

Zentren stärken				
Gemeindezentren veröden				
<b>1.1</b>				
<b>Aktuelle Problemlage</b>				
Strukturellen und marktbedingten Entwicklungshemmnissen in den Zentren (für Wohnen, Handel, Gewerbe) stehen uneingeschränkte Möglichkeiten (Bauland, Verkehrserschließung, gewerblicher Spielraum) in peripheren Lagen gegenüber.				
<b>Lösungsmöglichkeit</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchforstung aller relevanten Gesetze und Verordnungen auf etwaige Hemmnisse für die Stadt- und Ortskernentwicklung.</li> <li>• ☞ Treffen erforderlicher <b>Sonderregelungen für Zentren</b>, etwa im Baugesetz (z.B. §89(4): <i>Die Gemeinden sind berechtigt, die Zahl der Abstellplätze durch Verordnung abweichend (erhöhend oder reduzierend) von Abs.3 festzulegen. Dabei haben sie die Interessen des öffentlichen Verkehrs, der Ortsplanung sowie ein vorhandenes Verkehrskonzept zu berücksichtigen.</i>), in Stellplatzverordnungen der Gemeinden, im Gewerbe, ...</li> </ul>				
<b>Zusätzliche Ergebnisse aus der Enquete</b>				
Ortskernen mit leerstehenden Objekten stehen sich ausbreitende Gewerbe- u. Handelsgebiete, die sich in die Landschaft hineinfressen, gegenüber.				
				
Eine klarere Definition der Kerngebiete im StROG wäre erforderlich, die nur für wirkliche Zentrenlagen zutrifft. Entsprechende Ausweisungen bzw. bestimmte Handelsbetriebe und Einrichtungen darf es dann nur in diesen Zentrenlagen geben. Eine Koppelung dieser Gebiete mit verstärkter Wohnbauförderung wäre sinnvoll.				
<b>StROG §30(1) Als Baugebiete kommen in Betracht:</b>				
<i>3. Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für</i>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,</li> <li>- Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,</li> <li>- Hotels, Gast- und Vergnügungstätten,</li> <li>- Verwaltung und Büros</li> </ul>				
<i>und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.</i>				
Priorität	Gesetzesänderung nötig	Optimierung Vollzug	Förderungen	Bewusstseinsbildung
*****	x	x	x	

Zentren stärken				
Gemeindezentren veröden				
<b>1.2</b>				
<b>Aktuelle Problemlage</b>				
Seitens der Raumordnung wird der Außenentwicklung bzw. der Randwanderung zu wenig entgegengesetzt, um den erwünschten Entwicklungsdruck auf die Zentren entstehen zu lassen.				
<b>Lösungsmöglichkeit</b>				
Strengere Raumordnungspolitik (Regionalplanung, Einkaufszentrenregelung, Flächenwidmungsplanung, Siedlungsschwerpunkte, Auffüllungsgebiete, Siedlungsgrenzen, ...) zur Einschränkung der bis dato quasi uneingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten an der Peripherie.				
<b>Zusätzliche Ergebnisse aus der Enquete</b>				
<p>☞ <b>Siedlungsschwerpunkte</b> (StROG §2(1)31), §22(5)) sollten in der Anzahl limitiert werden. Unterschiedliche Bedürfnisse für Graz und sonstige Gemeinden können über unterschiedliche Regelungen der Siedlungsschwerpunkte berücksichtigt werden. Eventuell ist eine strengere Verknüpfung der Definition von Siedlungsschwerpunkten an den ÖV-Erschließungsgrad erforderlich.</p> <p><b>Landschaftsteilräume</b> sind aus Sicht der Regionalplanung neu zu überarbeiten bzw. zu diskutieren.</p> <p>☞ Die Regelung der <b>Auffüllungsgebiete</b> (§33(3)2) sollte im ROG-UA diskutiert werden, hier sollten strengere Regelungen in das StROG aufgenommen werden bzw. über eine Abschaffung nachgedacht werden.</p> <p>Die Bautätigkeit in der Südsteiermark findet zu über 50% außerhalb des Baulandes statt – wenn das so ist, brauchen wir kein ROG.</p> <p>Eine verstärkte <b>Bewusstseinsbildung</b> für das Thema Raumplanung ist für die Bürgermeister erforderlich.</p> <p>☞ <b>Reversibilität von Gewerbebauten</b>: Schon bei der Baugenehmigung sollte die Auflage formuliert werden, dass das Gebäude nach Ende der Nutzungsdauer auch wieder auf Kosten des Errichters entfernt zu werden hat, wenn es nicht nach einer festzulegenden Frist einer Nachnutzung zugeführt wird.</p>				
Priorität	Gesetzesänderung nötig	Optimierung Vollzug	Förderungen	Bewusstseinsbildung
****	x	x		x

