



Auersthal  
Bad Pirawarth  
Ebenthal  
Gaweinstal  
Groß-Schweinbarth  
Hohenruppersdorf  
Matzen-Raggendorf  
Prottes  
Schönkirchen-Reyersdorf  
Spannberg  
Sulz im Weinviertel  
Velm-Götzendorf  
Zistersdorf

**Regionalentwicklungsverein  
Südliches Weinviertel**

Prof. Knesl-Platz 1  
2222 Bad Pirawarth  
Tel: 02574-29342  
E-Mail: info@weinviertel-sued.at  
www.weinviertel-sued.at  
www.fb.com/Klarsuedlichesweinviertel



**Impressum:**  
Medieninhaber und Herausgeber: Regionalentwicklungsverein Kleinregion / KLAR! Südliches Weinviertel, Prof.-Knesl-Platz 1, 2222 Bad Pirawarth  
Anfragen zum Inhalt: Alexander Wimmer, KLAR!- und Kleinregionsmanager  
Tel.: 02574-29342 oder 0664-73550167, E-Mail: info@weinviertel-sued.at  
Erstellt mit Unterstützung von: DI<sup>a</sup> Martina Scherz (Projektleitung), im-plan-tat Raumplanungs-GmbH & Co KG und DI<sup>a</sup> Susanne Staller, tilla staller.studer og  
Fotos: Illustrationen - Adobe Stock; Titel- und Rückseite, Seilziehen und Haus: rina / Mischwagen, Bergsteiger, Zielscheibe und Pfeile: Simple Line / Brieftasche: celiia-celiia / Abwärtspeil: timonko / Foto Leerstand: taigi-Adobe Stock  
Grafik & Design: Team Wagner DESIGNSTUDIO, www.teamwagner-design.at  
Druck: Riedel Druck - Druck Fulfillment-Druck Service GmbH  
Stand: Juni 2023  
Copyright: Regionalentwicklungsverein Kleinregion / KLAR! Südliches Weinviertel



# POSITIONSPAPIER

# LEERSTAND UND BAULAND- MOBILISIERUNG

## Südliches Weinviertel



Auersthal  
Bad Pirawarth  
Ebenthal  
Gaweinstal  
Groß-Schweinbarth  
Hohenruppersdorf  
Matzen-Raggendorf  
Prottes  
Schönkirchen-Reyersdorf  
Spannberg  
Sulz im Weinviertel  
Velm-Götzendorf  
Zistersdorf



# LEERSTANDSAKTIVIERUNG UND BAULANDMOBILISIERUNG SIND WICHTIG FÜR UNSERE REGION!

In der **Kleinregion Südliches Weinviertel** sind aktuell etwa **231 ha Wohnbauland unbebaut**. Das sind **17 % des bestehenden Wohnbaulands**.

Das Wohnbauland wurde seit 2009 in der Region um **86 ha ausgeweitet**. Die Reserven konnten in diesem Zeitraum um **9 % reduziert** werden.

Bei den verbleibenden Wohnbaulandreserven handelt es sich überwiegend um **Parzellen in Privatbesitz im Ortsverband**, für die die notwendige **Infrastruktur** (Wasser, Kanal, Straße, teilweise Telekommunikation) **bereitsteht**.

Dies trifft auch auf **leer stehende Wohngebäude** zu, die es in einigen Gemeinden der Kleinregion in großer Anzahl gibt: z.B. Gemeinde Bad Pirawarth: 125 leer stehende Wohnhäuser bei insg. 811 Haushalten mit Hauptwohnsitz, Velm-Götzendorf: ca. 55 leer stehende Wohngebäude bei insg. 364 Haushalten mit Hauptwohnsitz, Prottes: 25 leer stehende Wohngebäude bei insg. 635 Haushalten mit Hauptwohnsitz!

