MAGAZIN DES NIEDERÖSTERREICHISCHEN GEMEINDEBUNDES

MÄRZ 2022

NÖGEMEINDE

FACHJOURNAL FÜR GEMEINDEPOLITIK

SCHWERPUNKT WOHN-EIGENTUM

IMMOBILIEN MOBIL MACHEN

LEISTBARE LEBENSRÄUME ERMÖGLICHEN

© BY-STUDIO - STOCK.ADOBE.COM.

LANDTAG

WAHLRECHTSNOVELLE EINSTIMMIG BESCHLOSSEN

GESUNDHEIT

MIT **STIPENDIEN** ZUR PFLEGEAUSBILDUNG

Österr. Kommunalverlag, 1010 Wien, Löwelstr. 6
Retouren an Postfach 100, 1350 Wien

ISSN: 1605-1440
Österreichische Post AG MZ 022032903 M

Da sind wir daheim!

Die Zukunft gehört dem Ortskern

WIR SIND...

„Geht nicht, gibt´s nicht"

Gemeinsam zum Ziel

GEMEINDEN bekommen durch die Ortskernentwicklung einen Hauptplatz und es entsteht dank z.B. eines Nahversorgers, Büros für Start-ups, einem Lokal sowie einer Praxis, die ideale Komposition aus **WOHNEN, LEBEN** und **ARBEIT**.

Visualisierungen: architekt gschwantner zt-gmbh

WAV

Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft „Waldviertel"

www.wav-wohnen.at
Tel. 02846/7015 | wav@waldviertel-wohnen.at

INHALT

NÖGEMEINDE

MÄRZ 2022

SCHWERPUNKT WOHN-EIGENTUM

04 LEISTBARES EIGENTUM SCHAFFEN
BAULAND AKTIV MANAGEN!

© BY-STUDIO - STOCK.ADOBE.COM

07 MEINUNGEN AUS ANDEREN BEREICHEN
„WENN ICH BÜRGERMEISTER WÄRE ..."

08 NEUE WERTE
WIE WIR IN ZUKUNFT WOHNEN WERDEN

10 RECHTLICHES
ÜBER RÜCKWIDMUNGEN „DRÜBER TRAUEN"

POLITIK

14 WAHLRECHTSNOVELLE
NUR MEHR HAUPTWOHNSITZER WAHLBERECHTIGT

16 HILFSWERK-PRÄSIDENTIN HINTERHOLZER
MIT STIPENDIEN ZUR PFLEGEAUSBILDUNG

RECHT & VERWALTUNG

22 STOLPERSTEIN BAURECHT?
ENTSCHEIDUNGEN DES LANDESVERWALTUNGSGERICHTS

© TAKASU - STOCK.ADOBE.COM

AUS ERSTER HAND

AUCH IN **ZUKUNFT** DEN **JUNGEN** IHR **EIGENTUM** ERMÖGLICHEN

Dass sich Menschen - vor allem Junge - ihr Hauseigentum schaffen, war nie leicht. Angesichts weiter steigender Preise, knappem Bauland, vielfältigen Problemstellungen mit Gebäude-Altbestand und ganz unterschiedlichen Wohnwünschen wird´s auch nicht einfacher. In dieser Ausgabe der NÖ Gemeinde haben wir das zum umfassenden Thema gemacht. Schließlich hängt die prosperierende Entwicklung unserer Gemeinden davon ab, ob sich Menschen aller Generationen ihren LebensRAUM und LebensTRAUM bei uns auch in Zukunft verwirklichen können.
Einen ganzen Werkzeugkoffer für Aktives Baulandmanagement stellen wir in dieser Zeitung vor. Großartige Projekte von klugen Bürgermeistern, tolle Ideen von namhaften Experten und spannende Vorschläge von Praktikern haben wir zusammengetragen. Alles mit einem ZIEL: Unsere Gemeinden anzuspornen, das Thema Bauland und Liegenschaftsmanagement frühzeitig selbst in die Hand zu nehmen. Denn am Ende ist das kein Sonntagsspaziergang, sondern ein Marathon. Aber es ist die einzige Möglichkeit unter den Vorzeichen von knapper werdenden Ressourcen, auch nächsten Generationen ihren WOHNtraum zu ermöglichen.

Und während wir uns ums Bauland sorgen: KRIEG in EUROPA

Beim Fertigstellen unserer Zeitung war der Krieg in der UKRAINE wenige Tage alt: Schockstarre, Fassungslosigkeit, Angst auslösende Bilder der Angriffe, unvorstellbare atomare Muskelspiele und am Ende viele Einzelschicksale und menschliches LEID. Aber das hat rasch auch REAKTION ausgelöst und unsere Gemeinden waren bei den ersten, die Hilfe angeboten haben.
Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner hat die Initiative NÖ Hilft ins Leben gerufen, um die Hilfe zu koordinieren und unsere Kräfte auch gut zu dosieren. Denn die Ukraine-Krise wird möglicherweise noch sehr lange dauern. Und umso wichtiger wird es sein, dass wir seitens der Gemeinde auch dann parat stehen, wenn die erste Welle der Hilfsbereitschaft vorbei ist und nicht nur dann, wenn das Thema gerade in den Medien ganz oben ist. Deshalb habe ich auch die große Bitte an alle Gemeinden – so wie wir es in der Pandemie stets perfekt gemacht haben: Vorbereitet zu sein! Die entsprechenden Informationen über die LAGE und was wir seitens der Gemeinden in den verschiedenen Phasen der Krise an HILFE leisten können, werden wir dann über unsere Rundschreiben, aber auch über www.meinegemeinde.blog weitergeben. Herzlichen DANK schon jetzt für die BEREITSCHAFT zur HILFE!

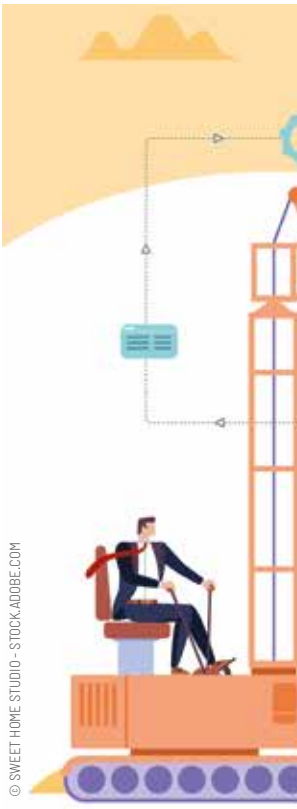
BGM. DIPL.-ING. JOHANNES PRESSL, PRÄSIDENT

SCHWERPUNKT WOHN-EIGENTUM

MEINUNG

BAULAND AKTIV MANAGEN!

WAS ZU TUN IST, DAMIT WIR AUCH IN ZUKUNFT JUNGEN MENSCHEN LEISTBARES EIGENTUM IN DEN GEMEINDEN BIETEN KÖNNEN. VON JOHANNES PRESSL



© SWEET HOME STUDIO - STOCK.ADOBE.COM

Eine erfolgreiche Orts- und Gemeindeentwicklung geht ganz zentral mit der Möglichkeit einher, dass sich junge Menschen in einem Ort ihr persönliches Wohn-EIGENTUM fürs Leben schaffen können. Egal, ob es ein Neubau, eine Sanierung oder auch ein Reihenhaus und Wohnungseigentum ist: Mit dem Besitz wird man „sesshaft“ – Familiengründung, Kinder, die Teilhabe am Ortsleben und auch am lokalen Wirtschaftsleben folgen oder bedingen sich wechselseitig. Umgekehrt zeigt sich an Orten, wo junge Menschen jahrelang abgewandert sind, eine dramatische Überalterung, mit allen – leider auch negativen – Folgen für das gesellschaftliche Ortsgefüge, die Infrastrukturen und auch die Dienstleistungen.Nun wird die Schaffung eines eigenen Hauses aber durchaus schwieriger, denn das Angebot an Bauparzellen und auch an Häusern wird knapper.

Die Gründe sind nicht neu: Einschränkungen beim Bodenverbrauch – dadurch weniger Neuwidmungen; Spekulation und Wertanlage – dadurch kommt weniger auf den Markt; kaum Mehrgenerationenhäuser mehr – damit wird nach wie vor zu wenig ausgebaut. Und alles zusammen lässt die Preise kräftig ansteigen – was sich wiederum junge Menschen noch weniger leisten können. Und da ist von weiteren Einflüssen auf den Eigenheimwohnbau, wie steigenden Baupreisen, hohen Kosten beim Bauen im Ortskern oder Anrainerproblemen bei Bestandsobjekten noch gar nicht die Rede.

IMMOBILIEN WIEDER „MOBIL“ MACHEN

Aus Sicht der Gemeinden muss die Schaffung von Wohneigentum für junge Menschen auf jeden Fall auch in Zukunft möglich sein. Die oben skizzierten Rahmenbedingungen erfordern aber einen völlig neuen Zugang. Während bei einem bislang zumeist großen Neuflächenangebot das ordnungspolitische Handeln der Gemeinde als Widmungsbehörde ausgereicht hat, um neues Bauland zu schaffen, ist in Zukunft immer mehr ein aktives Baulandmanagement mit gezielten An- und Verkäufen, Aufbereitungen und Weiterentwicklungsprojekten erforderlich. Einerseits um bestehende Immobilien wieder „mobil“ zu machen. Andererseits aber immer mehr, um moderne Wohnmöglichkeiten auf Flächen zu entwickeln, wo Altobjekte ausgedient haben, Verdichtungen möglich sind oder Umnutzungen Sinn machen. Für die Gemeinde heißt das am Ende, sich direkt oder indirekt in den Objekt- und Grundstücksmarkt einzumischen.

STARKE BÜRGERMEISTERINNEN UND BÜRGERMEISTER KÖNNEN DAS

Gleich vorweg: Das „aktive Auftreten“ einer Gemeinde am Immobilienmarkt unter Anwendung der Instrumente des Raumordnungsrechtes ist kein „leichter Sonntagsspaziergang“, sondern eher ein „Marathon“, der auch Schmerzen verursacht und Ausdauer – in diesem Fall über gleich mehrere Politikergenerationen hinweg – erfordert! In Gemeinden, wo ein „aktives Eingreifen der Gemeinde“ bisher noch nicht praktiziert wurde, ist ein Paradigmenwechsel auf allen Ebenen – vom Gemeinderat bis zum Grundbesitzer, vom Häuslbauer bis zur Immobilienbranche – programmiert. Aber am Ende ist es mit Verantwortung für die Zukunft einer Gemeinde wohl die einzig wirkliche Möglichkeit, für ausreichend Angebot und für auch in Zukunft erträgliche Preise zu sorgen.

> **„IN ZUKUNFT IST IMMER MEHR EIN AKTIVES BAULAND-MANAGEMENT** MIT GEZIELTEN AN- UND VERKÄUFEN, AUFBEREITUNGEN UND WEITERENTWICKLUNGSPROJEKTEN ERFORDERLICH.“

DIPL.-ING. JOHANNES PRESSL
IST BÜRGERMEISTER VON ARDAGGER UND PRÄSIDENT DES NÖ GEMEINDEBUNDES

Das „aktive Auftreten" einer Gemeinde am Immobilienmarkt unter Anwendung der Instrumente des Raumordnungsrechtes ist kein „leichter Sonntagsspaziergang", sondern eher ein „Marathon", der auch Schmerzen verursacht und Ausdauer erfordert.

EINIGE ERFOLGVERSPRECHENDE ORDNUNGSPOLITISCHE WERKZEUGE GIBT ES SCHON

Ein ganzer Werkzeugkoffer an ordnungspolitischen Instrumentarien und Werkzeugen steht den Gemeinden jetzt schon zur Verfügung. „Aktives Baulandmanagement" heißt, diese aber nicht nur kräftig einzusetzen, sondern sie auch richtig zu kombinieren und aufeinander gut abgestimmt anzuwenden. Also mit Plan – und das muss bei „Aktivem Baulandmanagement" ein langfristiger sein. Erreicht werden soll damit letztlich, dass Grundstücke im Sinne des Widmungszweckes verfügbar werden und Verwendung finden.

WERKZEUGE

Folgende „Werkzeuge" liegen bereits im Instrumentenkoffer für Aktives Baulandmanagement einer Gemeinde. Ein „Packzettel" mit Handlungsanleitungen:

- **Neu- und Umwidmungen nur mehr „bedingend" einsetzen.** §17 (3) im NÖ.ROG besagt ja seit 2020 nun auch „offiziell", dass die Gemeinde aus „Anlass der Erstwidmung von Bauland und der Änderung der Widmungsart des Baulandes mit Grundeigentümern Verträge abschließen darf …" Letztlich ist jeder Gemeinde anzuraten, dass ohne Verträge, ohne kurzfristige Bauverpflichtungszeiträume (max. 7 Jahre), ohne Andienungspflichten an die Gemeinde und ohne Auflagen vom Regenwasserrückhalt über Ökostreifenbepflanzungen bis hin zu Lärmschutzwällen, keine Widmungen mehr erfolgen.
- **Vertragsraumordnung durchsetzen.** Seit rund 15 Jahren werden bei Neuwidmungen die Instrumente der Vertragsraumordnung angewandt. Auch wenn die ersten Verträge letztlich nicht alle rechtlich durchsetzbar waren, müssen die bereits abgeschlossenen Vereinbarungen nach Fristablauf und Nichterfüllung nun auch konsequent eingefordert werden.
- **Rückwidmungen gezielt anwenden.** Selbstverständlich nur dort, wo dies gesetzlich ohne unwägbare Entschädigungsansprüche und ohne Verletzung der „Gesamtintegrität" des Baulandes möglich ist. Aber Rückwidmungen setzen ein Zeichen und zeigen auch die Entschlossenheit der Gemeinde, Raumordnung als ordnungspolitische Maßnahme und nicht als besseres Sparbuch wahrzunehmen!
- **Tauschverfahren im Bauland nutzen.** Das neue ROG eröffnet im §3 (4) auch die Möglichkeit der Widmung von Bauland, wenn im gleichen Widmungsverfahren unbebautes Wohnbauland in Grünland rückgewidmet wird. Das würde auf die aktuelle 2ha Regelung nicht angerechnet werden. Unabhängig davon sollte ein aktives Ab- und Umtauschen von Flächen auch bislang für „verfestigtes Bauland" kreative Möglichkeiten eröffnen.
- **Mehr kleine Einfamilienhausparzellen und diese mit Teilbebauungsplänen optimieren.** Gemeinden sollten auch ihre Kompetenz in der Bauordnung bei der Verordnung von Teilungsplänen noch

> „AKTIVES BAULANDMANAGEMENT' HEISST, WERKZEUGE NICHT NUR KRÄFTIG EINZUSETZEN, SONDERN SIE AUCH **RICHTIG ZU KOMBINIEREN UND AUFEINANDER GUT ABGESTIMMT ANZUWENDEN.**

Mit dem Besitz wird man „sesshaft" – Familiengründung, Kinder, die Teilhabe am Ortsleben und auch am lokalen Wirtschaftsleben folgen oder bedingen einander wechselseitig.

