall war. Immer mehr Unternehmen sind der Meinung, dass die Innenstadt wieder attraktiv genug ist. Wir haben uns bereits einige Projekte gesichert, wie z.B. die alte Kaserne und das neue Hochhaus H2, das in Oberwart entstehen soll. Für das H2 haben wir ein Gebäude gekauft, in dem sich im Untergeschoss zwar noch ein Geschäft befindet, aber die Wohnungen in den Obergeschossen leer gestanden sind. Das Gebäude werden wir abreißen und dann das Hochhaus, das Wohnungen und Büroflächen beinhalten soll, aufstellen.

Die alte Kaserne ist auch ein wichtiges Thema für Oberwart. Im Erdgeschoß wird das Postamt errichtet und im Obergeschoß 16 bis 18 Wohnungen. Es werden Klein- und Familienwohnungen unter dem Titel "Wohnen am Park" entstehen. Es wird auch geräumige Dachterrassenwohnungen geben. Das ist ein gutes Beispiel für eine Wohnhausanlage im Zentrum, die aus Leerstand entstanden ist.

Welche Ziele verfolgt die Dorferneuerung vorrangig im Burgenland?

Welche Folgen können durch zu starke Außenentwicklung entstehen? Was macht eine Innenentwicklung von Gemeinden notwendig?

Welche Vorteile bringt Innenentwicklung mit sich?

- geringere Erschließungskosten, wenn bestehende Infrastruktur genutzt werden kann
- Aufwertung des Ortskerns
- kürzere Wege zu Einrichtungen

Haben Sie das Gefühl, dass sich die Gemeinden mit dem Thema „hoher Bodenverbrauch“ auseinandersetzen? Beschäftigen sich die Gemeinden mit diesem Thema und mit den Chancen, die Leerstände bieten?

Welche Probleme können im Umgang mit leerstehenden Gebäuden entstehen? Bzw. warum werden nicht mehr leerstehende Gebäude erneuert?

Welche Maßnahmen werden gegen den Leerstand ergriffen? Welche Rolle hat dabei die Politik?

In Niederösterreich wird die Flächenmanagement-Datenbank verwendet, um Leerstände zu dokumentieren. Gibt es im Burgenland ähnliche Planungsinstrumente?

Wie wichtig ist ein Ortskern für das Gemeinschaftsleben in einer Gemeinde? Und welche Funktionen übernehmen Ortskerne im besten Fall?

Wie kann ein Ortskern belebt werden?

Inwiefern ist die Kommunikation mit der ortsansässigen Bevölkerung von Bedeutung?

Wie schätzen Sie die Situation bezüglich Einkaufszentren an Stadträndern ein? Wird der Einzelhandel in der Innenstadt dadurch beeinflusst?

Könnte man in diesem Zusammenhang von einer „Abwärtsspirale“ sprechen? (Weniger Angebot, weniger Menschen, weniger Attraktivität der Innenstadt, Abwanderung usw.)

Gibt es ein „best practice“ Beispiel, das Sie nennen können?

- Ein Beispiel bei dem neue Ideen für die Nutzung alter Bausubstanz entwickelt wurde?

Anwesend:

- **LRin Verena Dunst (Obfrau des Vereins „Unser Dorf“; zuständig für Dorferneuerung im Burgenland)**
- **Mag. Tobias Lang (Büroleitung Büro LRin Verena Dunst)**

Welche Ziele verfolgt die Dorferneuerung vorrangig im Burgenland?

Dunst: Die Dorferneuerung durch die burgenländische Landesregierung gibt es ja schon lange und es geht immer ums Gleiche, nämlich Partner der burgenländischen Dörfer und Städte zu sein. Partner insofern zum ersten indem man immer überlegt und auch ständig evaluiert was die Anforderungen und die Voraussetzungen sind, dass sich die Menschen in den Dörfern wohlfühlen. Zum zweiten geht es natürlich um Lebensqualität, die Dorferneuerung versucht der Abwanderung entgegenzusteuern. Wir suchen also immer Partner im inhaltlichen und finanziellen Bereich und vor allem evaluieren wir viel, weil die Anforderungen und die Erwartungen sich oft ändern. Warum bleiben Menschen in den Dörfern oder warum wandern sie ab, damit beschäftigen wir uns auch. Und diese Ansichten der Menschen ändern sich häufig.

Welche Folgen können durch zu starke Außenentwicklung entstehen? Was macht eine Innenentwicklung von Gemeinden notwendig?