In vielen Gemeinden der Kleinregion werden diese Baulandreserven und Leerstände „gehörtet“, d.h. sie werden nicht widmungskonform z.B. als Wohnhaus genutzt und stehen nicht für die Wohnraumschaffung zur Verfügung.

\*Quelle: schriftliche Auskunft der jeweiligen Gemeinde, 2023.

Neben unbebauten Baugrundstücken gibt es in vielen Ortschaften weiteres räumliches **Potenzial zur Verdichtung innerhalb des gut ausgestatteten Siedlungsverbands**, und zwar im Bereich großer, ehemals landwirtschaftlich genutzter Parzellen mit häufig eingeschößiger Bebauung, großflächigen Hintausbereichen und vielen Nebengebäuden (Bsp. Hohenruppersdorf).



# DIE EFFEKTE

Die **Effekte dieser Hortung** von Bauland und unbewohnten Gebäuden sind vielfältig und beeinflussen die Entwicklung der Gemeinden und die Lebensqualität in der Region negativ:

1. Das Horten von Wohnbauland im Ortsverband und der Leerstand **stehen dem Leitbild** der Region „Die Weinviertelstunde – Mehr Lebensqualität durch kurze Wege“ entgegen: innerörtliche, zentrumsnahe, für die **Wohnnutzung hervorragend geeignete Immobilien** und **Verdichtungspotenziale** bleiben ungenutzt. Da die Eigentümer\*innen oft weder selbst nutzen, verkaufen, vermieten oder die Vergabe eines Baurechts nutzen wollen, entsteht **Druck, neue Wohngebiete am Ortsrand**, für deren Aufschließung **weitere öffentliche Mittel** notwendig sind, **die Erhaltung kurzer Wege zur Grundversorgung und ins Grüne** wird dadurch erschwert und die Chance einer zukunftsfähigen Ortsentwicklung für künftige Generationen verpasst. Die **demografische Entwicklung** – das Anwachsen der Bevölkerung über 65 Jahren – und die aktuellen Mobilitätstrends in Richtung **zunehmende Bedeutung des Umweltverbands** (Nutzung des öffentlichen Verkehrsangebots, Zufußgehen, Radfahren, Carsharing und Mitfahrzentralen) **sowie steigende Mobilitätskosten** verschärfen die genannten Nachteile.

2. Baulücken im Ortsverband und leer stehende Gebäude **beeinflussen das Ortsbild negativ**. Das Ortsbild hat Auswirkungen sowohl auf die Lebensqualität der ansässigen Bewohner\*innen als auch auf die Nachfrage potenzieller Zuzüger\*innen. Speziell den umliegenden Immobilien droht eine Abwertung. Durch sichtbaren Verfall kann eine **Abwärtsspirale** in den Ortschaften ausgelöst werden.

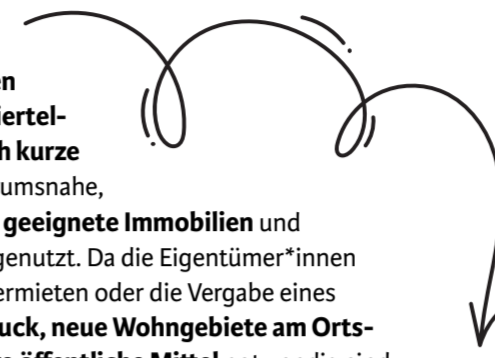
3. Ein Ort mit **hoher Lebensqualität** ist ein **belebter Ort, wo Begegnungen und vielfältige Aktivitäten** stattfinden. Das Ortszentrum lebt als Treffpunkt unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen, die auf kurzen Wegen alltäglichen Erledigungen nachgehen. Beiläufige und geplante Begegnungen sind Basis für sozialen Zusammenhalt und Lebensqualität. Durch Baulandhortung und Leerstand werden die **Ortskerne geschwächt**, da der öffentliche Raum und die zentralen Angebote von der Bevölkerung weniger genutzt werden.