© WWW.BILDERBOX.COM

aktiver in Richtung „Kleinparzellen" wahrnehmen und dies schon frühzeitig mit der Möglichkeit der Verordnung von Teilbebauungsplänen kombinieren. Denn während kleine Parzellen einerseits flächensparend sind und die Einnahmemöglichkeiten einer Gemeinde über die Aufschließungsabgaben erhöhen, müssen sie auch noch „bebaubar" sein. „Einseitig offen" oder „gekuppelt" oder vordere und hintere Baufluchtlinie kann nicht nur normierend, sondern auch eine Bebauung mit hoher Qualität für alle Anrainer ermöglichend sein.

ZUKÜNFTIG AM BESTEN: AKTIV ANKAUFEN, ENTWICKELN UND WIEDERVERKAUFEN

Mittelfristig ist eine Gemeinde gut beraten, Grundstücke und vor allem auch Bestandsgebäude in innerörtlichen Entwicklungslagen selbst aktiv anzukaufen, sie im Sinne des zukünftigen Verwendungszweckes neu zu teilen, aufzubereiten und dann unter Auflagen wiederzuverkaufen. Nur damit sind sie in der sich voraussichtlich weiter zuspitzenden Marktdynamik am Immobilienmarkt den Einzel- und Anlegerinteressen entzogen und können den raumplanerischen Interessen einer Gemeinde entsprechend zugeführt werden. Das ist dann natürlich „die hohe Schule" des Baulandmanagements.

Für viele Gemeinden ist es aber auch eine Frage des Geldes, der Kompetenz und letztlich auch des Selbstverständnisses. Und obwohl die Gemeinde damit in die beste Position am zukünftigen Immobilienmarkt versetzt würde, wissen alle lokalen Verantwortungsträger auch, dass dies zunächst eines „politischen Grundkonsenses" im Gemeinderat bedarf. Und dieser ist – aufgrund der Langfristigkeit einer derartigen Entscheidung – nicht am Einzelprojekt festzumachen, sondern bedarf einer Grundsatzdiskussion, die auch die Risiken (vor allem finanzielle, aber auch politische) einer Gemeinde offen anspricht. Schließlich muss dieser „strategische Konsens" auch dann halten, wenn Immobilienerträgnisse nicht wie prognostiziert eintrudeln oder wenn kurzfristige Einzelinteressen (beispielsweise Anrainerproteste) den langfristigen Zielen zuwiderlaufen und auch wenn strategische Partnerschaften (beispielsweise zur Finanzierung) zwischendurch einmal eine Krise durchmachen.

DIE BÜRGER WERDEN DIESEN WEG MITGEHEN, WENN WIR IHN VOR ORT ERKLÄREN KÖNNEN

„Aktives Baulandmanagement" soll zwar weiterhin Wohneigentum für alle sichern helfen. „Aktives Baulandmanagement" schränkt – wenn man es mit den oben skizzierten Instrumentarien betreibt – aber auch ein und unterwirft die Wohnbauland- und die Altbestandsentwicklung noch strengeren Regeln. Die Bürgermeister – speziell im ländlichen Raum – kennen die Wünsche nach 1000m² Bauparzellen, die dann nicht mehr möglich sein werden – interessanterweise aber von den gleichen Menschen geäußert werden, die zunächst mit Vehemenz eine Reduktion des Bodenverbrauches gefordert haben. Und die Bürgermeister kennen auch die Grund- und Altbestandsbesitzer, die nicht auf alle Auflagen für eine Baulandentwicklung so einfach „einsteigen".

Ich glaube, wir brauchen neben dem ersten Werkzeugkoffer für die oben beschriebenen ordnungspolitischen Maßnahmen auch einen zweiten Werkzeugkoffer für Bewusstseinsbildung und Motivation zu alternativem Handeln jedes Einzelnen. Von der Leerstandserhebung über den Umzug in altersgerechte Wohnformen bis zur Anleitung zum Mehrgenerationenwohnen in einem gemeinsamen Haus könnten da zahlreiche Instrumentarien drinnen sein. Letztlich wird es wichtig sein, auch den Bürgerinnen und Bürgern in einer Gemeinde die Augen für die Zusammenhänge zu öffnen. Dann wird das Handeln der Gemeinde zu diesem Thema sicherlich auch mit Verständnis mitgetragen.

> **MITTELFRISTIG IST EINE GEMEINDE GUT BERATEN, GRUNDSTÜCKE UND VOR ALLEM AUCH BESTANDSGEBÄUDE IN INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSLAGEN SELBST AKTIV ANZUKAUFEN,** SIE IM SINNE DES ZUKÜNFTIGEN VERWENDUNGSZWECKES NEU ZU TEILEN, AUFZUBEREITEN UND DANN UNTER AUFLAGEN WIEDERZUVERKAUFEN.

HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

WENN ICH **BÜRGERMEISTER WÄRE ...**

MEINUNGEN VON MENSCHEN, DIE DAS AMT NICHT KENNEN, ABER IMMER WIEDER MIT BÜRGERMEISTERN ZU TUN HABEN UND IN IHREN FACHBEREICHEN DIE MEINUNG ÜBER BÜRGERMEISTER MITBESTIMMEN.

DER JOURNALIST

ERIC FREY, DER STANDARD

Zunächst würde ich zu anderen Bürgermeistern gehen, um aus deren Erfahrungen zu lernen. Danach würde ich mich an Profis wenden – etwa Leerstandsmanagern, Wohnbaugesellschaften und Juristen –, damit Entscheidungen nicht auf Beziehungsebene, sondern objektiv getroffen werden. Ein wesentlicher Punkt für mich wäre es, den Ortskern meiner Gemeinde zu beleben. Da kann man bei Sanierungen, mehrgeschoßigem Wohnbau oder Aufstockungen viel machen. In vielen Gemeinden fällt mir auf, dass der Bahnhof weit abseits liegt. Dabei sollte dort, in der Nähe des öffentlichen Verkehrs gebaut werden. Und dann würde ich versuchen, alle rechtlichen Mittel zu nutzen und etwa eine zweckgebunde Abgabe für Zweitwohnsitzer einführen.

DER PLANER

ROLAND GRUBER, NONCONFORM

Während früher in den Ortskernen gelebt wurde und das gesellschaftliche Leben stattgefunden hat, sind die Zentren heute vielfach leer wie bei einem Krapfen. Als Bürgermeister würde ich versuchen, der Bevölkerung die Auswirkungen dieses Krapfeneffekts klarzumachen. Der Fokus muss auf Innenwachstum statt auf Außenentwicklung gelegt werden! Die Gemeinde muss dabei in Vorleistung gehen, um strategisch wichtige Gebäude zu erwerben. Ich würde mich auch nicht davor scheuen, radikale Schritte zu setzen und etwa eine zeitlang keine Widmung außerhalb des Ortskerns zulassen. Es muss auch klar sein, dass Umbauten im Ortskern viel aufwendiger sind als Neubauten auf der grünen Wiese. Als Bürgermeister würde ich dann auch einen „Kümmerer" einsetzen, der das Gesicht des Prozesses ist und die Entwicklung des Ortskerns vorantreibt.

DER WISSENSCHAFTLER

GERNOT STÖGLEHNER, BOKU

Ich würde Bauland, das nicht genutzt wird, rückwidmen. Wenn man gut kommuniziert und auch einen gewissen Druck, etwa durch eine Infrastrukturabgabe, macht, geht das im Einvernehmen mit den Eigentümern. Ich würde auch versuchen, Kontakte zu höheren politischen Ebenen herzustellen, um zu erreichen, dass ein rechtlicher Rahmen entsteht, der dazu beiträgt, dass Bauland mobilisiert wird, beispielsweise eine Infrastrukturabgabe. Wichtig wäre mir auch, eine aktive Bodenpolitik zu betreiben und mich als Gemeinde aktiv am Bodenmarkt beteiligen. Um die Innenentwicklung zu forcieren würde ich darauf achten, dass nicht auf der grünen Wiese gebaut wird, sondern dass die besehenden Baulandgrenzen eingehalten werden.

© FOTOS: ALUMNI MOALLA, MATANOVIC, E.FREY

FOTO // Sergey Peterman - stock.adobe.com

TRENDS

WIE WIR IN ZUKUNFT **WOHNEN WERDEN**

GUT UND SCHÖN ZU WOHNEN WIRD IMMER WICHTIGER. GLEICHZEITIG WIRD WOHNEN AUCH IMMER TEUER. EINE BESTANDSAUFNAHME.

VON HELMUT REINDL

„Wir erleben, dass sich Werte verändern. Lebensqualität ist den Menschen heute wichtiger denn je. Das betrifft auch das Wohnen“, berichtete der Meinungsforscher Werner Beutelmeyer vom Linzer Market Institut beim Zoom-Meeting „Meine.Gemeinde.Exklusiv“.
„Gut wohnen“ ist ein elementarer Grundwert und eine tiefe Sehnsucht geworden. Das geht vom Wunsch nach einem Häuschen im Grünen bis zur schicken Penthousewohnung.
Wohnen sei tief mit der menschlichen Eitelkeit verbunden. „Ein Haus oder eine Wohnung sind eine Bühne des Ichs“, meint Beutelmeyer. „Das ist auch ein Grund, warum so viel Wert auf Einrichten oder Küchengestaltung gelegt wird.“
Angesichts der hohen Inflation wird auch der Vorsorgegedanke beim Wohnen immer wichtiger. „Weil das Geld immer weniger wert wird, suchen die Menschen einen sicheren Hafen und investieren in Betongold.“
Anderseits sei mittlerweile vielen Österreicherinnen und Österreichern bewusst, dass zu viel Boden verbraucht wird. Daher werde der Ruf nach Verdichtung und Stärkung der Ortszentren immer lauter.
„Alle Umfragen zeigen, dass den Gemeinden in diesem Bereich enorm viel zugetraut wird. Die Menschen vertrauen darauf, dass sich die Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern für sie einsetzen. Dieses Vertrauen gilt es zu nutzen“, rät Beutelmeyer.

WOHNTRENDS

„Angesichts niedriger Sparzinsen sind Grundstücke eine beliebte Anlageform geworden“, berichtet Bernhard Reikersdorfer, Geschäftsführer des Maklerunternehmens RE/MAX. „Für junge Familien ist das klassische Einfamilienhaus nicht mehr leistbar, daher sind Doppel- und Reihenhäuser enorm gefragt.“
Ein weiterer Trend geht, vor allem im städtischen Bereich, in Richtung Singlehaushalte, und für Senioren wird betreutes Wohnen immer mehr zu einer Option. „Das muss bei der Planung von Wohnprojekten bedacht werden“, rät Reikersdorfer.

VORBILD VORARLBERG?

Ein Vorbild für innovativen Wohnbau ist seit langem Vorarlberg. Ein Blick ins „Ländle“ lohnt sich. Doch einige Entwicklungen dort sind enorm bedenklich.
Der Boden ist in Vorarlberg extrem knapp. Die Bauwirtschaft boomt, die Preise für Grund-

ZAHLEN

Wohnungen in NÖ:
949.790 Stk. (1.1.2021)
davon sind 20 % ohne Hauptwohnsitz

Wohnbauförderung:
Verhältnis Wohnbau zu Eigenheim: 2:1

jährlicher Neubau in NÖ:
ca. 11.700 Stk.davon durch Zu- oder Umbau: 19 %

Anteil der Wohnungen mit mehr als 130m²:
8 % (1975) **34 %** (2020)

Immobilenverkäufe in Österreich:
2010: 93.807 Stk.
2020: 145.780 Stk.
(+55 %)

Immobilenverkäufe in NÖ:
2010: 20.426 Stk.
2020: 28.871 Stk.
(+41 %)

Preissteigerung bei Immobilen in NÖ 2010-2020:
- Grundstücke: **+41 %**
- Einfamilienhäuser: **+66 %**
- Wohnungen: **+70 %**

Preissteigerung bei Immobilen in NÖ - Prognose 2022
- Grundstücke: **+9,8 %**
- Einfamilienhäuser: **+6,3 %**
- Wohnungen: **+3.6 %**

Quellen: Amt der NÖ Landesregierung, RE/MAX

„EIN HAUS ODER EINE WOHNUNG SIND **EINE BÜHNE DES ICHS.**"

WERNER BEUTELMEYER,
VORSTAND UND GESCHÄFTSFÜHRER DES MARKET INSTITUTS

stücke haben sich in den letzten Jahren vervierfacht. Wohnen, vor allem im Eigentum, wird immer weniger leistbar.
Preistreiber ist vor allem der Veranlagungswohnbau. „Es wird nicht gebaut, um Wohnraum zu schaffen, sondern um Geld anzulegen", berichtet Gerald Mathis, Geschäftsführer des ISK Institut für Standort-, Regional- und Kommunalentwicklung in Dornbirn. Das führe dazu, dass auch Bauleistungen immer teurer werden. Mathis: „Die Ressource Grund und Boden wird hemmungslos ausgebeutet! Irgendwann werden die bebaubaren Flächen aufgebraucht sein. Das ist dann das Ende der Bauwirtschaft."
Zur Lösung des Problems fordert Mathis, dass die Gemeinden an diesem Markt teilnehmen und sich Flächen sichern. „Man darf den Markt nicht nur den Investoren, den Projektentwicklern und den Baufirmen überlassen." Die Gemeinden haben, so Mathis, die Aufgabe, leistbares Wohnen für alle zu ermöglichen.
Das brauche Bewusstseinsbildung bei den Gemeinden. „Viele Bürgermeister sagen, dass es dafür an Geld mangelt und dass die Gemeinde ja nicht Immobilienentwickler sein kann", berichtet Mathis. Er fordert daher, dass Bodenpolitik und Flächenmanagement integrative Bestandteile der Gemeindepolitik werden muss und dass die Gemeindevertreterinnen und -vertreter auch dahingehend geschult werden. „Man darf die Kommunen dabei nicht alleine lassen." Das betreffe einerseits das Know-how und andererseits die Finanzierung. Zum letzteren Punkt wurde ein Modell entwickelt, bei dem Genossenschaften gegründet werden, die Grundstücke ankaufen. Auch das Land Vorarlberg überlegt nun die Gründung einer Genossenschaft, an der alle Banken des Landes beteiligt sein sollen.