Dunst: Die Fußläufigkeit in bestimmten Bereichen ist für die Menschen sehr wichtig. Wenn sich der Ortskern entweder vergrößert oder die Außenentwicklung in einer Gemeinde zunimmt und diese Fußläufigkeit nicht mehr gegeben ist, muss sich die Gemeinde einschalten. Das sind Aufgaben der Gemeinden. Deswegen ist die burgenländische Landesregierung auch sehr stark dahinter, dass die Gemeinden eigene Regionalentwicklungspläne erstellen. Im Burgenland gibt es ein top-down-System. Es gibt einen Landesentwicklungsplan, in dem Ziele stehen - aber auch die Gemeinden sollten ihre eigenen Pläne, unter Mitbeziehung der Bevölkerung, erstellen, in denen auch drin steht was die Ziele der Gemeinden sind und wohin sie sich entwickeln wollen. Die Gemeinden müssen selbst entscheiden inwiefern Fußläufigkeit oder ein Ortskern für sie wichtig sind. Das liegt im Ermessen der Gemeinden. Wichtig ist es, dass möglichst viele Menschen angesprochen werden, also auch jüngere oder ältere Menschen, die nicht mobil sind. Mobilität ist in der Dorferneuerung immer ein wichtiges Thema. Aber immer in Verantwortung der Gemeinden. Wir als Kollegialorgan der Landesregierung bekommen die Flächenumwidmung, wir sind die letzte Instanz, die entscheidet. Aber zuerst müssen sich eben die Gemeinden damit auseinandersetzen.

Haben Sie das Gefühl, dass sich die Gemeinden mit dem Thema „hoher Bodenverbrauch“ auseinandersetzen? Beschäftigen sich die Gemeinden mit diesem Thema und mit den Chancen, die Leerstände bieten?

Dunst: Ja, ganz sicher. Bodenverbrauch war bis vor ein paar Jahren nicht wirklich ein Thema, jetzt aber gehört es zu den Kernthemen. Der Bodenverbrauch ist auch ein Thema des Klimawandels. Das Wasser kann ja nicht versickern, wenn viel Fläche verbaut wurde. Bei den Gemeinden kommt noch das Thema der finanziellen Ressourcen hinzu. Je weiter das Ortsnetz erweitert wird, umso mehr Infrastrukturmaßnahmen und dadurch auch finanzielle Aufwendungen werden benötigt. Manche Infrastrukturthemen sind aber nicht

anders zu lösen als durch Außenentwicklung, bspw. Landwirtschaft, Industrieansiedlung. Das geht nicht im Ortskern, das muss man genau abwägen. Aber deswegen ist mir auch wichtig, die Eigenständigkeit und auch die Eigenverantwortung der Gemeinden zu betonen.

Wie wichtig ist ein Ortskern für das Gemeinschaftsleben in einer Gemeinde? Und welche Funktionen übernehmen Ortskerne im besten Fall?

Dunst: Zuerst muss man sagen, dass sich viel verändert hat hinsichtlich der Familienzusammensetzung. Aus Großfamilien sind Kleinfamilien geworden. Damit hat man natürlich einen großen Hausbau und den Bau von Wohnungen, die zunehmend mehr gebaut werden. Das hat natürlich nicht alles im Ortskern Platz. Wichtig ist, dass man im Ortskern vor allem an die ältere Generation denkt und dass man die soziale Infrastruktur im Ortskern erhalten kann. Und das sind eben die Geschäfte, der Nahversorger, die Ärzte und so weiter. Im Ortszentrum findet die Kommunikation statt. Die Außenentwicklung bringt mit sich, dass die Kommunikation eigentlich fast kaum stattfindet. Bei den ganzen Siedlungsgenossenschaft, da haben wir denke ich richtig reagiert, in dem wir gesagt haben, dass es bspw. einen Kinderspielfeld braucht, wo Kommunikation stattfinden kann, weil sonst nur Wohnung neben Wohnung dasteht und die Kommunikation aber nicht stattfindet. Und wir wollen ja die Vorteile des ländlichen Raumes aufrecht halten, wir wollen ja nicht zum städtischen Raum werden, wo es Ghettoisierung gibt, wo es Menschen gibt, die nur für sich selbst leben, wo es keine Nachbarschaft gibt, wo dann auch das Ehrenamt zurückgeht. Da braucht es die Ortszentren und das Treffen in den Ortszentren und das Angebot in den Ortszentren.