4. Den **Qualitäten des Lebens in den gewachsenen, historisch geprägten Dorfbereichen** mit einer **Mischung an Bevölkerungsgruppen** (Jung und Alt, Alt-eingesessene und Zuzüger\*innen) steht eine eher **homogene Altersstruktur** in den **Siedlungserweiterungsgebieten** gegenüber. In ersteren besteht oft ein **vielfältiges Miteinander**, wodurch die **Integration von Zuzüger\*innen erleichtert** wird. Neben den schon erwähnten Vorteilen der kurzen Wege zu zentralen Infrastrukturen kann im Ortskern von den **Qualitäten der geschlossenen Bebauung**, wie etwa geschützten Privatflächen, profitiert werden.

5. Besonders für kleine Gemeinden (Gemeinden unter 1.500 Einwohner\*innen) ist das **Halten oder zumindest leichte Wachsen der Bevölkerung** wichtig, um die bestehende Infrastruktur (z.B. Schule, Nahversorgung) aufrechtzuerhalten. **Nicht verfügbare Baulandreserven** werden hier zu einem **Hemmschuh**. Der Druck auf Neuausweisungen von Wohnbauland steigt.

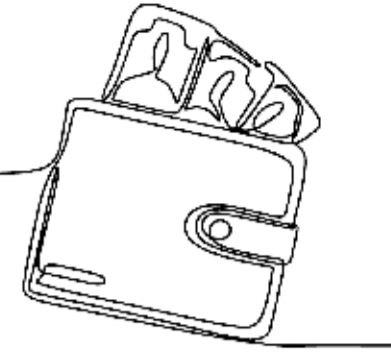
6. Gehortete Baulandreserven und Leerstände **verknapfen das Angebot für junge Menschen**, die einen Haushalt gründen möchten. Einige Gemeinden verzeichnen sogar eine **Abwanderung der örtlichen Jugend**.

7. Die Leerstandsproblematik **verschärft den Bodenverbrauch**. Die Flächeninanspruchnahme für Bauland und Infrastruktur mit all ihren negativen Effekten wächst. Der **Druck auf hochwertige landwirtschaftliche Böden, das Klima** und auf **Lebensräume von Flora und Fauna** nimmt zu. Das **Kleinklima** und der **lokale Wasserrückhalt** werden durch die steigende **Bodenversiegelung** immer mehr beeinträchtigt.



# DER HORTUNG

8. Für die **Entwicklung der Ortskerne relevante Grundstücke** stehen nicht zur Verfügung. Der Ortskern kann **nicht im gewünschten Ausmaß gestaltet werden**. Interessante, das Zusammenleben bereichernde Nutzungen, wie etwa Nahversorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, können aufgrund fehlender verfügbarer Flächen hier nicht umgesetzt werden.



9. Den bereits getätigten **öffentlichen Ausgaben für die Infrastrukturherstellung** und den laufenden Ausgaben für deren Erhaltung stehen keine entsprechenden **Einnahmen** gegenüber. Dass die Gemeinden die Möglichkeit haben, eine **Vorauszahlung auf die Aufschließungsgebühr** vorzuschreiben, geht aufgrund der Beschränkung auf Grundstücke, die nach dem 1.1.1997 erschlossen wurden, am Ziel vorbei, da das Gros der gehorteten Baulandreserven schon früher gewidmet und erschlossen wurde. Die Eigentümer\*innen der Baulandreserven leisten also keinen Beitrag zur Finanzierung der Straßeninfrastruktur (Fahrbahn, Gehsteig, Oberflächenentwässerung, Beleuchtung). Die durch die Hortung vorangetriebene **Erweiterung der Siedlung** samt der Herstellung der notwendigen Infrastruktur und die jährlichen Ausgaben für deren Erhaltung **belasten die Gemeindebudgets**.