BODENVERBRAUCH

Immer wieder heißt es, dass Österreich Europameister im Bodenverbrauch ist. Sieht man sich die Statistiken aber genauer an, relativiert sich das Bild.

Laut einer EU-Statistik liegt Österreich beim Flächenneuverbrauch in den Jahren von 2000 bis 2018 mit 0,25 Prozent der Gesamtfläche nur an 21. Stelle. „Es gibt viele Möglichkeiten, wie man ein Ranking des Bodenverbrauchs machen kann", sagt Gilbert Pomaroli von der Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheit im Amt der NÖ Landesregierung.

Definitionsprobleme

Ein Problem dabei ist, dass die Begriffe Bodenversiegelung, Bodenverbrauch und Bodeninanspruchnahme oft durcheinandergebracht werden.

- Unter „**Bodenversiegelung**" versteht man die wasserundurchlässige Abdeckung durch Gebäude oder Straßen.
- Beim „**Bodenverbrauch**" kommt zu den versiegelten Flächen noch hinzu, dass Bodenfunktionen verloren gehen. „Das kann durch eine Holzterrasse im Garten sein oder durch Rasengittersteine", erklärt Pomaroli.
- Die „**Bodeninanspruchnahme**" umfasst sämtliche Flächen für Siedungsentwicklung, also den Bodenverbrauch plus Hausgärten, Sportflächen oder auch Parks.

Das niederösterreichische Wohnbauland (ohne Straßen) umfasste im Jahr 2020 53.046 Hektar bebaute Flächen. „Das heißt nicht, dass alles davon versiegelt ist. Beispielsweise sind da auch Gärten dabei", so Pomaroli. Dem gegenüber steht eine Reserve von knapp 12.700 Hektar unbebautem Bauland. Ein knappes Fünftel des gewidmeten Wohnbaulandes ist also unbebaut.

In Niederösterreich wird pro Tag knapp ein Hektar Boden verbraucht. Die Bodeninanspruchnahme liegt jedoch bei zwei Hektar. Laut Plänen der Bundesregierung müsste der Flächenverbrauch in Niederösterreich bis 2030 auf 0,57 Hektar zurückgehen, wobei nicht ganz klar ist, ob dabei die Bodeninanspruchnahme oder der Bodenverbrauch gemeint ist. „Davon hängt aber ab, wie groß die Herausforderung ist", sagt Gilbert Pomaroli. Es ist auch nicht ganz klar, wie viel Leerstand es gibt, weil es hier ebenfalls an einer einheitlichen Definition mangelt.

RECHTLICHES

ÜBER **RÜCKWIDMUNGEN** „DRÜBER TRAUEN"

BEI EINER RÜCKWIDMUNG SIND REIN RECHTLICH GESEHEN DIE GLEICHEN VERFAHRENSSCHRITTE ZU BEACHTEN WIE BEI JEDER ANDEREN ÄNDERUNG DES FLÄCHENWIDMUNGSPLANS. VON BERNHARD STEINBÖCK

„Eines vorweg: Patentlösungen gibt es hierbei nicht!", räumt Michael Mendel, spezialisierter Anwalt auf öffentliches Bau- und Raumordnungsrecht, gleich zu Beginn seines Vortrags beim Online-Event „meine.Gemeinde.exklusiv – Bauland aktiv managen" ein.

Es gebe vielmehr einen „geheiligten" Änderungsanlass: Keine Umwidmung ohne Grund! Nur bei wesentlicher Änderung der Grundlagen infolge struktureller Entwicklungen dürfe eine Umwidmung erfolgen – diese wichtigen Gründe müssen durch eine raumordnungsfachliche Grundlagenforschung dokumentiert sein (VfGh seit den 70ern).
Ein wichtiger Aspekt sei auch, dass das bloße Erkennen einer größeren Zweckmäßigkeit einer anderen als der zweckmäßigen Widmung noch kein Änderungsanlass ist – salopp gesagt: Nur weil man draufkommt, dass etwas anderes gescheiter wäre, ist dies noch lange kein Umwidmungsgrund.

ÜBERGROSSE BAULANDRESERVE ALS PROBLEM DER ÖRTLICHEN RAUMPLANUNG

Immer wieder kommt es laut Mendel zu folgender Situation: „Wir haben gewidmetes Bauland, das aber nicht verfügbar ist, weil es beispielsweise für die Enkelkinder aufgehoben werden soll. Wir haben Grundstücke, die von der Lage für eine Baulandwidmung geeignet wären, die aber nicht umgewidmet werden dürfen, weil die Baulandreserve zu groß ist."
Simpler Ausweg aus dieser Situation – mag man annehmen – wäre, das Bauland rückzuwidmen. So einfach geht's aber nicht. Man dürfe hierbei nicht vergessen, dass es nicht per se rechtswidrig sei, Bauland-Grundstücke bei Nichtbenutzung einzubehalten – es sei denn, es gibt einen Raumordnungsvertrag, der zu einer Verbauung verpflichtet. „Wenn das nicht der Fall ist, dann habe ich grundsätzlich als Eigentümer dieses Recht. Der Verfassungsgerichtshof hat ausdrücklich gesagt, dass es nicht gerechtfertigt ist, alleine aufgrund der Notwendigkeit einer Reduzierung des Baulandes ein beliebiges Grundstück in Freiland umzuwidmen", so Mendel.

WIENERWALD-DEKLARATION

Eine besondere Judikaturlinie entwickelte der VfGH jedoch ab dem Jahr 1992 für das Wiener Umland, konkret für den Geltungsbereich der „Wienerwald-Deklaration".
Der Verfassungsgerichtshof argumentierte damals damit, dass die „infolge der behaupteten Bedrohung des Wienerwaldes durch die Siedlungsentwicklung erarbeiteten neuen Planungsziele" eine „wesentliche Änderung der Planungsgrundlagen" bedeuten und „im Einzelfall auch die Umwidmung von Bauland in Grünland rechtfertigen" können – man müsse dann nur noch die Auswahl der Grundstücke sachlich begründen.

„HAUSAUFGABEN" FÜR DIE RAUMPLANUNG

Wenn diese Ideen somit übertragen werden würden – welche Hausaufgaben eines Überhangs von nicht mobilisierbarem Bauland gemacht werden müssten, dann ergeben sich für die örtlichen Raumplaner, so Mendel, folgendes: „Der Ortsplaner muss in der Grundlagenforschung strukturelle Probleme herausarbeiten, die sich aus dieser Situation ergeben. Er muss das Problem, dass sich für die Gemeinde in ihrer Entwicklung ergibt, herausarbeiten und es so gestalten, dass es keine Alternativen zu Rückwidmungen gibt und sich mit einer Abwägung der Interessen der Grundeigentümer befassen."
Wenn diese „Hausaufgaben" abgearbeitet werden, könne sehr wohl eine Rückwidmung des brachliegenden Baulands in Grünland gerechtfertigt sein. Mit der Konsequenz, dass dort, wo mobilisierbare Flächen geschaffen werden können, neu gewidmet wird, wenn zuvor die Baulandreserve reduziert wird.

MÖGLICHE KONSEQUENZ: ENTSCHÄDIGUNGSPFLICHT

Was hierbei jedoch nicht übersehen werden darf: Es kann eine Rückwidmung zu einer Entschädigungspflicht führen: „Allerdings

FOTO // inShot

„KEINE UMWIDMUNG **OHNE GRUND!**"

MICHAEL MENDEL
RECHTSANWALT

möchte ich hier schon dazu raten, das nicht zu dramatisieren. Wenn Sie sich den § 27 NÖ Raumordnungsgesetz ansehen: Grundvoraussetzung für eine Entschädigungsanspruch ist hierbei, dass die Bebaubarkeit gegeben war und nur durch die Umwidmung ausgeschlossen wurde. Das mag in vielen Fällen zutreffen. Eine Minderung des Verkehrswerts ist aber nur dann zu ersetzen, wenn dieser Wert tatsächlich bezahlt wurde oder einem Tausch oder einer Erbteilung konkret zugrunde gelegt wurde." Das heißt im Klartext: In zahlreichen Problemfällen, wo Liegenschaften über Generationen weitergegeben wurden und brach liegen, wurde in vielen Fällen in aller Regel dieser Verkehrswert tatsächlich nicht bezahlt oder ein Tausch bzw. Erbteilung zugrunde gelegt. „In diesen Fällen gibt es keine Verkehrswert-Entschädigung aufgrund einer Umwidmung. Im Übrigen ist auch niemals der Wertverlust, der aktuell eintritt (heutiger Baulandpreis vs. Heutiger Gründerpreis) zu ersetzen – sondern es ist der seinerzeit bezahlte, oder einem Rechtsgeschäft zugrunde gelegte Kaufpreis zu ermitteln und dieser anhand des Verbraucherpreis-Index aufzuwerten", so Mendel und fügt abschließend hinzu: „Man kann sich sehr wohl – wenn man in der örtlichen Raumplanung die umrissenen Hausaufgaben erledigt – über Rückwidmungen drüber trauen!"

RECHTLICHES

ZIEL: PARTNERSCHAFTLICHE **VERTRAGSRAUMORDNUNG**

GESTALTUNGSSPIELRAUM WEIT GEFASST – MIT DER ERÖFFNUNG ZAHLREICHER MÖGLICHKEITEN FÜR GEMEINDEN.

„Drüber trauen" – das gilt auch für die Vertragsraumordnung – wobei nicht nur das, sondern auch „tun müssen" aufgrund der aktuellen Rechtslage. Seit 2020 ist die Vertragsraumordnung nun auch in § 17 NÖ Raumordnungsgesetz normiert.
„Darin wird die Möglichkeit der Befristung der Baulandwidmung auf maximal sieben Jahre angeführt, die dazu führt, dass Bauland eben keines mehr ist, wenn dieses befristete Mittel eingesetzt wird. Diese ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen", erläutert Rechtsanwalt Martin Brandstetter den Paragrafen. Bewusst müsse sich die Gemeinde dabei sein, dass sie bei der Vertragsraumordnung ihr „öffentliches Interesse" quasi als Privatrechtspartner vertritt und sie in eine – oft sogar sehr schwierige – Position bringt, wenn sie zur Rechtsdurchsetzung plötzlich als „Privatkläger" gegen ihre Bürger vorgehen muss. Bevor es soweit ist, liegt aber viel Zeit und grundsätzlich ab Beginn viel mehr eine vertragliche „Partnerschaft" denn eine rechtliche Auseinandersetzung. Denn die Vertragsraumordnung ermöglicht für den Liegenschaftsbesitzer auch erst, dass ein Grundstück als Bauland überhaupt gewidmet wird und dann bebaut oder mit hohem Wert verkauft werden kann.

Die „Spielarten" der Vertragsraumordnung sind zwischenzeitlich weit. Allen Verträgen zentral ist, dass eine Widmung oder auch „Aufwertung" einer Widmung generell nur mehr gegeben wird, wenn auch ein Baulandmobilisierungsvertrag abgeschlossen wird. Und in solche Verträge werden dann unterschiedlichste Bedingungen hineinformuliert, die sich letztlich aus der durch die Widmung erwirkten Wertsteigerung begründen lassen. Hier einige dieser Spielarten und möglichen Vereinbarungsbedingungen:

- die Verpflichtung, Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen bzw. der Gemeinde zum ortsüblichen Preis anzubieten;
- bestimmte Nutzungen durchzuführen oder zu unterlassen;
- Maßnahmen zur Erreichung oder Verbesserung der Baulandqualität (z. B.: Lärmschutzmaßnahmen, Infrastrukturmaßnahmen).

Am Ende müsse, so Brandstetter, immer das Ziel einer partnerschaftlichen Vertragsraumordnung sein, Lebensräume zu schaffen, wo für alle Vertragspartner eine Win-Win-Situation entsteht und das zum Nutzen derer, die später dort wohnen!

„ZIEL MUSS ES SEIN, LEBENSRÄUME ZU SCHAFFEN, WO FÜR ALLE VERTRAGSPARTNER **EINE WIN-WIN-SITUATION ENTSTEHT.**"

MARTIN BRANDSTETTER
RECHTSANWALT

FOTO//kommunikationsagentur.sengstschmid.

BEST-PRACTICE

MIT WOHNVISIONEN **BEGEISTERN**

DIE VOR ZEHN JAHREN EIGENS GESCHAFFENE KOMMUNALIMMOBILIEN GMBH KÜMMERT SICH UM DIE BAULAND-ENTWICKLUNG IN DER ALS WOHNORT BEGEHRTEN MARKTGEMEINDE ABSDORF AM WAGRAM. **VON BERNHARD STEINBÖCK**

2.300 Hauptwohnsitze gibt es derzeit in der stetig wachsenden und beliebten Marktgemeinde Absdorf im Tullnerfeld, eine gute Lage zum Bahnhof trägt ebenso dazu bei, dass die Bauland-Nachfrage kein Ende zu nehmen scheint.
„Nachdem das Tullnerfeld sehr fruchtbar ist, nehmen wir die Problematik der Grünlandversiegelung sehr ernst und versuchen diese, wo es nur geht, zu vermeiden. Daher haben wir einige Akzente gesetzt, damit wir Leerstände unter dem Motto „innen vor außen“ entwickeln können“, schildert Bürgermeister Franz Dam Absdorfs dreiteilige Baulandstrategie.