Zentren stärken				
Gemeindezentren veröden				
<b>1.3</b>				
<b>Aktuelle Problemlage</b>				
Viele Steuern, Abgaben, Förderungen und Subventionen forcieren die Randwanderung (z.B. Förderung von Technologiezentren ohne Bindung an Standortkriterien) sowie den ineffizienten Umgang mit knappen Ressourcen.				
<b>Lösungsmöglichkeit</b>				
Fokussierung aller Förderungen und Zuweisungen (Wohnbauförderung, Wirtschaftsförderung, Bedarfszuweisungen, ...) auf zentrale Lagen, auf Umnutzungen, Umbau und Sanierung, Nachverdichtung sowie auf flächensparende und nutzungsdurchmischte Projekte (Umstellung der Förderung von Einfamilienhäusern hin zu anderen Bauformen).				
<b>Zusätzliche Ergebnisse aus der Enquete</b>				
<p>☞ <b>Leerbestände:</b> Bevor man eine Entwicklung nach Außen zulässt, sollten diese beseitigt werden. Dies wäre allenfalls legislativ zu verankern, indem bei der Bestandserhebung auch ein Leerstandsnachweis zu erbringen ist (WBF9).</p> <p>Es ist sehr viel ungenutzte, aber wertvolle Bausubstanz vorhanden. Wir müssen daher versuchen, diese mit neuen Funktionen und Nutzungen zu beleben. Das wird die Kernaufgabe der nahen Zukunft sein.</p> <p>Die sozialen Folgen des Leerstands sind ein ausgedünntes Sozialleben und Vereinsamung.</p> <p>Die <b>Einfamilienhaus-Förderung</b> sollte gestrichen oder zumindest an Siedlungsschwerpunkte geknüpft werden, zugunsten Verdichtung, Geschoßwohnbau und sozialem Wohnbau.</p> <p>Das <b>Wohnbauförderungsgesetz</b> sollte evaluiert werden. Die <b>Zweckbindung der Wohnbauförderungsmittel</b> wäre sinnvoll.</p> <p>Die Einführung einer <b>Innenstadtförderung</b>, um Innenstädte entsprechend zu beleben, wäre anstrebenswert.</p> <p>In den Zentren ist attraktiver, zeitgemäßer Wohnraum in einem entsprechenden Kostenrahmen erforderlich.</p> <p>☞ Die <b>Althausanierungsquote</b> von in der Steiermark 1,5% ist auf die angepeilten 3 – 4% im Jahr zu heben. (verstärkte Wohnbauförderung)</p> <p>Die <b>Kommunalsteuer</b> ist derzeit kontraproduktiv, sinnvoll wäre ein interkommunaler Finanzausgleich bzw. interkommunale Standortentwicklung.</p>				
Priorität	Gesetzesänderung nötig	Optimierung Vollzug	Förderungen	Bewusstseinsbildung
*****	x	x	x	x

Zentren stärken				
Gemeindezentren veröden				
<b>1.4</b>				
<b>Aktuelle Problemlage</b>				
Die Konzentration des Handels an Straßenverkehrsknotenpunkten (Kreisverkehre, Autobahnabfahrten, Umfahrungsstraßen) erfolgt auf Kosten der öffentlichen Hand und verschärft die Situation für die Nahversorgung in den Zentren noch weiter.				
				
<b>Lösungsmöglichkeit</b>				
Einführung einer speziellen Infrastrukturabgabe (u.a. für die Straßenerschließung) für peripheren Handel und Gewerbe sowie von Parkgebühren ebendort (Zweckwidmung der Einnahmen für ÖV und Zentrenstärkung) zur Herstellung von Chancengleichheit zwischen Zentrum und grüner Wiese.				
<b>Zusätzliche Ergebnisse aus der Enquete</b>				
<p><b>Einkaufszentren 2 (keine Lebensmittel):</b> Diese können theoretisch noch am Ortsrand entwickelt werden (lt. derzeit geltender Definition). Auch Lebensmittelhandel kann – unter bestimmten Voraussetzungen - am Ortsrand entwickelt werden. (Einkaufszentren 1: Max. Entfernung von 100m zwischen Kerngebiet und Baugebiet für Einkaufszentrum.) Aus diesem Grund sollten Überlegungen angestellt werden, ob man hier den Fokus darauf legt, den Handel in die Ortszentren zu bringen.</p> <p>☞ Raumplanung stellt einen Wert für die Gesellschaft dar, gleichzeitig aber auch eine Entwertung oder Aufwertung für den einzelnen Bürger. Zu überlegen wäre die Einführung einer <b>Wertschöpfungsabgabe bei Umwidmungsgewinnen</b> sowie eines zwingenden <b>Infrastrukturkostenbeitrages</b>. (In Bayern sind Umwidmungen nur mehr dann möglich, wenn Landwirte der Gemeinde das Land um den doppelten landwirtschaftlichen Preis verkaufen. Wenn genügend Wohnfläche für niedrige Preise vorhanden ist, wird diese für Familien interessant. Eigentümerin ist die Gemeinde.)</p>				
<b>Grundlage Baupolitische Leitsätze des Landes Steiermark</b>				
<p><b>2 Raumnutzung, S.20:</b> <i>Im Sinne einer möglichst effizienten Nutzung von Steuermitteln soll jedoch künftig die Wertschöpfung, die aus dem hoheitlichen Akt der Umwidmung bzw. der Aufzoning der Bebaubarkeit resultiert, nicht nur dem Grundeigentümer, sondern auch der Öffentlichkeit (die etwa die Kosten für die Infrastruktur zu tragen hat) zugutekommen. Dazu gilt es von Seiten des Landes Instrumente zu entwickeln, die dies sicherstellen.</i></p>				
Priorität	Gesetzesänderung nötig	Optimierung Vollzug	Förderungen	Bewusstseinsbildung
***	X	X		

