

INFORMATION

zur Pressekonferenz

mit

Markus ACHLEITNER

Wirtschafts-und Raumordnungs-Landesrat

Prof. Gottfried KNEIFEL

Geschäftsführer Initiative Wirtschaftsstandort OÖ

am

Mittwoch, 11. November 2020

zum Thema

Wachsen nach innen bremst Bodenverbrauch

OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle vor Beschluss

Impulse zur Orts- und Stadtkern-Belebung



Initiative Wirtschaftsstandort OÖ

Impressum

Medieninhaber & Herausgeber:
Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Präsidium
Abteilung Presse
Landhausplatz 1 • 4021 Linz

Tel.: (+43 732) 77 20-114 12
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner:

OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle wird morgen beschlossen – Aktiver Bodenschutz im Mittelpunkt

„Morgen, Donnerstag, wird im Plenum des OÖ. Landtags über die Novelle zum OÖ. Raumordnungsgesetz abgestimmt. Mit einer Beschlussfassung bekommt Oberösterreich eines der schärfsten Gesetze der Republik zur Eindämmung des Flächenverbrauchs und für aktiven Bodenschutz“, betont Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner.

Transparenz und umfassende Einbindung:

„Uns ist bewusst, dass der Schutz unserer natürlichen Lebensgrundlagen für alle Menschen in Oberösterreich ein ganz besonderes Anliegen ist. Daher haben wir im gesamten Erstellungsprozess der Novelle zwei Grundsätze in den Mittelpunkt gestellt: Transparenz und umfassende Einbindung“, so LR Achleitner:

- Erarbeitung des Fachentwurfs bereits mit vielen Stakeholder-Gesprächen
- Begutachtungsverfahren aufgrund von Corona extra um einen Monat verlängert, um die Mitwirkung zu erleichtern
- Die mehr als 50 Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren wurden erstmals für alle einsehbar online gestellt
- Erstellung der Regierungsvorlage auf Basis der Rückmeldungen im Begutachtungsverfahren
- Umfassende Beratung der Regierungsvorlage im OÖ. Landtag mit drei Unterausschuss- und einer Ausschuss-Sitzung

Raumordnungspolitik als Interessenausgleich:

„Raumordnungspolitik ist ein Interessenausgleich zwischen dem Bewahren unserer Lebensgrundlagen und dem Ermöglichen von Zukunftschancen, gerade auch für den ländlichen Raum. Wir haben uns bei der Neugestaltung der

Raumordnungspolitik in OÖ bewusst für ein Duo aus OÖ. Raumordnungsstrategie und OÖ. Raumordnungsgesetz entschieden“, erklärt LR Achleitner:

1. OÖ. Raumordnungsstrategie mit konkreten Umsetzungsmaßnahmen, denn nicht alles, was politisch umgesetzt wird, muss extra in einem Gesetz festgeschrieben werden.
2. Schlankes Gesetz, in dem nur das geregelt wird, was unbedingt notwendig ist.

Ressourcenschonend, überregional, verdichtet und verfügbar:

„Die Novelle verfolgt vier Zielsetzungen - ressourcenschonend, überregional, verdichtet und verfügbar -, die auch die oö. Raumplanung in den kommenden Jahren prägen werden“, erklärt LR Achleitner. Damit ergeben sich für das künftige OÖ. Raumordnungsgesetz folgende Grundsätze:

- Klimaschutz als verpflichtende Zielbestimmung bei allen Raumordnungsfachlichen Planungen in OÖ (zB durch Erarbeitung von Grünraumprogrammen in Regionen mit hohem Siedlungsdruck)
- Baulandmobilisierung hat Vorrang vor Neuwidmung
- Gemeinden und Städte sollen nach innen wachsen, anstatt an den Rändern
- Aktive Ortskern-Belebung
- Leerstände und Brachflächen reaktivieren, bevor neu gewidmet wird
- Keine Supermärkte mehr am Kreisverkehr
- Schluss mit „Parkplatz-Wüsten“, statt dessen Tiefgaragen oder Parkdecks
- Vorrang für Leistbares Wohnen
- Absicherung landwirtschaftlicher Flächen für unsere Ernährung“