LEERSTANDERHEBUNG

Dabei wird durch die eigens gegründete Kommunalimmobilien GmbH anfangs eine Leerstandserhebung durchgeführt. „Das heißt, dass eine Studentin bei uns alle Eigentümer von leerstehenden Gebäuden befragt, ob sie eventuell verkaufen wollen, unter welchen Voraussetzungen und Bedingungen das vielleicht ablaufen könnte und man diese bei einem Angebot attraktiver Modelle zu einem Verkauf bewegen könne.“

ABSDORFS BETEILIGUNGSMODELL

Ein weiterer Faktor bei Absdorfs guter Bauland-Bewirtschaftung sei ein Beteiligungsmodell: Alte, landwirtschaftliche Betriebe, die nicht mehr bewohnt werden, gibt es zuhauf. Die jüngeren Landwirte haben Aussiedlerhöfe errichtet oder neugebaut, wollen sich aber von den traditionellen unbewohnten Bauernhöfen nicht trennen und lassen sie teilweise verfallen. Klassischen Argumenten, wie „ich brauche derzeit kein Geld, die Banken zahlen zu wenig Zinsen“, oder „ich partizipiere an den steigenden Grundpreisen, vielleicht brauchen‘s ja meine Kinder oder Enkelkinder“ mit folgendem Modell entgegensteuert: „Wir schaffen Wohnraum mit einigen Reihenhäusern oder Wohnungen und beteiligen den Eigentümer an diesem Projekt, indem er ein oder zwei Reihenhäuser bekommt, oder ein, zwei Wohnungen als Wertausgleich für seinen Grund. Das hat für den Beteiligten den Vorteil, dass er laufende Mieteinnahmen lukriert, neue Bausubstanz besitzt und ebenso an der Wertsteigerung weiterhin partizipiert. Zwei Modelle haben wir auf diese Weise bereits umgesetzt, das hat sehr gut funktioniert und macht auch Schule für zukünftige Projekte.“

KAUFOPTION DER BESTEHENDEN LIEGENSCHAFT

Einen dritten Ansatz führt Dam mit dem Beispiel an, dass es auch zahlreiche jüngere Besitzer von Höfen gäbe, die bereits wissen, dass sie diesen zukünftig nicht benutzen werden, jedoch die Eltern oder Großeltern noch darin wohnen. „Auch hier machen wir Kaufoptionen: Der Junge bekommt von unserer Gesellschaft eine Finanzierung für seinen Neuhausbau mit der Kaufoption der bestehenden Liegenschaft, sobald die Eltern diese nicht mehr nutzen können, weil sie ins Altersheim ziehen, oder versterben. Das heißt diese Liegenschaft wird frei, danach hat bereits die Kommunalimmobilien GmbH Zugriff auf diese Liegenschaft, bezahlt den Differenzpreis aufgrund der neuen Marktsituation und allen ist geholfen.“
Auch die Kommunalimmobilien GmbH ist ein sehr gutes Instrument für Gemeinden, da diese wesentlich rascher, nachhaltiger und zukunftsorientierter agieren können. Dam kann jedenfalls auf eine sehr solide Entwicklung hinweisen, mit der Absdorf sinnstiftende Investitionen ohne Gewinnmaximierung tätigt und gleichzeitig seiner jüngeren Generation Wohnraum zu vernünftigen Preisen anbietet.

Kontakt
BürgermeisterFranz Dam
0664/451 18 79
franz.dam@absdorf.gv.at

„WIR HABEN AKZENTE GESETZT, DAMIT WIR LEERSTÄNDE UNTER DEM MOTTO **‚INNEN VOR AUSSEN‘ ENTWICKELN KÖNNEN“**

FRANZ DAM
BÜRGERMEISTER VON ABSDORF

BEST-PRACTICE

LANGFRISTIGES HANDELN ALS ERFOLGSFAKTOR

35 JAHRE KONSEQUENTE BODENPOLITIK MIT HILFE EINER EIGENEN LIEGENSCHAFTS-VERWALTUNGS-GMBH FÜR LANGENLOIS. VON BERNHARD STEINBÖCK

In Langenlois wird nur wenig Bauland in privater Hand geführt. „Das ist den Bürgermeistern vor mir zu verdanken, die vor rund 35 Jahren diese GmbH gegründet haben. Gemeinsam mit unseren innerstädtischen Kassen, die den Ankauf finanzieren. Dieses Zwischenspiel mit diesen Partnern ist auch nicht immer ganz einfach, funktioniert bei uns aber hervorragend“, weiß Bürgermeister Harald Leopold. Doch wie hat das Langenlois in den vergangenen Jahrzehnten angestellt?

Die Gemeinde selbst habe die Gelder – so Leopold – natürlich nicht zur Verfügung. Eine Liegenschaftsverwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung wurde gegründet, die Bauland-Hoffnungsgebiete aufgekauft, weiterentwickelt und letztendlich auch wieder weitergegeben hat. Eine Problematik, die dabei entstehe, sei das Geld, das sich zwischen Ein- und Verkauf in einer vernünftigen Größenordnung bewegen müsse, da sonst Unruheherde innerhalb der Gemeinde aufgrund eventuell anfallender Preisunterschiede programmiert seien.

500 – 600m² ALS RICHTWERT BEI GRUNDSTÜCKSVERGABE

„Andererseits kauft die GmbH auch Bauland und Weingärten, die nicht bebaut werden können – ganz einfach deshalb, weil es viele Grundstückseigentümer gibt, die sagen, dass sie Grund und Boden nicht hergeben, sondern lieber tauschen möchten. Der Tausch erfolgt so, dass man diesen Kaufpreis hernimmt und den Preis, den er normalerweise beim Verkauf als Bauland erhalten hätte, aufschlägt“, erläutert Bürgermeister Leopold die Strategie der bekannten Weindestination.

Bei der Baulandvergabe bewegt sich die Gemeinde schon lange nicht mehr in einer Größenordnung von 1.000 m² und mehr. Das hat dazu geführt, dass viele Bauplatzwerber sich an andere Gemeinden gewandt haben. Daher konzentriere sich die Grundstücksvergabe eher auf diejenigen, die sich einen Bauplatz auf 500 bis 600 m² leisten können.

HAUPTSITZMELDUNG ALS AUFLAGE

„Wenn wir so einen Bauplatz weitergeben, dann gibt es eine Bauverpflichtung, die innerhalb von fünf Jahren erfüllt sein muss, und man muss seinen Hauptsitz in der Gemeinde anmelden. Sonst muss er uns das Grundstück zurückgeben, was auch vertraglich entsprechend gesichert ist.“
Jedoch fügt Leopold an, dass auch diese Verträge von einzelnen schwarzen Schafen umgangen werden, Gründe von Bauwerbern gekauft würden, die sich kurzerhand in der Ortschaft gemeldet, und nach ein bis zwei Jahren das Haus weiterverkauft hätten.
„Das wird man nicht verhindern können. Aber immerhin ist dieser Bauplatz auch entsprechend genutzt worden. Auf diese Art und Weise ist es uns gelungen, die Bauplatzverfügungen im Großen und Ganzen zur Verfügung zu haben. Wir haben somit sehr wenig Bauland in privater Hand“, so Leopold.

Kontakt
Bürgermeister Harald Leopold
0677/614 59 714
harald.leopold@langenlois.gv.at

„WENN WIR SO EINEN BAUPLATZ WEITERGEBEN, DANN GIBT ES EINE BAUVERPFLICHTUNG, UND **MAN MUSS SEINEN HAUPTSITZ IN DER GEMEINDE ANMELDEN.**“

HARALD LEOPOLD
BÜRGERMEISTER VON LANGENLOIS

ZUM NACHSEHEN

Der dritte Teil des neuen Online-Formats „Meine.Gemeinde.Exklusiv“ zum Thema „**Bauland aktiv managen**“ ist hier mittels QR-Code, auf **www.meinegemeinde.blog** sowie am YouTube-Kanal des NÖ Gemeindebundes abrufbar.

LANDTAG

WAHLRECHTSNOVELLE EINSTIMMIG BESCHLOSSEN

DER NÖ-LANDTAG HAT BESCHLOSSEN, DASS KÜNFTIG BEI LANDTAGS- UND GEMEINDERATSWAHLEN NUR MEHR PERSONEN MIT HAUPTWOHNSITZ IN NIEDERÖSTERREICH IHRE STIMME ABGEBEN KÖNNEN. DAMIT GEHT NIEDERÖSTERREICH DEN WEG VON SIEBEN ANDEREN BUNDESLÄNDERN UND SCHAFFT KLARHEIT UND RECHTSSICHERHEIT BEIM URNENGANG.

„Fragen des Wahlrechts sind in einer Demokratie immer besonders sensible Fragen. Ich freue mich daher besonders, dass das Wahlrecht mit Zustimmung aller im NÖ-Landtag vertreten Parteien einstimmig beschlossen wurde“, so VP-Klubobmann Klaus Schneeberger.

WUNSCH DER GEMEINDEN IN DER LANDESVERFASSUNG VERANKERT

Ein Beschluss, der vor allem einem Wunsch der Gemeinden folgt. Im November 2021 wendeten sich die Gemeindevertreterverbände NÖ Gemeindebund und GVV in einem Schreiben an die Landtagsklubs der ÖVP und der SPÖ mit dem Anliegen, das Wahlrecht an den Hauptwohnsitz zu knüpfen. Denn infolge der Einführung des flächendeckenden Parkpickerls waren und sind die Gemeinden mit vermehrten „spontanen“ Hauptwohnsitzummeldungen konfrontiert. Schätzungen zufolge haben bereits oder werden noch bis zu 20.000 Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher ihren Hauptwohnsitz von Niederösterreich nach Wien verlegen.
„Das hat zur Folge, dass den niederösterreichischen Gemeinden durch die Einführung des flächendeckenden Parkpickerls in Wien jährlich ca. 15 bis 20 Millionen Euro an Ertragsanteilen verlorengehen. Finanzielle Mittel, die bei Kindergärten, der Sanierung von Straßen, Kanal und vielen weiteren Projekten fehlt, die dem Gemeinwohl dienen. Der Hauptwohnsitz soll nicht finanziellen oder organisatorischen Gesichtspunkten folgen, sondern dem tatsächlichen Lebensmittelpunkt“, so Schneeberger.

ÄNDERUNG DES WAHLRECHTS TRITT MIT 1. JUNI 2022 IN KRAFT

Die Novelle des Wahlrechts tritt mit 1. Juni 2022 in Kraft. Danach dürfen an Landtagswahlen und Gemeinderatswahlen nur mehr Personen mit Hauptwohnsitz bei den Wahlen ihre Stimme abgeben. Auch das passive Wahlrecht knüpft künftig ebenso wie das aktive Wahlrecht an den Hauptwohnsitz an. Aktuelle Mitglieder in einem Gemeinderat, ebenso wie aktuelle Mitglieder in den Wahlbehörden, betrifft die Novelle aufgrund einer Übergangsbestimmung nicht. Erst bei Wahlgängen nach dem 1. Juni 2022 gelten die Bestimmungen der Wahlrechtsnovelle und damit die Voraussetzung des Hauptwohnsitzes.
„Diese Entscheidung schafft Klarheit, Rechtssicherheit und organisatorische Vorteile für die Gemeinden“, so Schneeberger. Für Gemeinderatswahlen müssen die Wählerverzeichnisse, wie auch bisher, von den Gemeinden angelegt werden. Basis ist die Gemeinde-Wählerevidenz gemäß § 4 des NÖ Landesbürgerevidenzengesetzes 2019.

> MEIN WUNSCH IST: DIE MENSCHEN MELDEN DORT IHREN HAUPTWOHNSITZ, WO SIE VIELFACH **IHREN TATSÄCHLICHEN LEBENSMITTELPUNKT HABEN – IN NIEDERÖSTERREICH.**
>
> **KLAUS SCHNEEBERGER**
> VP-KLUBOBMANN

ERNEUERN STATT ZERSIEDELN

DIE BEDEUTSAME RÜCKKEHR **INS ZENTRUM**

DIE GEFAHR EINER VERÖDUNG VON ORTSKERNEN, DER UMGANG MIT WERTVOLLEM GRUND UND BODEN AUSSERHALB DER GEMEINDEN SOWIE OFTMALS UNZUREICHENDE INFRASTRUKTUREN RUFEN EINE GEZIELTE ORTSKERNENTWICKLUNG AUF DEN PLAN.

Die WAV (Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel) hat es sich zum Schwerpunkt gemacht, die Ortskerne der Gemeinden zu stärken und neu zu beleben, um so das soziale Miteinander zu fördern. Die Bereiche Wohnen, Arbeit sowie eine Stärkung der Kaufkraft im Ort sollen dabei unter einen Hut gebracht werden.

ORTSKERNENTWICKLUNG DURCH DIALOG

Um diese Entwicklung voranzutreiben, arbeitet die WAV mit Gemeinden, der Bevölkerung, Architekten und Baufirmen zusammen, um individuelle, an den jeweiligen Bedarf angepasste Lösungen zu finden. „Ortskerne sind wichtig für ein gutes Miteinander“, so WAV-Vorstandsdirektor Manfred Damberger, „und dabei gibt es sehr viele Faktoren zu berücksichtigen. Damit alles in Einklang gebracht werden kann, dauern die Planungsphasen entsprechend länger. Vor allem junge Menschen werden involviert – denn sie sind die Zukunft und sollen in ihren Gemeinden arbeiten und leben können.“

MOBILITÄT IM EINKLANG ZUR LEBENSQUALITÄT

Auch eine nachhaltige und zukunftsfähige Mobilität ist unumgänglich. Deshalb hat die WAV Elektrotankstellen bei Neubauten bereits als Standard etabliert, Car-Sharing-Konzepte sowie Fuß- und Fahrradwege werden bei der Planung von Bauvorhaben gleich von Anfang an mitbedacht.
Der Kommunalbau soll Start-ups oder regionale Unternehmen wieder zurück in das Ortszentrum bringen. Dadurch ergeben sich kurze Wege der Erreichbarkeit, die Bürger und Bürgerinnen sparen sich somit hohe Mobilitätskosten sowie umfangreiche Anfahrtszeiten.
In einer Gemeinde mit einem beeindruckenden Ortskern wird der Tourismus angekurbelt. Die Verbundenheit mit der Gemeinde ist durch die Belebung der Ortsmitte wieder gegeben und ein touristischer Anziehungspunkt ist da.

Im Gemeindezentrum in Schwarzenau werden das Gemeindeamt, ein Gastronomiebereich sowie ein Nahversorger und ein Bürotrakt für Nahversorger ihren Platz finden.

SCHWARZENAU: EIN ZENTRUM FÜR MORGEN

Genau nach diesen Aspekten wurde das derzeit in Bau befindliche Gemeindezentrum in Schwarzenau geplant. Auf einer Gesamtfläche von 2.500 Quadratmetern finden das Gemeindeamt, ein Gastronomiebereich sowie ein Nahversorger und ein Bürotrakt für Nahversorger ihren Platz.
Zusätzlich entstehen auf dem Areal zehn neue Mietwohnungen mit circa 48 bis 76 Quadratmeter Wohnfläche. Der Ortskern soll sich in Zukunft rund um das neue Zentrum entwickeln.