**Zentren stärken  
Gemeindezentren veröden**

**1.5**

**Aktuelle Problemlage**

Es besteht keine Kostenwahrheit bei der Errichtung und Erhaltung von Siedlungsinfrastrukturen. Sparsame Siedlungsformen finanzieren die ressourcenintensive Verbauung mit.

**Lösungsmöglichkeit**

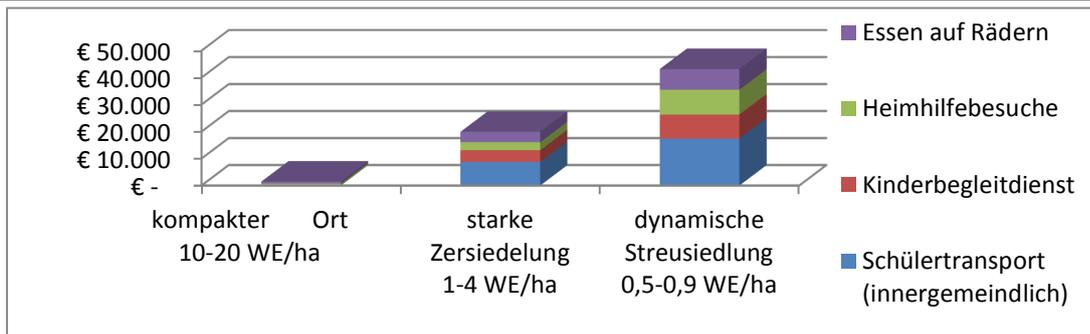
☞ **Kosten der Errichtung und Erhaltung der Siedlungsinfrastruktur nach Verursacherprinzip den Bürgern / Unternehmen in Rechnung stellen** (= Ende der Umverteilung der Kosten): d.h. für Bürger / Unternehmen Koppelung der Infrastrukturabgaben an Bodenverbrauch / Bebauungsdichte und Standortgunst (Zentrumsnähe, ÖV-Erschließung); d.h. für Gemeinden mehr Selbstverantwortung für die Folgen ihrer Planungspolitik (mögl. Maßnahme: Einführung eines Infrastruktur-Kostenrechners als Entscheidungsgrundlage in der örtlichen Raumplanung)

[http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/gemeinde/oertliche\\_raumordnung/planungstools/NIKK\\_Handbuch\\_1.4.0.pdf](http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/planungstools/NIKK_Handbuch_1.4.0.pdf)

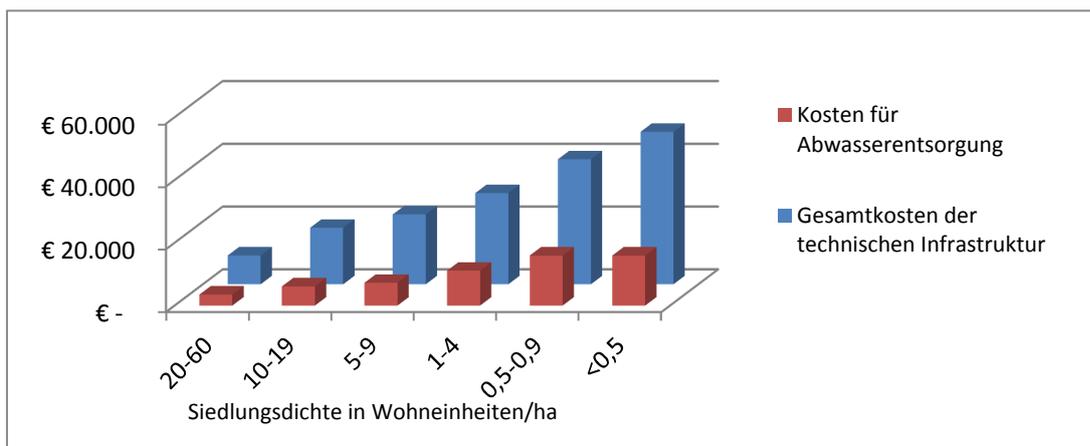
**Zusätzliche Ergebnisse aus der Enquete**

**Abgaben für Infrastruktur**, also Straßen, Kanal, Wasserversorgung, Straßendienst, Winterdienst usf. nach dem Verursacherprinzip staffeln.