Raumentwicklung in OÖ ordnen, aber kein generelles Bauverbot:

„Wir wollen die Raumentwicklung in OÖ ordnen, aber kein generelles Umwidmungs- oder Bauverbot. Denn sonst wären auch keine Wohnraumschaffung etwa für junge Familien und auch keine Betriebsansiedlungen für neue Arbeitsplätze mehr möglich. Auch Forderungen nach überbordenden Verpflichtungen sowie Enteignungen und zusätzlichen

Besteuerungen haben wir bewusst nicht in die Novelle aufgenommen“, unterstreicht LR Achleitner:

- Keine generellen Verbote:
 - Kein generelles Umwidmungs- oder Bauverbot, denn das würde Stillstand bedeuten.
 - Kein Verbot von Nachnutzungsmöglichkeiten ehemals landwirtschaftlicher Bauten im Grünland, denn sonst würden Gebäude mangels Nutzung dem Verfall preisgegeben und der ländliche Raum ausgedünnt.
- Keine überbordenden Verpflichtungen:
 - Keine verpflichtende flächendeckende Regionalplanung, sondern nur dort, wo sie erforderlich oder von der Region gewünscht ist.
 - Keine verpflichtende flächendeckende Grünzonenplanung für ganz OÖ. Statt dessen Konzentration auf die von Experten festgelegten Bereiche, wo dies auch absolut erforderlich ist.
- Keine Enteignungen:
 - Keine Enteignung bei Umwidmungen durch verpflichtende Abtretung eines Teils des betroffenen Grundes an die Gemeinde. Statt dessen wird die neue Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ eingeführt, in der einen Teil des Grundes der Gemeinde zu einem günstigeren Preis angeboten werden muss, für den Bau billigerer Wohnungen.
 - Keine gesetzlich verankerte Baulandsicherungsverträge, weil das verfassungswidrig wäre.
- Keine zusätzliche Besteuerung:
 - Keine neuen Steuern in Form von Leerstandsabgaben, zusätzlichen Infrastrukturabgaben oder Strafsteuern für unbebautes Bauland in Abhängigkeit vom Verkehrswert. Es soll insbesondere in dieser wirtschaftlich schwierigen Zeit keine zusätzlichen Belastungen geben, zudem ist die Verhältnismäßigkeit des erforderlichen bürokratischen Erhebungsaufwandes insbesondere für die Gemeinden im Vergleich zum tatsächlichen Nutzen nicht gegeben.

Wachsen nach innen bremst Bodenverbrauch - Impulse zur Orts- und Stadtkern-Belebung

„Mit der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle gießen wir unseren Kampf zur Eindämmung des Flächenverbrauchs und gegen eine weitere Zersiedelung unseres Bundeslandes ganz konkret in Paragraphen. Mit dem künftigen neuen OÖ. Raumordnungsgesetz erhalten das Land und die Gemeinden wirkungsvolle Möglichkeiten und Instrumente für eine ressourcenschonende Raumplanung in Oberösterreich“, unterstreicht Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner.

Nach innen wachsen:

„Oberösterreichs Städte und Gemeinden wachsen derzeit vor allem an den Rändern nach außen. Hier braucht es eine Umkehr zu einem Wachstum nach innen. Qualitätsvolle Verdichtung, die Nutzung von Leerständen und Brachflächen sowie die Aktivierung bestehender Baulandreserven sind hier wesentliche Hebel. Wertvolle Böden können so gesichert werden, hohe Kosten für benötigte Infrastruktur können verhindert werden“, erklärt Landesrat Achleitner.