WAV – Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Waldviertel
Wohnbauplatz 1, 3820 Raabs an der Thaya
02846/7014
wav@waldviertel-wohnen.at
www.wav-wohnen.at
Facebook: @wav.wohnen

„ ORTSKERNE SIND WICHTIG FÜR **EIN GUTES MITEINANDER.** “

MANFRED DAMBERGER
VORSTANDSDIREKTOR DER GEMEINNÜTZIGE BAU- UND SIEDLUNGSGENOSSENSCHAFT WALDVIERTEL

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

INTERVIEW

„MIT **STIPENDIEN** ZUR PFLEGEAUSBILDUNG“

LANDTAGSABGEORDNETE UND BÜRGERMEISTERIN MICHAELA HINTERHOLZER, PRÄSIDENTIN DES HILFSWERK NIEDERÖSTERREICH, IM GESPRÄCH.

©FRANZ GLEISS, PRESSE & FOTO FRANZ GLEISS

NÖ GEMEINDE: **Der Pflegebereich ist mit einer großen Herausforderung konfrontiert: Es fehlt an Personal. Wie viele offene Stellen hat das Hilfswerk Niederösterreich derzeit im Pflegebereich?**
MICHAELA HINTERHOLZER: Dieser Wahrheit müssen wir uns stellen: Es wird nie mehr wieder eine Zeit kommen, in der wir ausreichend Pflegepersonal haben. Es wird eine immerwährende Herausforderung sein, den Bedarf an Pflege und Betreuung, den die Gesellschaft hat, zu decken! Es ist nicht mehr fünf vor zwölf, sondern schon eine Minute vor zwölf!
2050 werden wir dreieinhalb Mal so viel Pflegepersonal brauchen wie jetzt. Schon jetzt suchen wir in ganz Niederösterreich, in allen Bezirken, nach Verstärkung für unsere Pflege- und Betreuungsteams. In ganz Niederösterreich hätten wir sofort mehr als 200 Stellen in der Pflege und Betreuung zu besetzen!

Wie wirkt das Hilfswerk diesen Entwicklungen entgegen?
Wir sehen es als unsere große Aufgabe für die nächsten Jahre und Jahrzehnte, Menschen für den Pflegeberuf zu begeistern, für sie ein optimales Arbeitsumfeld zu schaffen und gemeinsam für die Familien Niederösterreichs da zu sein. Das Potenzial wäre da.
Im Herbst wurde eine Umfrage der Pädagogischen Hochschule unter Schülerinnen und Schülern veröffentlicht, die besagt, dass sich 16 Prozent der 14- bis 16-Jährigen eine Arbeit in der Pflege vorstellen könnten. Das sind in Niederösterreich 7.000 Jugendliche, die man gezielt ansprechen und für den Beruf begeistern kann! Aber auch Quer- und Wiedereinsteiger wollen wir ins Boot holen.

Was sind die positiven Aspekte des Pflegeberufs?
Pflege und Betreuung ist ein hochprofessionelles Berufsbild, und bei uns als Nr. 1 in der mobilen Pflege arbeiten die Pflege-Profis. Die positiven Aspekte sind flexible Arbeitszeiten und Arbeitszeitmodelle, keine Nachtdienste, die umfangreichen Weiterbildungsmöglichkeiten und die Chance auf einen Job direkt in der eigenen Region. Und nicht zuletzt ist es ein Beruf mit gesicherter Zukunft.

Welche Maßnahmen können schon in der Ausbildung gesetzt werden, um den großen Herausforderungen im Pflegebereich entgegenzuwirken?
Ich gehe da ganz konform mit dem Plan zur Pflegereform von Landesrätin Christiane Teschl-Hofmeister. Die Pflegeausbildung muss unbedingt Teil der Pflegereform sein, denn ohne Personal gibt es keine Pflege, ohne Personal ist jede Pflegereform zahnlos!
Außerdem brauchen wir durchlässige und attraktive Wege in die Pflege- und Betreuungsberufe: Die Vernetzung der Pflegeschulen mit dem Regelschulwesen; die Modularisierung der Pflegeberufe, um den Einstieg unkomplizierter zu gestalten; Sozial-Schwerpunkte an ausgewählten Mittelschulen. Alle Energie muss in ausreichende Ausbildungsmöglichkeiten, berufsbegleitende Programme für Wiedereinsteiger/innen bzw. Umsteiger/innen sowie eine positive Berufsperspektive für das Pflegepersonal gesteckt werden! Man muss es jungen Menschen, aber auch Umsteiger/innen, so einfach wie möglich machen, in die Pflege einzusteigen! Dazu gehören auch die Vereinheitlichung des Stipendiensystems und der Abbau von bürokratischen Hürden.

Kürzlich wurde das „blaue-gelbe“ Pflegepaket vorgestellt. Inwiefern kann das eine Verbesserung der Situation bringen?
Das Paket ist ein Vorgriff des Landes Niederösterreich auf die bundesweite Pflegereform, die immer noch nicht beschlossen wurde.
Positiv ist, dass Menschen, die sich ausbilden

> „IN GANZ NIEDERÖSTERREICH HÄTTEN WIR SOFORT MEHR ALS **200 STELLEN IN DER PFLEGE UND BETREUUNG ZU BESETZEN.**“
>
> **MICHAELA HINTERHOLZER**
> PRÄSIDENTIN DES HILFSWERKS NIEDERÖSTERREICH

Michaela Hinterholzer: „Die positiven Aspekte des Pflegeberufs sind flexible Arbeitszeiten und Arbeitszeitmodelle, keine Nachtdienste, die umfangreichen Weiterbildungsmöglichkeiten und die Chance auf einen Job direkt in der eigenen Region."

lassen, ein Stipendium von 420 Euro pro Monat erhalten. Das ist vor allem für jene eine Unterstützung, die die Ausbildung am zweiten Bildungsweg machen.
Dazu kommt, dass auch seitens des AMS das Fachkräftestipendium erhöht wurde. Das halte ich enorm wichtig, um mehr Leute zu finden, die bereit sind, die Ausbildung zu machen, denn wir werden in Zukunft einen derart hohen Bedarf an Pflegekräften haben, dass wir jeden Mann und jede Frau, die bereit sind, in diesem Beruf zu arbeiten, brauchen! Wir brauchen die Pflegelehre, die kommen soll, wir brauchen die Pflegeschulen, wir brauchen die dislozierten Fachhochschulen. Als Vorbild kann die Polizei dienen, wo schon bei der Ausbildung in der Polizeischule bezahlt wird.
Ganz wichtig wird sein, dass wir vermehrt Berufsumsteiger für den Pflegeberuf gewinnen können. 15-Jährige sind oft noch nicht für diese herausfordernde Tätigkeit bereit. Wenn man im mittleren Alter ist, hat man mehr Lebenserfahrung und auch vielleicht im Familienumfeld Kontakt mit dem Thema Pflege gehabt, sodass man sich besser einbringen kann. Vor allen im mobilen Dienst haben wir die Erfahrung gemacht, dass die Späteinsteiger oft die besten Kräfte sind. Die Arbeit ist herausforderns und man braucht Leute, die die richtige Einstellung haben. Das ist bei manchen Jugendlichen noch nicht der Fall.

Inwieweit können „Community Nurses" die Situation verbessern?
Community Nurses sind derzeit ein Pilotprojekt. Die Finanzierung ist auf drei Jahre gesichert. Ihre Aufgabe ist es zu begleiten, zu beraten und zu informieren. Das sind keine „Gemeindeschwestern", die operativ tätig sind und Pflegedienste machen!
Beim bestehenden Personalmangel besteht die Gefahr, dass die Community Nurses aus dem Pool der Fachkräfte genommen werden. Das Hilfswerk bietet aber an, dass wir Community Nurses stellen.

Kann die Digitalisierung helfen?
Digitalisierung hilft uns, die Bürokratie für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erleichtern. Menschen, die derzeit Pflege in Anspruch nehmen, sind aber meist noch nicht so IT-affin. Das wird sich aber ändern, wenn Menschen pflegebedürftig werden, die schon im Berufsleben mit Computern gearbeitet haben.

> **„WIR BRAUCHEN DURCHLÄSSIGE UND ATTRAKTIVE WEGE** IN DIE PFLEGE- UND BETREUUNGSBERUFE."
>
> **MICHAELA HINTERHOLZER**
> PRÄSIDENTIN DES HILFSWERKS NIEDERÖSTERREICH

© HILFSWERK NIEDERÖSTERREICH

HILFSWERK NOTRUFTELEFON

SICHER IN DEN FRÜHLING

IM MÄRZ UND APRIL BIETET DAS HILFSWERK NIEDERÖSTERREICH EINE SPEZIELLE FRÜHLINGSAKTION: BEI NEUANSCHLUSS EINES NOTRUFTELEFONS SPAREN NEUKUNDINNEN UND NEUKUNDEN 30 EURO.

„Es ist so wunderbar, dass man Sicherheit hat und genau weiß, man wird nicht im Stich gelassen“, freut sich eine Notruftelefon-Kundin über ihr neu gewonnenes Sicherheitsgefühl. Die Seniorin kann nun ohne Bedenken viele Tätigkeiten ausführen. Sie startet sicher in den Frühling. Wenn ein Notfall eintritt, ist das Notruftelefon des Hilfswerks DER Schutzengel: Ein Knopfdruck auf den Sender genügt, und sofort wird eine Verbindung zur rund um die Uhr erreichbaren Notrufzentrale hergestellt. Da wichtige Daten der Kundinnen und Kunden vorgemerkt sind, können die Mitarbeiter/innen rasch und gezielt Hilfe organisieren. Egal ob Wochenende, Feiertag oder mitten in der Nacht: binnen kurzer Zeit können die angegebene Vertrauensperson oder die Rettung zur Stelle sein.

Die Inbetriebnahme des Notruftelefons war bei unserer rüstigen Seniorin ganz einfach: Mitarbeiter/innen des Hilfswerks kamen nach Hause, beantworteten in Ruhe alle Fragen, kümmerten sich um den Aufbau und aktivierten das Notruftelefon. Das Mobilteil des Notruftelefons kann übrigens nicht nur über einen Sender am Handgelenk aktiviert werden, sondern auch über ein schickes Amulett.

AKTION IM FRÜHLING

„Im Frühling, wenn die Sonnenstrahlen wärmer werden, will man wieder mehr raus aus dem Haus. Das Notruftelefon ist auch für aktive Senioren geeignet, die gerne unterwegs sind und dabei das gute Gefühl der Sicherheit genießen wollen“, bekräftigt Hilfswerk-Präsidentin Michaela Hinterholzer. Deswegen bietet das Hilfswerk im März und April einen spezielle Frühlingsaktion. Bei Neuanschluss eines Notruftelefons gibt es keine Anschlussgebühr – das heißt, Neukundinnen und Neukunden sparen 30 Euro.

Ob das klassische Notruftelefon für zuhause oder die mobile Variante:

Informationen zum Notruftelefon und Bestellung
0800 800 408
www.notruftelefon.at

> DAS NOTRUFTELEFON IST AUCH FÜR AKTIVE SENIOREN GEEIGNET, DIE GERNE UNTERWEGS SIND UND DABEI **DAS GUTE GEFÜHL DER SICHERHEIT GENIESSEN WOLLEN.**
>
> **MICHAELA HINTERHOLZER**
> PRÄSIDENTIN DES HILFSWERKS NIEDERÖSTERREICH

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

INFRASTRUKTUR

ÖKLO – UMWELTSCHONEND, AUTARK, HYGIENISCH

DIE BESTE TOILETTEN-LÖSUNG FÜR JEDE GEMEINDE.

Wir sind sicher: Shit Happens – auch in Ihrer Gemeinde. Das meinen wir im wörtlichen Sinn, denn wo sich Menschen im öffentlichen Raum bewegen, gibt es zwangsläufig den Bedarf an jederzeit zugänglichen Toiletten. Sei es bei den Hot Spots, wie dem Kinderspielplatz, oder während eines Gemeinde-Events.

Menschen müssen. Das ist ein Fakt. Leider gibt es allzu oft genau dann nicht die Möglichkeit auf ein Klosett gehen zu können. Weil es keines gibt. Oder, und das ist für Betroffene fast noch schlimmer, vorhandene Toiletten sind nicht ohne Ekelgefühle zu benutzen – meist handelt es sich dann um übelriechende Plastik-Kabinen. Jede Gemeinde braucht eine Toiletten-Lösung. Aber nicht irgendeine.

Nicht die billigste, nicht die luxuriöseste, sondern die beste. Genau diese stellen wir Ihnen in unserem Blog „Kosten und Aufwand für Ihre Gemeinde-Toilette“ vor. Hier erfahren Sie:

- wie hoch die Kosten sein können,
- wieviel Aufwand ein öffentliches Klosett bedeutet,
- welche Lösung das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis für Sie ergibt.
- Plus: Sie erhalten GRATIS den öKlo-Toiletten-Kostenrechner zum Download.

EINFACH QR-CODE SCANNEN

öKlo – Die beste Lösung für öffentliche Toiletten, wie hier beim Spielplatz in St. Marienkirchen, Oberösterreich: Robust, flexibel, riecht gut und ist umweltfreundlich. Inklusive bestem Rundum-Full-Service.

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

ÖKLO
info@oeklo.at
0800 400 00 22

ZENTRALE EINMELDUNG

BÜROKRATIE-ERLEICHTERUNG FÜR FEUERWEHREN

LAND UND FEUERWEHREN ERREICHEN ERLEICHTERUNG DER ASFINAG.

Nachdem LH-Stellvertreter Stephan Pernkopf gemeinsam mit dem NÖ Landesfeuerwehrverband auf die unnötige Bürokratie durch die ASFINAG hingewiesen hat, folgte nun ein klärendes Gespräch mit der Autobahngesellschaft und eine Lösung ganz im Sinne der Florianis.
Pernkopf: „Wir wollen keine unnötige Bürokratie für unsere Feuerwehren. Die Kameradinnen und Kameraden sind bei schweren Einsätzen, Unfällen und Gefahrensituationen gefordert. Sie retten, löschen, bergen und schützen. Und das auch täglich auf den österreichischen Autobahnen und Schnellstraßen. Wir haben daher nun klargestellt und durchgesetzt, dass die Feuerwehren nicht mehr jährlich jedes Fahrzeug direkt an die ASFINAG melden müssen.“
Die neue Regelung ist für die Feuerwehren eine große Erleichterung. Denn jetzt müssen die Kennzeichen nur ein einziges Mal zentral eingemeldet werden. In der Folge ist dies dann nur noch bei Neuanmeldungen notwendig. „Die Einigung bedeutet für die Feuerwehren in jedem Fall weniger Bürokratismus“, freut sich Landesfeuerwehrkommandant Dietmar Fahrafellner und bedankt sich bei LH-Stellvertreter Pernkopf und ASFINAG-Vorstand Josef Fiala.