10. Der aktuelle Umgang mit ungenutztem Bauland und Leerstand führt zu einer **Ungleichbehandlung** von jenen, die ihre Immobilien widmungskonform nutzen und jenen, die horten, da diese die Infrastruktur nicht mitfinanzieren. Dazu kommt noch, dass dieser Umgang auch nicht zur **Nachhaltigkeit**, also zur **Enkelgerechtigkeit**, beiträgt, da weiter Boden zulasten der nachkommenden Generationen verbraucht wird.



11. Mit Blick auf die **ÖROK-Bevölkerungsprognose 2050**, welche dem Südlichen Weinviertel ein deutliches Wachstum vorhersagt, sind ohne Mobilisierung der Baulandreserven und des Leerstands folgende **Entwicklungen zu erwarten**:

- In manchen Hauptorten der Region wird **weiterhin Wohnbauland am Ortsrand ausgewiesen** – mit steigendem Bodenverbrauch und öffentlichen Ausgaben für weitere Infrastruktur.
- In anderen gut ausgestatteten und öffentlich gut angebundenen Orten ist jedoch auch die **Siedlungserweiterung nicht mehr möglich**, da dafür ebenfalls die notwendigen Flächen nicht verfügbar sind bzw. eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche vonseiten der Aufsichtsbehörde aufgrund der zahlreichen ungenutzten Baulandreserven abgelehnt wird.



Aufgrund dieser **Effekte und Entwicklungen** hat das Thema **Baulandmobilisierung und Leerstandsaktivierung für unsere Kleinregion eine hohe Bedeutung**. Darüber hinaus sind für jene Orte, die bereits von der **negativen Abwärtsspirale der Schrumpfung** betroffen sind (Ausdünnung der Nahversorgung, Verlust an Gemeinschaftsleben, Verfallstendenzen im Ortsbild ...), **weitere Maßnahmen und Unterstützungen** notwendig, da hier allein durch die Verfügbarkeit an Immobilien die Nachfrage nicht gesteigert werden kann.

<sup>2</sup> Definition: System, in dem mehrere Faktoren sich gegenseitig verstärken und so einen Zustand immer weiter verschlechtern.  
<sup>3</sup> Prognose der STATISIK AUSTRIA im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), vgl. GESCHÄFTSSTELLE DER ÖSTERREICHISCHEN RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK); ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050; Bevölkerung, Wien, 2022.

# ES IST SCHON

In unserer Kleinregion wurde in den letzten Jahren von den Gemeinden bereits eine **VIELZAHL AN MASSNAHMEN ERGRIFFEN**, um generell die Ortskerne und speziell die Leerstände zu aktivieren und Wohnbauland zu mobilisieren.

Diese reichen von

- umfassenden **Erhebungen und Analysen des Leerstands und der Baulandreserven** (umgesetzt etwa in Spannberg, Velm-Götzendorf, Prottes) teilweise samt der **Ansprache der Eigentümer\*innen** und der Umsetzung von **Infoveranstaltungen**, in Gaweinstal unter Anwendung der **Flächenmanagement-Datenbank** des Landes,
- Unterstützung der **Vernetzung von Interessent\*innen und Eigentümer\*innen** von Bauplätzen und leer stehenden Gebäuden durch die Gemeinde (z.B. in Bad Pirawarth, Ebenthal, Sulz ...)

über

- **Forschungsprojekte** (z.B. „Gern im Kern“ in Velm-Götzendorf) und **Exkursionen** zum Thema,
- **Ausarbeitung von Sanierungskonzepten für Leerstände** in Privatbesitz (umgesetzt in Velm-Götzendorf),



# VIEL PASSIERT ...

- **Ausarbeitung von Gestaltungsvorschlägen für den Ortskern** und deren Umsetzung (vgl. **Ortskernentwicklung** „Hauptplatz neu“ in Groß-Schweinbarth), Erarbeitung von **Bebauungsstudien für Baulücken** („Konzept urbane Lebensqualität Groß-Schweinbarth“ der Universität für Bodenkultur),
- **künstlerisch-kulturelle Initiativen** zum **Bewusstmachen der Problematik** und der Qualitäten der Räume sowie zur Generierung von Nutzungsideen für den Leerstand (vgl. Projekt „Villa Swinwarth“ in Groß-Schweinbarth)