Und Nahversorger, Gasthäuser etc. übernehmen einen wichtigen Platz in sozialer Hinsicht in einer Gemeinde ein?

Dunst: Ich glaube, dass gerade die kleinen Nahversorger oder eine Trafik sehr wichtig sind. Sie übernehmen weitaus mehr als nur eine Einkaufsfunktion. Das sind wichtige Treffpunkte für die Bevölkerung, um sich auszutauschen, um sich zu informieren und einfach zu kommunizieren. In der Prävention von psychischen Auswirkungen von Vereinsamung ist das auch sehr wichtig. Wenn man ständig alleine ist, einsam ist, mit keinem reden kann, dann wirkt sich das längerfristig auf die Gesundheit aus, das betrifft natürlich vor allem ältere Menschen in den Dörfern. Der Nahversorger, der Bäcker, das Kaffeehaus, oder das kleine Gasthaus - das sind Kommunikationszentren. Auch beispielsweise Feuerwehrhäuser, die vor allem in den ländlichen Gebieten immer mehr zum Kommunikationszentrum werden, vor allem wenn es keinen Nahversorger mehr gibt. Und diese Zentren der Kommunikation können nicht irgendwo außerhalb sein, weil das immer mit Mobilität verbunden ist.

Wie kann ein Ortskern belebt werden?

Dunst: Ich glaube, dass das überhaupt nicht schwer ist. Ich glaube, dass es wichtig ist, die Menschen auf all das aufmerksam zu machen. Das geschieht auch durch die Wohnbauförderung. Man muss den Menschen bewusst machen, dass ein Neubau nicht das Allheilmittel ist. Ich habe das immer wieder in der Dorferneuerung gesehen, dass alte Gebäude sehr gut zu bewohnen sind, ein natürliches Raumklima haben und dass das einzigartig ist und dass ältere Gebäude mit moderner Architektur sehr gut zu vereinen sind. Ich bin schon seit 13 Jahren zuständig für die Dorferneuerung und ich habe viele gute Beispiele gesehen. Ich habe schon sehr oft gehört wie zufrieden die Menschen damit sind. Aber ich

muss darauf hinweisen, dass man da wirklich Kampagnen starten muss und man muss die Menschen auch finanziell durch Förderungen unterstützen. Das wird eben auch ein Thema für die neue Wohnbauförderung. Im neuen Wohnbauförderungsgesetz, das im September 2018 verabschiedet wird, gibt es eben auch Förderungen für die Wiederbelebung der Ortskerne.

Wie schätzen Sie die Situation bezüglich Einkaufszentren an Stadträndern ein? Wird der Einzelhandel in der Innenstadt dadurch beeinflusst?

Dunst: Jede Zeit hat ihre eigenen Entwicklungen. Ich stehe auch dazu, dass größere Einkaufszentren auch für ländliche Gebiete notwendig sind. Weil sonst eben der Kaufkraftabfluss ein sehr großer ist. Wenn das Burgenland diese Einkaufszentren nicht hätte, würden die Menschen die Einkaufszentren in anderen Bundesländern aufsuchen. Zudem hängen sehr viele Arbeitsplätze mit den Einkaufszentren zusammen. Ja, der moderne Mensch von heute möchte ein Angebot haben, möchte seine Auswahl treffen, möchte diese Einkaufszentren im eigenen Bundesland haben. Ich denke ans EO, ich denke an Parndorf – ohne diese Einkaufsmöglichkeiten wäre der Kaufkraftabfluss ein größerer. Er ist noch immer sehr hoch, beispielsweise der Kaufkraftabfluss vom Südburgenland ins „Einkaufszentrum Seiersberg“ ist trotz EO noch stark gegeben. Das heißt Geld, das im Burgenland verdient wurde, geht woanders hin. Und Arbeitsplätze sind immer wichtig, vor allem für die ländliche Regionen im Südburgenland. Ich sehe hier natürlich die riesige Konkurrenz für die Nahversorger, aber ich sehe da auch ein Potenzial für den Einzelhandel. Kleine Bauernläden und kreative Geschäfte sind wieder im Kommen. Der persönliche Service, die Beratung, die Garantie – all diese Sachen werden wieder wertgeschätzt. Die Bewegung geht also auch wieder in Richtung Einkaufen im Zentrum und in den kleineren Läden.

Gibt es ein „best practice“ Beispiel, das Sie nennen können? Ein Beispiel bei dem neue Ideen für die Nutzung alter Bausubstanz entwickelt wurde?