NLK

Landesfeuerwehrkommandant Dietmar Fahrafellner und LH-Stellvertreter Stephan Pernkopf freuen sich, dass die Feuerwehren nicht mehr jährlich jedes Fahrzeug an die ASFINAG melden müssen.

VP NIEDERÖSTERREICH

MOBILITÄTSANGEBOT MUSS SICH NACH DEM BEDARF RICHTEN

ÖFFENTLICHER VERKEHR UND MOBILITÄT MÜSSEN IM GRÖSSTEN FLÄCHENBUNDESLAND NIEDERÖSTERREICH ANDERS GESTALTET WERDEN ALS IN EINER GROSSSTADT WIE WIEN.

Seit 2021 wird in Niederösterreich mehr in den Öffentlichen Verkehr als in den Straßenbau investiert. 14 Prozent aller Wege legen wir mit dem Öffentlichen Verkehr zurück, 22 Prozent zu Fuß oder mit dem Rad. 52 Prozent legen wir aber als Autofahrer und 12 Prozent als Mitfahrer zurück. Werte, die sich in den vergangenen 15 Jahren nur geringfügig verschoben haben. 40 Prozent des Öffentlichen Verkehrs werden durch Busse auf Straßen erbracht. Zwar sollen durch gezielte Maßnahmen in Niederösterreich der Anteil der aktiven Mobilität zu Fuß und mit dem Rad in den nächsten Jahren verdoppelt werden, trotzdem zeigt der Blick auf die Lebensrealität der Landsleute: Auch morgen und übermorgen werden wir Straßen und Autos brauchen. Wir werden auch in Zukunft nicht überall mit dem Zug hinfahren können, der Bus wird nicht immer zu den Zeiten fahren können, zu denen wir ihn benötigen und manche Distanzen werden zu groß bleiben, um sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu überwinden. Es geht heute vor allem um gezielte Netzverbesserungen, Entlastungsmaßnahmen oder wichtige Lückenschlüsse. Verbesserungen, wie die Entlastungsstraße für St. Pölten, die S8 im Bezirk Gänserndorf oder der Lobautunnel um Wien – Projekte, die höchsten Umweltstandards und zahlreichen Prüfungen standhalten müssen.

NICHT NUR EINE SEITE DER MOBILITÄT BETRACHTEN

Die Forderung der VPNÖ ist klar: Eine Verkehrsministerin darf nicht nur eine Seite der Mobilität betrachten – denn sonst vergisst sie auf alles, was außerhalb des Wiener Gürtels liegt. Öffentlicher Verkehr und Mobilität muss im größten Flächenbundesland Niederösterreich anders gestaltet werden als in einer Großstadt wie Wien.

© VPNÖ

Zum Glück gibt es für die wichtigsten Projekte Schulterschlüsse über Partei- und Landesgrenzen hinweg – etwa bei der S8 zwischen Volkspartei NÖ, SPÖ und FPÖ, beim Lobautunnel zwischen Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner und Bürgermeister Michael Ludwig oder bei der Entlastungsstraße für St. Pölten zwischen Land und Stadt. Die fehlende Initiative der Ministerin bei weiteren wichtigen Projekten, wie die zusätzliche Schienenachse durch Wien, gleicht einer absoluten Blockadepolitik für alles, was den Pendlerinnen und Pendlern helfen würde. 147 Millionen Euro für die S1 und den Lobautunnel, 17 Millionen für die S8, 12 Millionen Euro für die S34 – Geld, das bereits geflossen ist, jetzt aber auf dem Spiel steht – je nachdem wie es weitergeht.

> **„NIEDERÖSTERREICH KANN SICH HEUTE AUF HERVORRAGENDE INFRASTRUKTUR VERLASSEN** – AUF STRASSEN WIE AUCH AUF SCHIENEN. DIE GUTE ERREICHBARKEIT UNSERER ORTE SICHERT DEN WOHLSTAND IM LAND.
>
> **BERNHARD EBNER**
> VPNÖ-LANDESGESCHÄFTSFÜHRER

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG DER VOLKSPARTEI NIEDERÖSTERREICH

WIR HABEN DIESES LAND ZUM FRESSEN GERN!

Von daheim schmeckt's halt am besten – und frisch doppelt so gut!

Gesunde Ernährung und Genuss gehören bei uns in Niederösterreich zusammen! „Tut gut!" hat alles, was uns guttut: Hunderte Rezepte, die besten Ernährungstipps für Groß und Klein, kostenloses Infomaterial und Gewinnspiele.

gesund.leben.tut.gut

www noetutgut.at/ernährung

STOLPERSTEIN **BAURECHT?**

VON JANINE EICHHORN

JUDIKATUR DES LANDESVERWALTUNGSGERICHTES NIEDERÖSTERREICH (NÖ LVWG)

MERKLICHT.DE/STOCK.ADOBE.COM

ANFORDERUNGEN AN EINEN **VERBESSERUNGSAUFTRAG** GEMÄSS § 13 ABS. 3 AVG IM **BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN**

LVWG-AV-518/001-2020, 17. NOVEMBER 2020

Der Beschwerdeführer beantragte die Erteilung einer baubehördlichen Bewilligung für die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern auf einem näher bezeichneten Baugrundstück. Den Einreichunterlagen lag insbesondere ein Einreichplan, datiert mit 19.3.2019, zugrunde. Mit Schreiben vom 14.6.2019 erteilte der Bürgermeister der zuständigen Marktgemeinde als Baubehörde erster Instanz folgenden Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG:

„Aufgrund der Vorprüfung des Bauvorhabens müssen die Einreichunterlagen, eingereicht am 20.3.2019, in folgenden Punkten noch ergänzt werden:
Gemäß § 19 Abs. 1 hat der Bauplan alle Angaben zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind
1. der Lageplan, aus dem zu ersehen sind
a) vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn (§ 6 Abs. 1 Z 3)

© TAKASU - STOCK.ADOBE.COM

Im Verbesserungsauftrag hat die Baubehörde konkret anzugeben, welche vom Gesetz geforderten Eigenschaften dem Anbringen fehlen.

— Lage mit Höhenkoten und Nordrichtung,
— Grundstücksnummern,
— Namen und Anschriften der Eigentümer des vom Vorhaben betroffenen Grundstücks sowie der Nachbargrundstücke und von ober- und unterirdischen Bauwerken auf diesen,
— das Bezugsniveau (§ 4 Z 11a) zumindest in jenen Bereichen, in denen Bauwerke errichtet oder Geländeveränderungen durchgeführt werden,
d) soweit erforderlich die Lage und Anzahl der Stellplätze;
2. die Grundrisse, bei Gebäuden von sämtlichen Geschoßen mit Angabe des beabsichtigten Verwendungszwecks jedes neu geplanten oder vom Bauvorhaben betroffenen Raumes, die Fluchtwege und sofern erforderlich die Lage von Zugangspunkten und Netzabschlusspunkten für die hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastrukturen (§ 4 Z 12a und § 43a);
3. Schnitte durch die Gebäude, insbesondere durch die Stiegenanlagen mit Darstellung der Höhenlage des Geländes und des Bezugsniveaus, in Hanglage auch Mauern an Grundstücksgrenzen;
Sie werden aufgefordert, entsprechende Unterlagen bis 02.07.2019 (Datum des Einlangens!) der Baubehörde nachzureichen.
Sollten Sie die Frist verstreichen lassen wird Ihr Antrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG zurückgewiesen.“

Innerhalb der eingeräumten Verbesserungsfrist reichte der Bauwerber einen überarbeiteten Einreichplan, datiert mit 25.6.2019, bei der Baubehörde erster Instanz ein.
Mit Bescheid der Baubehörde erster Instanz vom 23.9.2019 wurde das Bauansuchen

> „DIE BLOSSE ANFÜHRUNG VON PARAGRAPHEN IM VERBESSERUNGSAUFTRAG IST NICHT HINREICHEND, DURCH DEN ANSCHLUSS DER „GESETZESWORTLAUTE“ **KANN EINE PARTEI ABER IM KONKRETEN FALL ERKENNEN, WAS SIE NACHZUHOLEN HAT.**“

MERKLICHT.DE/STOCK.ADOBE.COM

zurückgewiesen. Begründend wurde ausgeführt, dass entgegen dem Verbesserungsauftrag die Einreichunterlagen nach wie vor nicht dahingehend ergänzt seien, dass im Lageplan vom Baugrundstück und den Grundstücken der Nachbarn zumindest in jenen Bereichen, in denen Bauwerke errichtet oder Geländeveränderungen durchgeführt werden, die Lage mit Höhenkoten und das Bezugsniveau zu ersehen ist. Der Verbesserungsauftrag sei somit nicht erfüllt.
Dagegen erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Berufung an die Baubehörde zweiter Instanz.

BEGRÜNDUNG DER ZWEITEN INSTANZ

Mit Bescheid des Gemeindevorstandes der zuständigen Marktgemeinde als Baubehörde zweiter Instanz vom 18.2.2020 wurde die Berufung als unbegründet abgewiesen.
In ihrer Bescheidbegründung führte die Baubehörde zweiter Instanz im Wesentlichen aus, dem Antrag auf Baubewilligung sei gemäß § 18 Abs. 1 Z 3 lit. a NÖ BO 2014 u. a. ein Bauplan anzuschließen. Dessen Inhalte seien in der von der Baubehörde erster Instanz wiedergegebenen Bestimmung des § 19 Abs. 1 NÖ BO 2014 näher geregelt. Der Beschwerdeführer behauptete zwar, dass sein Projekt dem Gesetz entspreche, habe aber letztlich nicht bestritten, dass der vorgelegte Lageplan nach wie vor keine widerspruchsfreien Höhenangaben und vor allem keine Darstellung des Bezugsniveaus aufweise. Bei einer Gesamtbetrachtung würden die vom Beschwerdeführer im Zuge der Baueinreichung getätigten Angaben eindeutig nicht den im Verbesserungsauftrag dargelegten Anforderungen entsprechen. Es sei auch nicht möglich, auf deren Grundlage die Gebäudehöhe anhand der Berechnungsregeln des § 53 NÖ BO 2014 zu ermitteln. Da der Baubehörde erster Instanz kein Lageplan vorgelegen habe, der die dargestellten Anforderungen erfüllte, habe der Bauplan nicht den Anforderungen gemäß § 19 Abs. 1 Z 1 NÖ BO 2014 entsprochen. Die Baubehörde erster Instanz habe den Verbesserungsauftrag somit zu Recht als nicht erfüllt angesehen und sei der angefochtene Bescheid daher zu bestätigen gewesen.
Gegen diesen Bescheid erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde.

ABWEISUNG DURCH DAS LANDESVERWALTUNGSGERICHT

Das NÖ LVwG wies die Beschwerde als unbegründet ab. Dabei hielt es zu den inhaltlichen Anforderungen an einen Verbesserungsauftrag gemäß § 13 Abs. 3 AVG im Baubewilligungsverfahren zunächst fest, dass § 19 NÖ BO 2014 genau regele, welche Planunterlagen und sonstigen Belege der Baubehörde mit dem Bauansuchen vorzulegen sind. Im Verbesserungsauftrag hat die Baubehörde konkret anzugeben, welche vom Gesetz geforderten Eigenschaften dem Anbringen fehlen. Zwar ist die bloße Anführung von Paragraphen nicht hinreichend, durch den Anschluss der „Gesetzeswortlaute“ kann eine Partei aber im konkreten Fall erkennen, was sie nachzuholen hat.
Im konkreten Fall orientierte sich der Verbesserungsauftrag am Gesetzeswortlaut. Es wurden dabei jedoch weder bloß Paragraphen angeführt noch der Gesetzeswortlaut unreflektiert zur Gänze wiedergegeben, sondern jene Passagen des § 19 NÖ BO 2014 dargestellt, denen die Einreichunterlagen des Beschwerdeführers nicht entsprochen haben. Dass die Ausführungen der Baubehörde erster Instanz im Verbesserungsauftrag dem gesamten Gesetzeswortlaut sehr nahekommen, liegt nach Auffassung des NÖ LVwG daran, dass die Einreichunterlagen des Beschwerdeführers eine Fülle an Mängeln aufwiesen. Der Verbesserungsauftrag war somit grundsätzlich hinreichend konkret formuliert und der Beschwerdeführer hätte erkennen können, was nachzuholen ist.
Da dem Verbesserungsauftrag seitens des Beschwerdeführers innerhalb der ihm gesetzten, angemessenen Verbesserungsfrist nur teilweise entsprochen wurde, war die Beschwerde gegen die Zurückweisung des Bauansuchens als unbegründet abzuweisen.

„DER VERBESSERUNGSAUFTRAG WAR GRUNDSÄTZLICH HINREICHEND KONKRET FORMULIERT UND DER BESCHWERDEFÜHRER HÄTTE ERKENNEN KÖNNEN, WAS NACHZUHOLEN IST.“

MAG. JANINE EICHHORN
IST RECHTSANWALTSANWÄRTERIN BEI HOFFMANN & SYKORA, RECHTSANWÄLTE KG

Kommunal Wirtschafts Forum
Partnerschaft mit Zukunft

FLGÖ
Bundesfachtagung

KOMMUNAL WIRTSCHAFTS FORUM

UND FLGÖ-BUNDESFACHTAGUNG 2022

ST. VEIT, BLUMENHALLE // 31.3.-1.4.2022

JETZT ANMELDEN AUF
www.kommunalwirtschaftsforum.at

Das Kommunal-Wirtschaftsforum bietet kompetenten Input zu den wichtigsten Themen der Zeit für Entscheidungsträger in Kommunen, der Wirtschaft und der öffentlichen Verwaltung. Holen Sie sich Zukunftsimpulse.
Im wunderschönen Ambiente der Blumenhalle in St. Veit an der Glan.
Anmeldung und Infos auf **www.kommunalwirtschaftsforum.at**

Österreichischer Gemeindebund
KOMMUNAL
KOMMUNAL BEDARF.AT
Deloitte.
Raiffeisen Meine Bank
SIEMENS

ERNEUERBARE ENERGIEN

ENERGIEGEMEINSCHAFTEN UND VERGABERECHT

MIT DEM ERNEUERBARE-AUSBAU-GESETZ WURDE DER GESETZLICHE RAHMEN GESCHAFFEN, SOGENANNTE „ERNEUERBARE-ENERGIE-GEMEINSCHAFTEN" (EEG) ZU BILDEN.