- bis hin zu
- der Durchführung eines umfassenden „**Leerstandsprozesses**“ samt Ideenwerkstätten und der Ausarbeitung eines Zukunftsbilds in Velm-Götzendorf,
    - **Gemeindeförderungen**, wie der Leerstands-Reaktivierungsförderung der Stadtgemeinde Zistersdorf,
    - dem **Betreiben des Nahversorgers durch die Gemeinde** zur Sicherstellung der Grundversorgung (siehe „Unser G'schäft“ in Ebenthal) und
      - **Rückwidmungen von Bauland**, wie in Prottes.



... ABER NOCH NICHT GENUG

# Wir handeln gemeinsam!



## EIN KLARES BEKENNTNIS UNSERER 13 REGIONSGEMEINDEN

Die vielen **ANSTRENGUNGEN DER EINZELNEN GEMEINDEN UNSERER REGION STANDEN BISHER ABER IN KEINER RELATION** zu dem, was damit erreicht werden konnte. Daher möchten wir die **KRÄFTE BÜNDELN** und die Herausforderung Baulandmobilisierung und Leerstandsaktivierung in der Kleinregion **GEMEINSAM UND ABGESTIMMT ANGEHEN**. Gleichzeitig fordern wir **VON BUND UND LAND ZUSÄTZLICH WIRKSAMERE „WERKZEUGE“ FÜR DAS HANDELN DER GEMEINDEN**. Denn nach einer langen Phase des Bemühens ist es nun an der Zeit, **EFFEKTIVE MASSNAHMEN** umzusetzen, mit denen die verfolgten Ziele besser erreicht werden können. Diese Zusammenarbeit ist ein **KLARES BEKENNTNIS UNSERER 13 REGIONSGEMEINDEN, NEUE WEGE ZU BESCHREITEN**. Sie ist Grundlage für die nötige **SICHTBARKEIT** und **REICHWEITE DER BEMÜHUNGEN**. Nur gemeinsam kann das erforderliche **BEWUSSTSEIN** für die negativen Effekte der Baulandhortung und des Leerstands **LOKAL, REGIONAL UND ÜBERREGIONAL GESCHAFFEN** werden. Darüber hinaus erwarten wir uns von der Kooperation **NEUE SICHTWEISEN UND SYNERGIEEFFEKTE**.

- Vermittlung von **BEST-PRACTICE-BEISPIELEN** für die **Nutzung von Leerständen** (etwa temporäre Co-Working Spaces oder außergewöhnliche Übernachtungsmöglichkeiten als Zwischennutzung)
- Entwicklung eines Umsetzungsprojekts „**LEBEN IM ÄLTER IM ORTSVERBAND**“ mit Blick auf **vorbildliche Ansätze**. Beispiele hierfür sind etwa die geplante Tagesbetreuungsstätte in Hafnerbach, das Projekt Betreutes Wohnen im Ortskern durch Brachflächenrecycling in Sieggaben (Bgl.) und die Altenbetreuung in Green-Care-Betrieben. Dabei soll die Bedeutung des Kleinklimas für diese vulnerable Gruppe berücksichtigt werden.
- Forcierung der **NUTZUNG UND GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN RÄUME** der **Ortskerne** unter besonderer Berücksichtigung der Verbesserung des Kleinklimas und der Klimawandelanpassung

## UNSERE FORDERUNGEN §

**GEMEINSAM IST JEDOCH NICHT GENUG** – das zeigt uns unsere Erfahrung. Für eine Veränderung ist es notwendig, dass **Eigentümer\*innen von unbebautem Wohnbauland und widmungskonform genutztem Wohnbauland** in gleicher Weise zur Infrastruktur beitragen, um so einen Anreiz für die Mobilisierung zu schaffen. Daher lautet die **dringende Forderung an den niederösterreichischen Landtag**:

- Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Einhebung einer an die Aufschließungsabgabe gekoppelten **Infrastruktur- oder Mobilisierungsabgabe** für unbebautes Wohnbauland mit Anpassungsmöglichkeiten an die jeweilige Situation in den Ortschaften

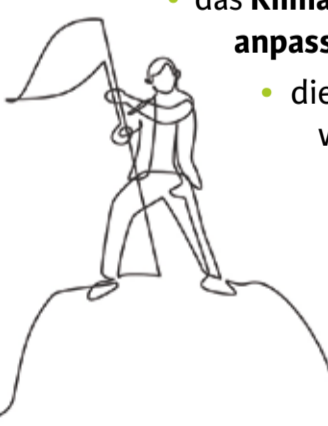
**Darüber hinaus fordern wir von den GESETZGEBENDEN STELLEN**

- die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Einhebung einer **Erhaltungsabgabe für Leerstand** durch die Gemeinden,
- die Schaffung eines **Fördertopfes für die für den Klimaschutz so bedeutende Leerstandsaktivierung**, auf den sowohl Private als auch Gemeinden zugreifen können und
- die **Förderung der Abbruchkosten**.

## UNSERE ZIELE

Wir **13 Gemeinden der Kleinregion Südliches Weinviertel** wollen mit unserem **GEMEINSAMEN HANDELN** bewirken, dass

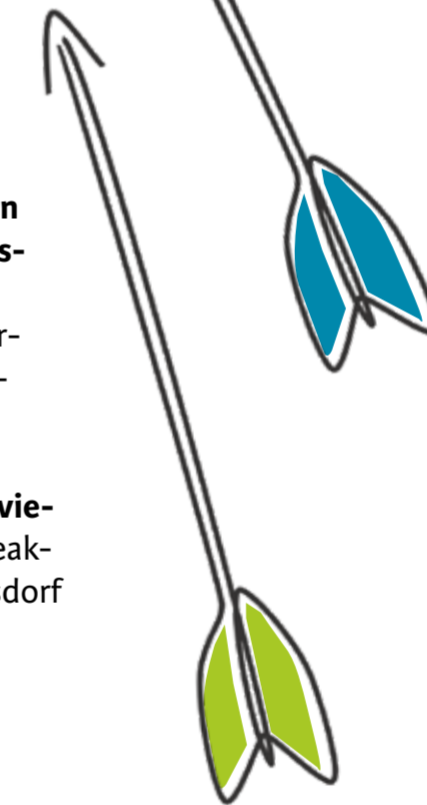
- die **Lebensqualität für Jung und Alt** und der gesellschaftliche **Zusammenhalt** in der Region steigen,
- die **Jugend** in der Region bleibt,
- das **Miteinander der Generationen** erhalten bleibt,
- **vorhandene Ressourcen** wie technische Infrastruktur und Gebäudebestand genutzt werden,
- die **Ressource Boden flächensparend genutzt** und **öffentliche Mittel** geschont werden,
- das **Klima** geschützt und die **Klimawandelanpassung** forciert wird,
- die **kurzen Wege** erhalten und verbessert werden, also die Umsetzung des regionalen **Leitbilds der Weinviertelstunde** weiter vorangetrieben wird und
- die **Ortskerne** als Zentren des Miteinanders, der Kommunikation und der Versorgung gestärkt werden.