Dunst: Ich war letzte Woche bei der Generalversammlung der OSG, die wahrscheinlich als Genossenschaft wahrgenommen wird, die Unmögliches möglich macht: leere Silos, längst geschlossene Fabriken werden wiederbelebt. Da werden Wohnungen errichtet, Einkaufsmöglichkeiten oder Arztzentren errichtet. Da zeigt schon, dass es möglich ist. Das ist der neue Stil der OSG und ich denke, dass das gut ist. Man kann unglaublich gut wohnen und das oft mitten im Ortskern.

In Niederösterreich wird die Flächenmanagement-Datenbank verwendet, um Leerstände zu dokumentieren. Gibt es im Burgenland ähnliche Planungsinstrumente?

Dunst: Die Genossenschaften, die im Burgenland bauen, erhalten von der Wohnbauförderung Mittel, die sie dann weitergeben an die Förderwerber und sie müssen auch über die Leerstände berichten und diese dokumentieren. Es gibt schon Leerstände, aber heute sind die Menschen sehr flexibel. Man wohnt nicht mehr unbedingt für immer dort, wo man geboren wird. Junge Menschen wollen auch woanders wohnen, vielleicht auch nur für eine kurze Zeit. Da ist ein gewisser Anteil an Leerstand manchmal auch notwendig.

Durch welche Merkmale zeichnet sich die Arbeitsweise von nonconform aus?

Was sind die Ziele der Ideenwerkstatt und was sind die Vorteile dieser Methode?

Wird ihr Angebot von Gemeinden angenommen? Haben Sie das Gefühl, dass sich die Gemeinden in letzter Zeit verstärkt mit Themen wie hoher Bodenverbrauch, Zersiedelung und Leerstand auseinandersetzen? Beschäftigen sich die Gemeinden mit den Chancen, die Leerstände bieten?

Können Sie die Aussage „Aus dem Donut muss ein Krapfen werden“ genauer erklären?

Wohnsiedlungen die an den Ortsrändern entstehen, führen zu höheren Kosten für die Gemeinde und unter bestimmten Umständen auch zum „Aussterben“ der Ortskerne. Wie kann man dieser Entwicklung entgegenwirken?

Wie wichtig ist ein Ortskern für das Gemeinschaftsleben in einer Gemeinde? Und welche Funktionen übernehmen Ortskerne im besten Fall?

Wie kann ein Ortskern belebt werden?

Inwiefern ist die Kommunikation mit der ortsansässigen Bevölkerung von Bedeutung?

Welche Probleme können im Umgang mit leerstehenden Gebäuden entstehen? Bzw. warum werden nicht mehr leerstehende Gebäude erneuert?

Welche Idee steckt hinter der Leerstandskonferenz?

Was sind die Ziele der Leerstandskonferenz?

Warum ist es wichtig, Experten und Expertinnen aus verschiedenen Bereichen miteinzubeziehen?

Was geschieht mit den Ergebnissen dieser Konferenz?

Anwesend:

- M.Sc.B.Eng. Korbinian Kroiß (Mitarbeiter im nonconform Büro Moosburg)

Was sind die Ziele der Ideenwerkstatt und was sind die Vorteile dieser Methode?

Kroiß: Ortsentwicklung durch Bürgerbeteiligung ist unser Steckenpferd. Wir verwenden dabei diese Methode, die sich in den letzten 20 Jahren entwickelt hat, es ist aber keine Lehrbuchmethode. Die Ideenwerkstatt dauert immer 3 Tage und ist eine Mischung aus unterschiedlichen Moderationstools mit dem Ziel am Ende der drei Tage ein Konzept zu entwickeln, das wir aus den Ideen der Bürger und Bürgerinnen zusammenstellen. Vorteile gegenüber einer Standard-Bürgerbeteiligung sind natürlich, dass wir das vor Ort machen und mit den Menschen, die dort leben. Wir sind der Meinung, Bürgerbeteiligung funktioniert am besten, wenn jeder kommen kann und kommen darf und seine Meinung kundgeben darf und die Meinung dann nicht aufgeschrieben wird und dann verschwindet, sondern dass die Meinungen der Bürger und Bürgerinnen auch wirklich in das Konzept für ihren Ort miteinfließen.

Wird ihr Angebot von Gemeinden angenommen? Haben Sie das Gefühl, dass sich die Gemeinden in letzter Zeit verstärkt mit Themen wie hoher Bodenverbrauch, Zersiedelung und Leerstand auseinandersetzen? Beschäftigen sich die Gemeinden mit den Chancen, die Leerstände bieten?