© ANATOLIY_GLEB- STOCK.ADOBE.COM

Die Energiegemeinschaften des EAG bringen – insbesondere für Gemeinden – eine Vielzahl spannender und attraktiver Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Weg zur Umstellung auf erneuerbare Energiequellen.

Eine EEG ermöglicht, dass sich z. B. Gemeinden zusammenschließen, um Energie aus erneuerbaren Quellen zu erzeugen, die eigenerzeugte Energie zu verbrauchen, zu speichern oder zu verkaufen. Wichtig ist, dass die Energiegemeinschaft aus zwei oder mehreren Mitgliedern zu bestehen hat und dass der Hauptzweck der Energiegemeinschaft nicht in der Erzielung finanzieller Gewinne liegen darf.

ENERGIEGEMEINSCHAFTEN ALS CHANCE FÜR GEMEINDEN

Für Gemeinden oder Gemeindeverbände wäre es somit denkbar, ihre Gemeindeeinrichtungen (Gemeindehaus, Kindergarten etc.) mit eigenerzeugter, „grüner" Energie zu versorgen (z.B. durch eine Photovoltaikanlage). Eine Energiegemeinschaft ist als Verein, Genossenschaft, Personen- oder Kapitalgesellschaft oder ähnliche Vereinigung mit Rechtspersönlichkeit zu organisieren. Jedoch ist bei den Überlegungen rund um das Erneuerbare-Ausbau-Gesetz und bei der Bildung von Energiegemeinschaften darauf zu achten, dass öffentliche Auftraggeber – wie z. B. Gemeinden – dabei **nicht von der Anwendung der Vergabevorschriften entbunden sind**.

PRÜFUNG AUS VERGABERECHTLICHER SICHT ERFORDERLICH

Das Vergaberecht ist in diesem Zusammenhang auf mehreren Ebenen von Relevanz und im Überlegungs- und Umsetzungsprozess für eine rechtskonforme Umsetzung zu berücksichtigen. Neben der Frage, ob und in welcher Form Bauaufträge für die Erweiterung oder Errichtung von Energieerzeugungsanlagen (PV-Anlagen, Biomasse-Kraftwerk etc.) ausgeschrieben werden müssen, ist auch zu prüfen, ob die Bildung der Energiegemeinschaft selbst vergaberechtlich zulässig ist. Insbesondere bei der geplanten Einbindung privater Dritter als Partner einer Energiegemeinschaft oder bei der Einbettung einer Energiegemeinschaft in eine bestimmte Gesellschaftsform (z. B. GmbH) stellen sich vergaberechtliche Spezialfragen.
Die Energiegemeinschaften des EAG bringen – insbesondere für Gemeinden – eine Vielzahl spannender und attraktiver Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Weg zur Umstellung auf erneuerbare Energiequellen.
Einen zusätzlichen Anreiz für die Bildung einer Energiegemeinschaft bieten auch die Förderungen für die Neuerrichtung und Erweiterung von Anlagen (z. B. Photovoltaik-, Wasserkraft- und Windkraftanlagen) sowie die Marktprämie für die in das öffentliche Elektrizitätsnetz eingespeiste Strommenge.

> „BEI DER GEPLANTEN EINBINDUNG PRIVATER DRITTER ALS PARTNER EINER ENERGIE-GEMEINSCHAFT STELLEN SICH **VERGABERECHTLICHE SPEZIALFRAGEN.**"

Informationen

Schramm Öhler Rechtsanwälte
Herrengasse 3-5, 3100 St. Pölten
02742/222 95
kanzlei@schramm-oehler.at

AKADEMIE 2.1

SEMINARE FÜR DAS **POLITISCHE HANDWERK**

DAS WEITERBILDUNGSPROGRAMM DER BILDUNGSAKADEMIE IST VOLL ANGELAUFEN UND STEHT NUN ALLEN FUNKTIONÄREN DER VOLKSPARTEI NIEDERÖSTERREICH ZUR VERFÜGUNG. IN DEN NÄCHSTEN WOCHEN GIBT ES VIELE MÖGLICHKEITEN, SICH EINEN POLITISCHEN VORTEIL GEGENÜBER DEN MITBEWERBERN ZU VERSCHAFFEN.

© YUROLAITSALBERT - STOCK.ADOBE.COM

Der Lehrgang „Die Politikerin von Morgen" soll politisch interessierte und engagierte Frauen fördern und unterstützen.

Presse- und Medienarbeit für Gemeindeparteien: Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer lernen bei diesem Seminar Grundlegendes über den Umgang mit Journalisten und Redakteuren sowie die strategische Planung von Pressearbeit.
Tagtäglich werden Daten von Bürgerinnen und Bürger verarbeitet und in unterschiedlichen Bereichen auch veröffentlicht. Durch die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) haben sich vor einiger Zeit die Rahmenbedingungen verändert und auf einige Punkte ist daher besonders zu achten. Das Webinar „**Datenschutz und Informationsrecht**" soll ein Grundverständnis für die Problemstellungen im Datenschutzrecht und Informationszugangsrecht geben.
Im Seminar „**Neue Mitstreiter gewinnen: Aus Wutbürgern werden Mutbürger**" geht es darum, mit Hilfe von konkreten Methoden wie Open Space, Zukunftskonferenz oder World Cafe jene Bürgerinnen und Bürger anzusprechen, die sich oft aus Verdrossenheit über die politische Realität von dieser abwenden.

BEWERBUNGSSTART LEHRGANG „DIE POLITIKERIN VON MORGEN"

Gemeinsam mit den „Wir Niederösterreicherinnen" wurde ein Lehrgang entwickelt, der politisch interessierte und engagierte Frauen fördern und unterstützen soll. An sechs Wochenenden geht es um Projektmanagement in der Kommunalpolitik, Auftritt und Rhetorik, Partei- und Veranstaltungsmanagement und vieles mehr. Neben sehr viel Praxisbezug steht natürlich der Austausch zwischen den Teilnehmerinnen im Mittelpunkt.
Die Module sind großteils eintägig und finden am Wochenende statt. Die Teilnahmegebühr für den Lehrgang beträgt 390 Euro. Für den erfolgreichen Abschluss des Lehrgangs mit Diplom müssen alle Module absolviert werden. Lehrgangsanmeldungen bitte direkt an **sonja.hoschek@akademie21.at**.

WEBINARE UND SEMINARE

14.3. **Webinar: Gemeindeordnung III –** Die Werkzeuge im Gemeinderat (Einführung)
19.3. **Seminar: Presse- und Medienarbeit** für Gemeindeparteien (ZT)
23.3. **Webinar: Finanzhaushalt in der Gemeinde** (Einführung)
24.3. **Webinar: Vom Wunsch zum Ziel –** erfolgreich Ziele erreichen!
26.3. **Workshop: Erstellung der Gemeindeparteizeitung (PL)**
29.3. **Webinar: Kommunalpolitik in der VUKA-Welt –** die Chance für Bürgernähe

Das gesamte Angebot der Bildungsakademie ist auf der Homepage der Akademie 2.1 zu finden.

Markus Burgstaller, Geschäftsführer
02742 / 9020 – 1680
office@akademie21.at
www.akademie21.at

STUDIUM

„PUBLIC MANAGEMENT" BERUFSBEGLEITEND STUDIEREN

FUNDIERTE UND PRAXISORIENTIERTE AUSBILDUNG AN DER FH OBERÖSTERREICH.

Wer möchte nicht in herausfordernden Zeiten einen Beitrag zur Zukunft unserer Gesellschaft leisten? Public ManagerInnen tun das professionell – in der Verwaltung, in öffentlichen Unternehmen oder dem Nonprofit-Bereich. Die FH Oberösterreich in Linz bildet diese Gestalter mit Wissen in Recht und BWL sowie sozialer Kompetenz in einem berufsbegleitenden sechssemestrigen Bachelor-Studium Public Management (PUMA) aus. Themen wie Digitale Transformation, Nachhaltigkeit und innovative Organisationsmodelle nehmen immer breiteren Raum ein. Die fundierte Ausbildung passiert im engen Austausch mit der Praxis wie zum Beispiel:

- im Rahmen von Berufspraktika der Studierenden und in Projekten mit öffentlichen Auftraggebern
- durch die Zusammenarbeit mit dem Führungskräftelehrgang des OÖ Gemeindebundes
- indem Studierende als Jury des österreichweiten Verwaltungspreises fungieren oder
- durch zahlreiche Lektor*innen und Fachexpert*innen aus dem Berufsfeld.

AUFBAUENDES MASTERSTUDIUM

Innovative Lösungen entwickeln und umsetzen, Dienstleistungen strategisch weiterentwickeln: Diese für Führungskräfte nötigen Kompetenzen bietet das berufsbegleitende Master-Studium Gesundheits-, Sozial und Public Management (GSP) in vier Semestern. Es setzt ein einschlägiges wirtschaftsorientiertes Studium voraus.

Die Lehrveranstaltungen sind auf die zeitlichen Bedürfnisse von Berufstätigen im öffentlichen Sektor abgestimmt – auch durch verstärkte Onlinelehre.
So finden auch regelmäßig berufsbegleitend Studierende aus Niederösterreich den Weg nach Linz.
Bewerbungen: bis 30. Juni 2022

Übrigens: aktuelle Themen werden im Rahmen der jährlichen „**Public Management Impulse**" (PMI) einer breiten Fachcommunity zugänglich gemacht. Am 18. Oktober 2022 gehen die PMI in die nächste Runde.

fh OBERÖSTERREICH UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES UPPER AUSTRIA

INFOS
www.fh-ooe.at/puma www.fh-ooe.at/gsp

ENTGELTLICHE EINSCHALTUNG

fh OBERÖSTERREICH UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES UPPER AUSTRIA

PUBLIC MANAGEMENT STUDIEREN

Bachelor & Master
berufsbegleitend | praxisnah | innovativ

BEWERBEN SIE SICH JETZT!

OPEN HOUSE
AM 18.03.2022
www.fh-ooe.at/campus-linz

LEBENSQUALITÄT

BEGRÜNUNGSOFFENSIVE WIRD FORTGESETZT

DIE SONDERFÖRDERUNG „KLIMAGRÜNE ORTSZENTREN".

© ANDREAS GRUHL - STOCK.ADOBE.COM

Öffentliche Grünräume auf Plätzen, Straßen oder Wegen beeinflussen das Mikroklima positiv.

Der kommende Sommer wird wieder eine Reihe von außergewöhnlichen Hitzetagen, sowie Trockenheit und lokale Starkregenereignisse mit sich bringen. In vielen Gemeinden entstehen daher schon jetzt Projekte, um sich dem Klimawandel vorausschauend anzupassen. Eine effektive Maßnahme ist es, die innerörtlichen Grünräume klimafit zu gestalten und so die Aufenthaltsqualität in den Ortszentren weiter zu verbessern.
„Natur im Garten" fördert auch dieses Jahr entsprechende Projekte aktiv mit: „Öffentliche Grünräume auf Plätzen, Straßen oder Wegen beeinflussen das Mikroklima positiv und erhöhen die tierische und pflanzliche Vielfalt. Die Grünräume auszubauen und neu zu gestalten, schafft für unsere Mitbürgerinnen und Mitbürger langfristig Aufenthalts- und Erholungsräume zur Steigerung der Lebensqualität und zum Wohlfühlen in Niederösterreich", sagt Landesrat Martin Eichtinger.
Für die mögliche Förderung stehen bis zu 36.000 Euro pro Gemeinde im Jahr 2022 zur Verfügung. Für „Natur im Garten"-Gemeinden werden 30 Prozent der anerkannten Projektkosten gefördert. Gemeinden mit Bekenntnis zum biologischen Pflanzenschutz werden mit 25 Prozent unterstützt – für alle anderen sind es 20 Prozent. Werden Parkplätze, Fuß- oder Radwege so geplant oder errichtet, dass das Regenwasser dem Grünraum auf ökologische Weise zur Verfügung gestellt wird, kann sich die Bemessungsgrundlage um bis zu 20 Prozent erhöhen.

www.naturimgarten.at/unser-angebot/gemeinden/förderungen.html
www.noel.gv.at/NiG-Sonderfoerderung

PHOTOVOLTAIK

GROSSES INTERESSE AN **ENERGIE-GEMEINSCHAFTEN**

JEDE FÜNFTE GEMEINDE IN NIEDERÖSTERREICH PLANT BEREITS EIN MITMACH-PROJEKT.

Mit der von der EVN AG und der Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ vor einem Jahr gegründeten Energie Zukunft Niederösterreich GmbH (EZN) wurde die Energiewende in Niederösterreich zum Mitmach-Projekt. Das Interesse mitzumachen ist groß: Seit Start der Initiative „Energiegemeinschaften in Niederösterreich" vor gut einem halben Jahr, gibt es mehr als 1.000 Niederösterreicher, die sich für die 150 konkreten Projekte vorangemeldet haben. Jede fünfte Gemeinde in Niederösterreich plant somit bereits eine Energiegemeinschaft.
Die EZN unterstützt die Gemeinden auf dem Weg zur Gründung der Erneuerbaren Energiegemeinschaften sowie danach im laufenden Betrieb. Diese Gemeinschaften sind Vereine oder Genossenschaften, die erneuerbare Energie gemeinsam erzeugen und verbrauchen.
Konkret: Ein Haushalt, ein Betrieb oder eine Gemeinde errichtet eine Photovoltaik-Anlage und nutzt einen Teil des Stroms selbst. Der

© GRIGORY BRUEV – STOCK.ADOBE.COM

Der Strom, der vor Ort nicht verbraucht wird, wird nicht als „Überschuss-Strom" ins überregionale Netz eingespeist, sondern mit dem Rest der Gemeinschaft geteilt.