Daher werden für Raumplanungen in Oberösterreich künftig folgende Grundsätze gelten:

- Nutzung leerstehender Gebäuden und brachliegender Flächen hat Vorrang vor Neuwidmungen:
 - Bevor Flächen neu gewidmet werden, muss jede Möglichkeit ergriffen werden, um bereits vorhandene leerstehende Gebäude und brachliegende Flächen zu nutzen, gerade auch in Orts- und Stadtzentren.
- Vorrang für das Einkaufen im Ort anstelle von Supermärkten am Kreisverkehr:
 - Für neue Handelsflächen gibt es ein klares Priorisierungsmodell: Sie sollen in erster Linie in den Ortszentren angesiedelt werden.

- Und auch hier muss gelten: Nachnutzung von Leerständen hat Vorrang.
- Aus für Parkplatz-Wüsten rund um Supermärkte:
 - Anstelle von eingeschossigen Supermärkten, die von großen Parkplatzwüsten umgeben sind, müssen neue Geschäftsbauten mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche mindestens 3 oberirdische Geschoße aufweisen – mit Wohnungen und Büros und idealerweise noch einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach. Anstelle der bislang errichteten oftmals 2- bis 3-fachen Anzahl der Pflichtstellplätze darf künftig nur mehr die Anzahl der Pflichtstellplätze errichtet werden. Alle darüber hinausgehenden Parkflächen sind in Tiefgaragen oder Parkdecks unterzubringen.
 - Bei Geschäftsbauten mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche ist keine verpflichtende Mehrgeschoßigkeit vorgegeben, die Anzahl der ebenerdigen Stellplätze darf die 1,5-fache Anzahl der Pflichtstellplätze umfassen, jedoch sind maximal 30 Stellplätze erlaubt. Diese Regelung soll die Aufrechterhaltung der Nahversorgung im ländlichen Raum erleichtern und gewährleisten. Denn nur so können Nahversorger auch in Ortszentren wachsen.

Umdenkprozess angestoßen – oö. Gemeinden verwirklichen bereits zukunftsweisende Projekte:

„Mit unserer neuen OÖ. Raumordnungsstrategie und der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle wollen wir starke Impulse in Richtung Ortskernbelebung geben. Erfreulicherweise erleben wir bereits einen Paradigmenwechsel in unseren Gemeinden. In immer mehr Gemeinden entstehen innovative und nachhaltige Projekte zur Ortskernbelebung. Diese Entwicklung wollen wir unterstützen und weiter vorantreiben“, betont Landesrat Achleitner und verweist dabei auf folgende Beispiele:

- „Am Kornbichl“ prägt neues Tragweiner Ortsbild:

Eine stillgelegte Werkstätte und ein ungenützter, jahrelang brach liegender Sportplatz erwiesen sich als Baulandreserve, die eine Nachverdichtung und

vor allem eine wertvolle Aufwertung des Ortskerns in Tragwein erlaubten. Auf dem Bauareal in Hanglage entstand ein Wohn- und Einkaufszentrum, das in den unteren beiden Etagen Platz für einen Supermarkt und mehrere Geschäfte bietet und in den oberen drei Geschossen insgesamt 22 Eigentumswohnungen beherbergt. In einem zweiten Bauabschnitt sollen ab heuer weitere 15 Mietwohnungen entstehen.

- Neues Ortszentrum St. Martin im Mühlkreis:

In einem weiteren Vorzeigeprojekt erhalten Bank, Pfarrheim und Musikheim im Zentrum der Mühlviertler Gemeinde St. Martin im Mühlkreis ein neues gemeinsames Zuhause. Möglich gemacht wurde dieses Projekt durch den Abriss des alten Bankgebäudes. Die Veranstaltungsflächen und Gruppenräume, sowie Tiefgarage und Liftanlage werden gemeinsam genutzt.