## UNSERE LÖSUNGSANSÄTZE

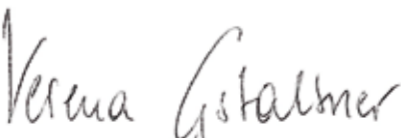
Diese **VIELFÄLTIGEN ZIELE** werden durch **BAULANDMOBILISIERUNG UND LEERSTANDSAKTIVIERUNG** unterstützt. Um diese Ziele zu erreichen, haben wir ein **AMBITIONIERTES ARBEITSPAKET** geschnürt und wollen gemeinsam folgende Lösungsansätze verfolgen:

- **BEWUSSTSEINSBILDUNG** für die **Effekte von Baulandhortung und Leerstand** in der Bevölkerung und bei lokalen Entscheidungsträger\*innen, Darlegung der **negativen Auswirkungen auf die Allgemeinheit** und Vermittlung der **Vorteile der Bauland- und Leerstandsaktivierung** unter Berücksichtigung der Klimawandelanpassung
- **VERMITTLUNG von Wissen und Know-how zur Vermietung und zum Verkauf von Wohnraum, zu Baurechtsverträgen u.Ä.** (Infoveranstaltungen, Eigentümer\*innenberatungen, Beratung zur Immobilienwertentwicklung)
- **INFORMATION zu Förderungen für die Wohnraumsanierung und STEIGERUNG des Sanierungs-Know-hows** in der Bevölkerung (Informationsveranstaltungen zu Förderungen der Eigenheimsanierung, Workshops und Exkursionen zur Planung und Umsetzung von Sanierungen)
- **VERMITTLUNG der attraktiven und zeitgemäßen Möglichkeiten und Vorteile des Bauens im Ortsverband** etwa in Form von Musterhäusern zum Probewohnen und Beratung und Planungsunterstützung beim Bauen in der Zeile (z.B. in der geschlossenen Bebauungsweise)
- Entwicklung eines **FÖRDERMODELLS zur Reaktivierung von Leerstand**, das sich am Beispiel der Reaktivierungsförderung der Stadtgemeinde Zistersdorf orientiert
- Evaluierung der Möglichkeiten zur **REDUKTION der Abbruchkosten** von Gebäuden
- Entwicklung attraktiver, klimawandelangepasster **NUTZUNGS- UND BEBAUUNGSEIDEN für Bestandsobjekte und Baulandreserven im Ortsverband**, insbesondere für herausfordernde Objekte wie große, ehemals landwirtschaftlich genutzte Immobilien (z.B. Schaffung von kleineren Wohneinheiten oder Umsetzung von individuellen Wohnformen, Stichwort „Gemeinschaftswohnen“, Schaffung von Mietwohnungen für die Jugend)




Im Bewusstsein der **unterschiedlichen Betroffenheit** unserer 13 Gemeinden von Baulandhortung und Leerstand bekunden wir hiermit, dass wir uns gemeinsam der **Herausforderung einer zukunftsfähigen Lösung** stellen, **gemeinsam an der Erreichung der genannten Ziele arbeiten** und **gemeinsam die notwendigen Beiträge des Landes und des Bundes einfordern**.

  
BGM Ing. Erich Hofer  
Auersthal

  
BGM<sup>in</sup> Verena Gestaltner  
Bad Pirawarth


  
BGM Christoph Veit  
Ebenthal


  
BGM Stefan Flotz  
Matzen-Raggendorf


  
BGM<sup>in</sup> Maga. Marianne Rickl  
Groß-Schweinbarth


  
BGM Ing. Hermann Gindl  
Hohenruppersdorf


  
BGM<sup>in</sup> Birgit Boyer  
Gaweinstal


  
BGM Karl Demmer  
Prottes

  
BGM Ing. Alexander Gary, BSc  
Schönkirchen-Reyersdorf

  
BGM RegRat Herbert Stipanitz  
Spannberg

  
BGM<sup>in</sup> Angela Baumgartner  
Sulz im Weinviertel

  
BGM Gerald Haasmüller  
Velm-Götzendorf

  
BGM Ing. Elmar Schöberl  
Zistersdorf

Die Gemeinderäte aller 13 Gemeinden der Region haben beschlossen, dass sie dieses Positionspapier vollinhaltlich unterstützen.