Strom, der vor Ort nicht verbraucht wird, wird nicht als „Überschuss-Strom" ins überregionale Netz eingespeist, sondern mit dem Rest der Gemeinschaft geteilt. „Mit den Erneuerbaren Energiegemeinschaften treffen wir gerade den Zahn der Zeit. Die Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher setzen vermehrt auf die Produktion von eigenem sauberem Strom. Dabei soll es möglich sein, diesen unter den Nachbarn, der eigenen Familie oder unter Vereinen im Dorf zu teilen. Die Energiegemeinschaften machen dies jetzt möglich und machen die Energiewende zum Mitmach-Projekt für alle", zeigt sich LH-Stellvertreter Stephan Pernkopf zuversichtlich.
Als Serviceunternehmen unterstützt die EZN das Ziel des Landes Niederösterreich, die Vorbildregion für dezentrale erneuerbare Energieerzeugung zu werden. Im Zentrum stehen dabei Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften. Diese sollen bis 2030 in jeder niederösterreichischen Gemeinde zu finden sein. In Amstetten entsteht beispielsweise derzeit eine europaweit einzigartige Erneuerbare Energiegemeinschaft, die den gesamten Bezirk umfasst.
Unabhängige Informationen zu Energiegemeinschaften bietet die Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ (eNu).
(siehe auch Seite 25)

www.energie-noe.at/energiegemeinschaften

AUDIT

FAMILIENFREUNDLICHKEIT BREITET SICH AUS

31 GEMEINDEN UND 2 REGIONEN AUSGEZEICHNET.

© NÖ.REGIONAL/TANJA WESELY

Die Region Ostarrichi-Mostland ist erste niederösterreichische Region mit dem Zusatzzertifikat „kinderfreundliche Gemeinde".

Im Rahmen eines Online-Festaktes verlieh Familienministerin Susanne Raab gemeinsam mit Gemeindebund-Präsident Alfred Riedl und Christina Geißler von UNICEF Österreich die staatlichen Gütezeichen „familienfreundlichegemeinde" und „familienfreundlicheregion". Österreichweit wurden 100 Gemeinden und fünf Regionen ausgezeichnet.
Niederösterreich zeigt sich hier mit 31 Gemeinden besonders erfolgreich. Auch bei der Auszeichnung als familienfreundliche Region glänzt Niederösterreich. Unter den fünf österreichweit Prämierten waren die Region Ostarrichi-Mostland als erste niederösterreichische Region mit dem Zusatzzertifikat „kinderfreundliche Gemeinde" und die Region Pielachtal.
Alfred Riedl, Präsident des Österreichischen Gemeindebundes: „Jedes Jahr aufs Neue fasziniert es mich, wie viele tolle, familienfreundliche Maßnahmen von den Gemeinden entwickelt werden."
NÖ.Regional begleitet die Gemeinden in einem geförderten Auditierungsprozess und steht durch fachliche Prozessbegleitung, von der ersten Idee bis zur Umsetzung der Maßnahmen beratend und unterstützend zur Seite. Mögliche Projekte können beispielsweise sein die Errichtung bzw. Sanierung der Kinderspielplätze, Errichtung eines Jugendzentrums und eines Nahversorgers, Informationsbroschüre über Angebote und Leistungen für Familien, Ausbau der Nachmittagsbetreuung, Ferienprogramm für Kinder und Jugendliche oder Ausbau der Barrierefreiheit in der Gemeinde.

www.noeregional.at/fachbereiche/familienfreundlichegemeinde

DIE NEUEN BEZIRKSOBLEUTE DES NÖ GEMEINDEBUNDES

GEMEINDEBUND-BEZIRKSOBMANN UND **ZIVILSCHÜTZER**

NAME ■ **MICHAEL NISTL**
BEZIRK ■ **WR. NEUSTADT LAND**
ORT ■ **KATZELSDORF**

Bei Michael Nistl, Bürgermeister in Katzelsdorf an der Leitha, einer geschichtsträchtigen Gemeinde mit hohem Lebensstandard, liegt Verwalten und Gestalten quasi in den Genen. Sein Großvater war Felix Böhm, langjähriger erfolgreicher Bürgermeister der Gemeinde, sein Vater Hannes Nistl war Bezirkshauptmann und Verwaltungsbeamter.
Dazu kommt sein regionalpolitischer Mentor Hans Rädler, Bürgermeister von Bad Erlach. Gemeinde- und Landespolitik gleichsam als Tischthema. Kein Nachteil, wenn man schon frühzeitig in die Jugend- und Kommunalpolitik einsteigt.

IM PARLAMENT UND IM ZIVILSCHUTZ

Michael Nistl wurde am 5. April 1983 geboren, betätigte sich nach der Matura als Öffentlichkeitsarbeiter bei Gesundheits- und Naturveranstaltungen und wurde parlamentarischer Mitarbeiter beim damaligen Nationalratsabgeordneten Rädler, der auch Präsident des Österreichischen Zivilschutzverbandes ist. Nistl wurde dessen Bundesorganisationsreferent und ist ein begeisterter Propagandist und Protagonist des Zivilschutzes.

POLITISCH ERFOLGREICHSTE JVP

Mit politischem Interesse gleichsam als Erbgut gründete Nistl die Junge Volkspartei seiner Gemeinde und zog 2005 als Jugendgemeinderat in das Ortsparlament ein. Die JVP Katzelsdorf wurde zur politisch erfolgreichsten im Bezirk, Nistl 2015 Vizebürgermeister, im März 2018 Bürgermeister.
Die Gemeindewahl 2020 brachte für Nistl ein eindrucksvolles Ergebnis: ein Plus von drei Mandaten, im Gemeinderat steht es seither 18 (ÖVP) zu 5 (SPÖ).

Als nunmehriger Wiener Neustädter Bezirksobmann des NÖ Gemeindebundes errichtet Nistl einen regelmäßigen Bürgermeister-Stammtisch mit Experten aus diversen Bereichen und hält engen Kontakt zur Sankt Pöltner Zentrale.

HÖCHSTE LEBENSQUALITÄT

Was seine eigene Gemeinde betrifft, kann Michael Nistl aus dem Vollen schöpfen und auf einige bemerkenswerte Fakten verweisen.
Umfragen und Untersuchungen weisen Katzelsdorf als Gemeinde mit höchster Lebensqualität im Bezirk aus: überdurchschnittlich hohe Einkommen, gute Wirtschafts-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, sehenswerte historische Bauten, viel Natur, gute verkehrstechnische Anbindungen.
Nicht zuletzt ist Katzelsdorf ein Ort mit Geschichte. War doch Schloss Katzelsdorf von 1822-1830 im Besitz von Caroline Bonaparte, der jüngsten Schwester Napoleons, und dann einer Tochter von Marie Antoinette, Gattin des hingerichteten Französenkönigs und Tochter Maria Theresias.

WO DIE ZWEITE REPUBLIK ENTSTAND

Ein besonderer Tag im Leben Nistls bleibt wohl Silvester: es ist sein Hochzeitstag. Der Vater eines zweijährigen Sohnes ist begeisterter Kommunalpolitiker, für Freizeitaktivitäten bleibt wenig Zeit. Man erfreut sich bei Spaziergängen, beim Radfahren, Laufen der schönen Umgebung am Fuß des Rosaliengebirges, das zudem mit Schloss Eichbüchl noch eine zeitgeschichtliche Besonderheit aufweist – als Gründungsschloss der Zweiten Republik: Hier entstand unter Karl Renner die erste Regierungsproklamation der Zweiten Republik. ■■■

> „UMFRAGEN UND UNTERSUCHUNGEN WEISEN KATZELSDORF ALS **GEMEINDE MIT HÖCHSTER LEBENSQUALITÄT IM BEZIRK** AUF."

PROF. DR. FRANZ OSWALD
WAR CHEFREDAKTEUR
DER NÖ LANDESREGIERUNG UND
IST JETZT FREIER JOURNALIST

YTA - STOCK.ADOBE.COM

WIE KÖNNEN GEMEINDEN DER UKRAINE HELFEN?

Seitens der NÖ Gemeinden wurden bereits zahlreiche Hilfsaktionen zur Unterstützung der Menschen in der Ukraine gestartet.
Um das Angebot und den Bedarf der Menschen in den Kriegsgebieten und Zufluchtsorten laufend optimal zu koordinieren, hat Landeshauptfrau Johanna Mikl-Leitner die Initiative NÖ HILFT als „single point of contact" ins Leben gerufen. Niederösterreichs Gemeinden können diese Initiative in den kommenden Wochen und Monaten aus aktueller Sicht auf drei Arten unterstützen:

- Einerseits mit Motivation zum Geldspenden,
- andererseits mit Hilfslieferungen unter Mitwirkung der Bevölkerung in die Krisengebiete und Zufluchtsorte und
- schließlich mit dem Angebot von Unterkünften für Kriegsflüchtlinge in der eigenen Gemeinde.

Bei den unten angeführten Kontaktmöglichkeiten können Gemeinden ihre Bereitschaft zu Organisation von Hilfslieferungen sowie Quartierangebote (private oder organisierte) melden.

NÖ HILFT
0 2742 / 9005 -15000
noehilft@noel.gv.at

OFFENLEGUNG GEMÄSS MEDIENGESETZ § 25

Herausgeber:
Niederösterreichischer Gemeindebund,
Ferstlergasse 4, 3100 St. Pölten

Präsident: Bgm. Dipl.-Ing. Johannes Pressl

Vizepräsidenten: Bgm. Brigitte Ribisch, M.A., LAbg. Bgm. ÖkR Josef Balber, Bgm. Stefan Seif

Landesgeschäftsführer: Mag. Gerald Poyssl

Mitglieder der Geschäftsleitung: Bgm. Dipl.-Ing. Johannes Pressl, Bgm. Brigitte Ribisch, M.A., LAbg. Bgm. ÖkR Josef Balber, Bgm. Stefan Seif, Mag. Gerald Poyssl, Bgm. Kurt Jantschitsch, LAbg. Bgm. Margit Göll, Bgm. Ing. Nikolaus Reisel, Bgm. Michaela Walla, Bgm. Herbert Wandl

Medieninhaber und Verleger:

Österreichischer Kommunal-Verlag GmbH
Löwelstraße 6 / 2. Stock, 1010 Wien,
www.kommunalverlag.at
Geschäftsführung: Mag. Michael Zimper

Unternehmensgegenstand: Die Herstellung, der Verlag und Vertrieb von Druckschriften aller Art, insbesondere Fachzeitschriften, der Handel mit Waren aller Art sowie die Organisation von Veranstaltungen.

Gesellschafter: Mag. Michael Zimper, Verleger, Wien (55 Prozent) sowie die „Zimper GmbH." (45 Prozent), Gesellschafter Michael Zimper, Verleger, Wien.

Beteiligungen: Die „Die „Zimper GmbH" ist mit 93 Prozent an der „Loisel.Spiel.Zach GmbH" in Wien beteiligt, der Österreichische Kommunal-Verlag mit 100 Prozent an der „Zimper Media GmbH" in Deutschland sowie mit 33,3 Prozent an der „Kommunos GmbH" und mit 25,3 % an der „RIS GmbH".

Erklärung über die grundlegende Richtung:

Information der dem Verband angehörenden Gemeindemandatare sowie aller an den Fragen der Kommunalpolitik interessierten und beteiligten Personen in Niederösterreich und das Gemeinderecht betreffenden Angelegenheiten. Die NÖ GEMEINDE erscheint zehnmal im Jahr und wird in einer Auflage von 12.800 Exemplaren den Beziehern direkt und kostenlos zugeschickt.

IMPRESSUM

Herausgeber:
NÖ GEMEINDEBUND
(Kommunalpolitische Vereinigung - KPV)
3100 St. Pölten
Ferstlergasse 4
Internet: www.noegemeindebund.at

Mit der Herausgabe beauftragt:
Landesgeschäftsführer Mag. Gerald Poyssl

Medieninhaber:
Österreichischer Kommunal-Verlag GmbH.,
1010 Wien, Löwelstraße 6,
Tel.: 01/532 23 88-0

Chefredakteur: Mag. Helmut Reindl,
E-Mail: helmut.reindl@kommunal.at
Mitarbeit: Bernhard Steinböck, MSc.
Prof. Dr. Franz Oswald

Grafik: Österreichischer Kommunal-Verlag,
Thomas Max E-Mail: thomas.max@kommunal.at

Anzeigenverkauf: Tel.: 01/532 23 88-0

Martin Pichler,
E-Mail: martin.pichler@kommunal.at

Martin Mravlak,
E-Mail: martin.mravlak@kommunal.at

Oliver Vogel,
E-Mail: oliver.vogel@kommunal.at

Hersteller:
Leykam Druck, 7201 Neudörfl
Erscheinungsort: 2700 Wr. Neustadt
Auflage kontrolliert: 12.800 Exemplare.

Direktversand ohne Streuverlust
an folgende Zielgruppen in NÖ:
Mandatare und leitende Bedienstete in allen NÖ Gemeinden (Bürgermeister, Vizebürgermeister, Stadt- und Gemeinderäte, Ortsvorsteher und leitende Gemeindebedienstete). Alle NÖ Abgeordneten zum National- und Bundesrat sowie Landtag, alle Mitglieder der Landes- und Bundesregierung und alle Abteilungsleiter und deren Stellvertreter beim Amt der NÖ Landesregierung. Alle Bezirkshauptleute und deren Stellvertreter sowie alle Fachjuristen der Bezirkshauptmannschaften in NÖ. Alle Leiter und deren Stellvertreter der Gebietsbauämter in NÖ sowie alle Sachverständigen des Landes, der Bezirkshauptmannschaften und der Gebietsbauämter. Alle Bezirks- und Landesfunktionäre sowie leitenden Bedienstete der gesetzlichen Interessenvertretungen in NÖ (Wirtschafts-, Landwirtschafts- und Arbeiterkammer) sowie alle Abteilungsleiter von Landesgesellschaften. Alle Funktionäre und Geschäftsführer von in NÖ relevanten Verbänden, Organisationen und Institutionen.

Namentlich gezeichnete Artikel geben die Meinung der jeweiligen Autoren wieder und liegen in deren alleiniger Verantwortung. Persönlich gezeichnete Berichte müssen sich daher nicht mit der Auffassung des Herausgebers oder des Medieninhabers decken.

Eine Information der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, 3100 St. Pölten, Stand 02/2022. **Werbung**

www.hyponoe.at

KINDERGARTEN.
VOLKSSCHULE.
LANDESBANK.
FEUERWEHRHAUS.
RATHAUS.

Öffentliche Finanzierungen brauchen lange Erfahrung, hohe Kompetenz, Nähe und Zukunftsperspektive.
Effektive und budgetschonende Lösungen zur Portfoliosteuerung und attraktive All-inclusive-Leasingmodelle. Nachhaltig und zukunftsorientiert – für Gemeinden in ganz Österreich. **Ihr Ansprechpartner:**

Leiter Öffentliche Finanzierungen
Dr. Christian Koch: 05 90 910
christian.koch@hyponoe.at

HYPO NOE