Kroiß: Wir arbeiten viel mit den Gemeinden zusammen. Leerstand hat immer einen Grund und man muss sich damit auseinandersetzen, dann ist das Problem angekommen. Es gibt eben unterschiedliche Gründe für Leerstand im ländlichen Raum. Die Gründe muss man sich genau anschauen. Ein Problem ist auf jeden Fall das Bauen auf der grünen Wiese. Das ist nämlich nach wie vor günstiger als die Sanierung von leerstehenden Gebäuden. Das verschärft die Problematik. Und ich denke, dass sich die Gemeinden durchaus, wenn das Problem erkannt wird, damit beschäftigen.

Die aktuelle Medienpräsenz trägt dazu bei, dass sich die Leute damit auseinandersetzen. Leerstehende Gebäude kennt bestimmt jeder, aber was es heißt, wenn mehr als drei Gebäude in einer Straße leer stehen, damit setzt man sich oftmals nicht auseinander. Als Bürgermeister einer ländlichen Gemeinde hat man oft andere Sorgen. Auf Landesebene ist das Problem endlich angekommen. Die haben erkannt, dass die Gemeinden dieses Problem auch finanziell nicht allein stemmen können.

Wohnsiedlungen die an den Ortsrändern entstehen, führen zu höheren Kosten für die Gemeinde und unter bestimmten Umständen auch zum „Aussterben“ der Ortskerne. Wie kann man dieser Entwicklung entgegenwirken?

Kroiß: Auf diese Frage gibt es keine einfache Antwort. Es gibt nicht die eine Lösung. Das hat man in der Stadtplanung in den letzten 70-80 Jahren versucht, dass man gewisse Regeln aufstellt und die dann flächenmäßig auf alle Ortschaften anwenden kann. Aber das funktioniert nicht, wie uns die jüngere Geschichte der Stadtplanung gezeigt hat. Also die ganzen städtebaulichen Ansätze habe meiner Meinung nach nicht funktioniert. Ein Beispiel: Ein Ort, zwischen 3.000 und 6.000 Einwohnern: es gibt kein Gasthaus mehr, leerstehenden

Gebäude im Ortszentrum aber an der Umfahungsstraße gibt es halt noch ein paar Supermärkte und Wohnsiedlungen. Die Frage ist: Was tun? Bevor etwas getan werden kann, müssen die Verantwortlichen der Gemeinde erkennen, dass es etwas zu tun gibt. Es hört sich banal an, aber das Erkennen des Problems dauert meistens eine gewisse Zeit. Weil die einen sagen: Wieso nicht der Billa und Hofer draußen am Kreisverkehr? Das bringt uns Arbeitsplätze und Wirtschaftskraft für den Ort. Die sehen das von dieser Seite. Aber dass Arbeitsplätze im Ortszentrum dabei verloren gehen und somit unterm Strich wahrscheinlich weniger Arbeitsplätze im Ort vorhanden sind, das wird oft nicht gesehen. Wenn dann irgendwann in der Politik und in der Gemeindeverwaltung das Problem ankommt und man erkennt, dass der Leerstand nicht gut für den Ort ist, dann kommen z.B. wir ins Spiel und machen eben diese dreitägige Ideenwerkstatt und fragen die Leute: Was soll in Zukunft in eurem Ortszentrum passieren? Man braucht eine konkrete Fragestellung und dann dürfen und sollen sich alle miteinbringen. Wir nehmen dann nicht den kleinsten gemeinsamen Nenner, sondern den schönsten gemeinsamen Nenner. Also diese Ideen, die die Bürger und Bürgerinnen einbringen, die nehmen wir, vermischen die mit unserem Wissen als Planer und aus dem erarbeiten wir dann ein Konzept.

Wird das Angebot genutzt?

Kroiß: Das Angebot wird gut genutzt. Wenn wir wo eine Ideenwerkstatt abhalten, dann ist der Zuspruch meist sehr groß. Das hängt auch damit zusammen, dass es gute und intensive Vorbereitung bedarf. Also die Bürger müssen sich wirklich eingeladen fühlen und dann kommen sie auch vorbei. Und dazu muss der Prozess auch ernstgenommen werden. Und die Auftraggeber, also Bürgermeister und Gemeinderat, müssen auch wirklich dahinterstehen, und das ist meiner Meinung nach einer der Knackpunkte.