- Nahversorgung mit Herz, Hirn und Hausverstand in St. Agatha:

Der Nah&Frisch-Lebensmittelmarkt wurde die um Leerstands-Flächen der ehemaligen Schlecker-Filiale erweitert. Außerdem wurde ein Gebäudeteil aufgestockt sowie bestehende Wohnungen erweitert. Neben dem Supermarkt sind eine Bankfiliale, eine Bäckerei, ein Friseursalon, eine Pizzeria und ein Planungsbüro in dem Gebäude eingemietet.

- Devise „Ortszentrum statt grüne Wiese“ auch in Raab:

Auch in Raab konnte durch die Nachnutzung eines benachbarten leerstehenden Gebäudes der Uni-Markt im Ortszentrum auf eine wettbewerbsfähige Größe erweitert werden. Neben dem modernisierten Lebensmittelmarkt sind bei diesem Projekt zusätzliche Parkplätze im Ortszentrum sowie zwei Wohnungen und Büroflächen entstanden. Dieses Nahversorger-Projekt war zugleich eine sinnvolle Alternative zu einem anderen Supermarkt-Projekt, bei dem ein Neubau am Ortsrand von Raab geplant gewesen wäre.

Reaktivierung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden: 2 Vorschläge an den Bund – sofort umsetzbar und sofort wirksam

„Im Sinne eines aktiven Bodenschutzes wird in Oberösterreich die Reaktivierung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden vor allem auch in den Ortskernen künftig absoluten Vorrang vor der Widmung neuer Flächen haben. Dazu brauchen wir zur Unterstützung unserer eigenen Maßnahmen und Aktivitäten seitens des Landes auch geeignete Instrumente des Bundes. Daher habe ich mich mit zwei ganz konkreten Vorschlägen an die beiden zuständigen Bundesregierungsmitglieder Leonore Gewessler und Gernot Blümel gewandt. Diese beiden Vorschläge sind sofort umsetzbar und würden auch sofort Wirkung erzielen“, hebt Landesrat Achleitner hervor:

- 1) **Abrisskosten sollen in dem Jahr, in dem der Abbruch** eines leer stehenden Gebäudes für eine entsprechende Nachnutzung **erfolgt**, zur Gänze **steuerlich absetzbar sein**.
- 2) Die im aktuellen Regierungsprogramm bereits fixierte **Bundesförderung für die Nachnutzung von Brachflächen** soll so rasch als möglich **umgesetzt werden**.

„Denn wenn wir den aktiven Bodenschutz erfolgreich und effizient betreiben wollen, dann muss ganz oben auf unserer Agenda stehen, brachliegende Flächen und leerstehende Gebäude wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Derzeit scheitert eine derartige Nachnutzung aber oft an den zu hohen Kosten. Abhilfe könnte hier die rasche Umsetzung der beiden genannten Vorschläge schaffen“, so Landesrat Achleitner. *„Damit würden nicht nur sinnvolle Investitionen ermöglicht, sondern das hätte auch den zusätzlichen Nutzen, dass damit gerade in dieser schwierigen Situation auch wichtige Impulse für die regionale Wirtschaft ausgelöst werden würden. Von einer raschen Realisierung dieser Maßnahmen zur Ortskernbelebung und damit zum Kampf gegen den Flächenverbrauch würde nicht nur Oberösterreich, sondern die ganze Republik profitieren“*, bekräftigt Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner.

Gegen Bodenverbrauch und Zersiedelung – weitere Eckpunkte der Novelle zum OÖ. Raumordnungsgesetz

- **Verankerung des Klimaschutzes in den Zielbestimmungen der OÖ.**

- **Raumordnungsgesetz-Novelle:**

- Gerade in den Stadtregionen werden Flächen zunehmend knapp, was den Druck auf wertvolle Natur- und Freiräume erhöht. Gerade in Zeiten des Klimawandels sind diese Flächen wichtiger denn je: sie sichern die Lebensqualität im städtischen Raum, schützen Trinkwasserreserven und ermöglichen die Erholung in Wohnortnähe.
- Daher wurde der Klimaschutz als verpflichtende Zielbestimmung in der OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle verankert und muss so bei allen Raumordnungs-fachlichen Planungen in OÖ zum Tragen kommen, zB durch Erarbeitung von Grünraumprogrammen in Regionen mit hohem Siedlungsdruck.