Wie wichtig ist ein Ortskern für das Gemeinschaftsleben in einer Gemeinde? Und welche Funktionen übernehmen Ortskerne im besten Fall?

Kroiß: Der Ortskern kann als Wohnzimmer einer Gemeinde bezeichnet werden. Gemeinschaftsleben spielt natürlich eine wichtige Rolle. Vor allem in kleineren Gemeinden ist die Identifikation mit dem eigenen Ort sehr groß. Aber ich habe auch die Erfahrung gemacht, dass Leute, die sich stark mit dem Ort identifizieren und sagen „Das ist meine Heimat“, eben nicht zu denen gezählt haben, die sich aktiv einbringen und schauen, dass im Ort etwas vorangeht. Es sind oft Leute, die zugezogen sind oder die lange woanders gelebt haben und dann wieder zurückkommen, wir nennen sie die „Ausheimischen“, die sich interessanterweise für die „Belebung des Wohnzimmers“ einsetzen.

Mit welchen Maßnahmen kann ein Ortskern belebt werden?

Kroiß: Das ist ganz spezifisch. Ich kann keine Maßnahmen aufzählen, weil das je nach Ort ganz unterschiedlich ist. Es gibt Maßnahmen, die in einem Ort funktionieren können und in anderen wieder nicht. Z.B. Ganz große Mode sind diese Pop-Up-Stores und Pop-Up-Cafes. Man baut z.B. einen Pavillon auf und nach zwei Monaten verschwindet dieser wieder. Oder man nimmt drei Gewerbetreibende und gibt denen ein leerstehendes Geschäft. Das kann in einem Ort super funktionieren, weil die Rahmenbedingungen passen und die Menschen im Ort das wollen. Und im Nachbarort funktioniert das wiederum gar nicht. Es gibt eben kein Rezept gegen Leerstand.

Welche Idee steckt hinter der Leerstandskonferenz? Was sind die Ziele der Leerstandskonferenz?

Also die Idee dahinter war, dass Leerstand mehr in den Fokus der Öffentlichkeit rücken sollte. Also wie bereits gesagt, dass das Thema von der Presse jetzt mehr behandelt wird und einfach zum Alltagsthema wird – das ist das Ziel der Leerstandskonferenz. Die Thematik gibt es, aber es beschäftigen sich eben sehr wenige Leute damit. Das war die Grundidee.

Warum ist es wichtig, Experten und Expertinnen aus verschiedenen Bereichen mit einzubeziehen?

Es gibt eben nicht ein Rezept gegen das Problem und nicht die eine Lösung. Und deshalb muss man in verschiedenen Bereichen suchen neue Lösungen zu finden. Wenn man immer versucht mit alten Lösungen zu arbeiten, dann kann das langfristig nicht funktionieren. Man muss auch nach ungewöhnlichen Lösungen suchen. Und dass geht nur, wenn man Leute miteinbezieht, die einen anderen Hintergrund haben und eine andere Denkweise haben und die dann gemeinsam arbeiten lässt. Da kommt dann meistens auch etwas Produktives heraus. Und die verschiedenen Experten brauchen wir auch, um den Besuchern einen anderen Denkanstoß zu geben. Verschiedene Sichtweisen sind dabei wichtig.

Welches Thema wurde 2018 behandelt?

Leerstand und Produktionsstätten. Wir waren das erste Mal in Deutschland, in Brandenburg. Wir haben ein altes Elektrizitätswerk ausgewählt. Nächstes Jahr wird es vermutlich um Leerstand und Einkaufen gehen. In größeren Städten gibt es Shoppingcenter, die veröden und leer stehen. Das hat aber einen anderen Hintergrund als bei den Produktionsstätten. Den Hintergrund muss man sich immer anschauen, um das Problem zu behandeln.

Was geschieht mit den Ergebnissen dieser Konferenz?

Wir ziehen da sehr viele Ideen heraus und versuchen auch ein Thema aufzugreifen, dass auch vor Ort wirklich ein Problem ist. Und dann stellen wir die Frage: Wie könnten wir das Problem vor Ort lösen? Also mit welchen Mitteln. Wir denken nach, wie man diese Probleme lösen könnte. Wir haben Input-Vorträge aber es gibt auch Workshops, in denen sich alle Experten und Expertinnen beteiligen können. Um daraus Gedanken zu produzieren und Denkanstöße zu geben. Alle sollen mit mehr Wissen und mit einem Mehrwert nach Hause fahren.