- **Verfügbar-Machen von Bauland hat Vorrang vor Neuwidmungen:**

- Bauland darf nicht als „Sparbuch-Ersatz“ missbraucht werden, daher gibt es im Vollzug verpflichtende Baulandsicherungsverträge.
- Vielmehr muss dafür gesorgt werden, dass gewidmetes Bauland tatsächlich zum Bauen genutzt werden, sodass künftig noch weniger Neuwidmungen erforderlich sind. Daher erhalten Gemeinden die Möglichkeit zur Verdoppelung der Erhaltungsbeiträge.

- **Impulse für leistbares Wohnen in Oberösterreich:**

- Eine neue Widmungskategorie „Sozialer Wohnbau“ wird dafür sorgen, dass trotz steigender Grundstückspreise genügend Flächen für den sozialen Wohnbau zur Verfügung stehen.
- Konkret können Gemeinden mit Grundstückseigentümern für einen Teil des Grundes einen günstigeren Preis vereinbaren, damit dort billigere Wohnungen errichtet werden können.

- **Absicherung von landwirtschaftlichen Flächen für unsere Ernährung:**
 - Mit einer aktiven Raumordnungspolitik wird der ländliche Raum in Oberösterreich als attraktiven Lebensraum erhalten und gestärkt. Dabei wird dem Grundsatz „Ermöglichen und zugleich die Ressourcen schonen“ gefolgt.
 - Damit werden auch künftig ausreichend hochqualitative landwirtschaftliche Flächen für die Produktion von Nahrungsmittel zur Verfügung stehen.

Prof. Gottfried Kneifel, Geschäftsführer der Initiative Wirtschaftsstandort OÖ:

Orts- und Stadtkerne beleben, bestehende Altbauten sanieren, Denkmalbauten wirtschaftlich nützen

„Die Initiative Wirtschaftsstandort OÖ (IWS) begrüßt die Raumordnungs-Novelle 2020, weil damit konkrete Schritte gegen den Bodenverbrauch, gegen überbordende Verbauungen im „Speckgürtel“ um die gewachsenen Ortszentren und für die Belebung von Dorf-, Orts- und Stadtkernen möglich gemacht werden, betont Prof. Gottfried Kneifel, Geschäftsführer der Initiative Wirtschaftsstandort OÖ.

In Österreich stehen derzeit 38.519 (in Oberösterreich 5.912) unbewegliche Objekte, vorwiegend Häuser in Orts- und Stadtkernen, unter Denkmalschutz. Mehr als 2.000 davon befinden sich in privater Eigentümerschaft. (Rest Gemeinden, Kirchen, Stifte, Klöster).

Bodenverbrauch bis 2030 messbar reduzieren

Unsere Landschaft und unsere Böden bilden unsere Lebensgrundlage. Sie sind Voraussetzung für die sichere Versorgung mit Lebensmittel, tragen wesentlich zum Klimaschutz bei und sind als Natur- und Erholungsraum für unsere Lebensqualität unverzichtbar. Der aktuelle OÖ-Raumordnungs-Gesetzentwurf ist ein Beitrag zur Erreichung des Zieles der Bundesregierung, den Bodenverbrauch bis 2030 nachweisbar zu reduzieren. Die Anwendung des neuen Raumordnungsgesetzes wird helfen, das Bewusstsein für einen verantwortungsvolleren Umgang mit unserem wertvollen Lebensraum zu stärken. Die Novelle zum OÖ. Raumordnungsgesetz alleine ist zwar ein wesentlicher Hebel, dieses Ziel zu erreichen. Es braucht dazu jedoch weiters ein enges Zusammenwirken von Baurecht, Steuerrecht, Kultur- und Infrastrukturpolitik.

Orts- und Stadtkerne beleben, bestehende Altbauten sanieren, Denkmalbauten wirtschaftlich nützen statt verwerten

Ziel muss es sein, so IWS-GF Gottfried Kneifel, alle Möglichkeiten der wirtschaftlichen Nutzung von Altbauten, Leerständen im industriellen und gewerblichen Bereich sowie denkmalgeschützte Bauten vorrangig zu nutzen, bevor neues „Bauland auf der grünen Wiese“ konsumiert wird. Das bringt mehrfache Vorteile: Förderung der Identität, Regionalität und von attraktiven Tourismus-Zielen.

Ergebnisse einer IWS-Studie:

- 90 Prozent der Österreich-Touristen kommen wegen der Attraktivität unserer Landschaft und unserer Dorf- und Stadt-Ensembles – wie Linz, Steyr, Wels, Gmunden, Hallstatt, etc.
- Mögliche Einsparungen bei Gemeinden, weil bestehende Infrastruktur genutzt wird, und keine neuen Straßen-, Wasser-, Kanal-, Energie- und Telekommunikations-Anschlüsse nötig sind.
- Es wird auch Verantwortung gegenüber Bodenschutz, Nachhaltigkeit und gegenüber dem baukulturellen Erbe übernommen.

72 Prozent der öö. Bevölkerung: Ortskerne sind wichtig

Die öö. Bevölkerung ist bereit, die Politik auf diesem Weg zu unterstützen und zu begleiten. Die Oberösterreicher/innen glauben mehr denn je an ihre Ortszentren: 74 Prozent sind der Meinung, dass die Ortskerne einer Aufwertung bedürfen. Nur 37 Prozent glauben, dass man diesbezüglich nichts unternehmen könne, während 50 Prozent der Meinung sind, dass man sehr wohl noch etwas dagegen tun kann. 72 Prozent der Befragten vertreten die Meinung, dass die Ortskerne für das Leben der Bewohner sehr wichtig sind und deshalb wieder mehr Leben in die Ortszentren kommen soll.

GF Kneifel: „Die Initiative Wirtschaftsstandort OÖ (IWS) bewertet alle Initiativen zur Belebung der Ortskerne für wertvoll. Allerdings wird die Öffentliche Hand dieses Problem alleine nicht lösen können. Dazu bedarf es auch der Eigeninitiative der Bewohner, der Hauseigentümer, der Vereine und der Interessenvertretungen.“

IWS-Forderung an den Bund: Mehr Steuer-Anreize für Althaus-Sanierungen in Ortskernen

47 Prozent der Befragten sind für „Altstadtbelebungszone mit besonderen Steueranreizen“. Wir schlagen vor, dass der Bund Anreize setzt, damit mehr privates Kapital in die Sanierung von historischen Altbauten von Orts-, Markt- und Stadtkern-Zonen mobilisiert wird. IWS-Experten haben errechnet, dass bei einer Gesamtinvestition von einer Million Euro rund 490.000 Euro an Steuern, Sozialversicherungsbeiträgen, Gebühren und Abgaben wieder an öffentliche Kassen zurück fließen, weil bei Projekten dieser Art der Lohnanteil erfahrungsgemäß bei fast 80 Prozent und der Materialanteil bei rund 20 Prozent liegt.

Appell an den Bund - gegen Leerstände und zur besseren wirtschaftlichen Nutzung von Altbauten sinnvoll:

- Abschaffung der Liebhaberei-Vermutung
- Geltendmachung von Sonderausgaben für den Eigentümer, wenn er in ein Denkmal-Haus investiert, weil damit Investitionen, Arbeit und Beschäftigung für das heimische Qualitätshandwerk und Konjunktur-Impulse mit Jobsicherung getrieben werden.
- Ziel muss die Wandlung des Denkmalschutzbescheides von einer Belastung zum Wertpapier für den Objekt-Eigentümer sein.