**Grundlage Baupolitische Leitsätze des Landes Steiermark**



Kosten für soziale Infrastruktur pro 1000 Einwohner und Jahr



Kosten für technische Infrastruktur pro 1000 Einwohner und Jahr

Priorität	Gesetzesänderung nötig	Optimierung Vollzug	Förderungen	Bewusstseinsbildung
*****	x	x		

**Zentren stärken  
Gemeindezentren veröden**

**1.6**

**Aktuelle Problemlage**

Die Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese - insbesondere in Handel und Gewerbe - zieht einen enormen Flächenverbrauch und eine zunehmende Abhängigkeit vom Autoverkehr nach sich.



**Lösungsmöglichkeit**

☞ **Sorgsamer Umgang mit Bauland:** Stellplätze von Handels- und Gewerbebauten per Höchstzahlen limitieren und im Fall großmaßstäblicher Einrichtungen (Einkaufszentren, Fachmärkte, ...) nur mehr in Nutzungsüberlagerung (mehrgeschossige Lösungen) genehmigen.



**Zusätzliche Ergebnisse aus der Enquete**

Einführung eines Landschaftsplans und/oder eines Grünordnungsplans, der parallel zum Bebauungsplan stehen soll (siehe Deutschland) als verbindliches Steuerungsinstrument gegen den Verlust des Naturraums.

Priorität	Gesetzesänderung nötig	Optimierung Vollzug	Förderungen	Bewusstseinsbildung
**	X			X

Zentren stärken				
Zersiedlung				
<b>1.7</b>				
<b>Aktuelle Problemlage</b>				
Die Möglichkeiten zu Vertragsraumordnung und Bodenpolitik (inkl. Baulandmobilisierung) sind nicht wirksam genug. Die rechtlichen Instrumente für Rückwidmungen sind unzureichend.				
<b>Lösungsmöglichkeit</b>				
☞ ROG Novelle: Nachschärfung der bestehenden Regelungen betreffend vertragsraumordnerischen und bodenpolitischen Maßnahmen (inkl. entschädigungsfreie Rückwidmungsmöglichkeiten).				
<b>Zusätzliche Ergebnisse aus der Enquete</b>				
Die „Ernte“ der seit 10 Jahren bestehenden <b>Mobilisierungsmaßnahmen</b> ist sehr mager. Das derzeit zweigeteilte System mit Vertragsraumordnung und hoheitlichen Bebauungsfristen ist im Vollzug nicht gut handhabbar				
<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ ☞ Nachjustierung und Vereinfachung der Regelungen, Basis: Vorschlag Entwurf StROG 2010 (Verkürzung der Fristen, Flächengrenze von 3.000 m<sup>2</sup> sollte abgesenkt werden)</li> <li>➔ Fokussierung auf Zentren</li> </ul>				
<b>Umwidmungsgewinne</b> sollten besteuert werden, z.B. über eine neue Grundsteuerregelung → hierfür ist jedoch der Bund zuständig.				
Durch die Gemeindestrukturreform des Landes Steiermark entsteht eine riesige Chance für die Raumplanung. Insgesamt gibt es derzeit einen enormen Überhang an Reserven beim gewidmeten Bauland, bei den Entwicklungsplänen wäre jetzt bei den fusionsbetroffenen Gemeinden die <b>Möglichkeit zur Konzentration und zur Rückwidmung noch nicht genutzter Flächen in Freiland</b> . Dafür rechtliche Rahmenbedingungen anzubieten könnte zur gewünschten Trendwende in der Raumplanung führen.				
Priorität	Gesetzesänderung nötig	Optimierung Vollzug	Förderungen	Bewusstseinsbildung
*****	x			

**Zentren stärken**

**Zersiedlung**

**1.8**

**Aktuelle Problemlage**

Für flächensparende und kompakte Bauformen oder auch die Nachverdichtung bestehender Siedlungen fehlen jegliche finanzielle Anreize.



**Lösungsmöglichkeit**

Anhebung und (in Abhängigkeit von Grundstücksgröße/-nutzungsgrad und Standortgunst) progressive **Steigerung der Grundsteuer** (Bundeszuständigkeit!)



**Zusätzliche Ergebnisse aus der Enquete**

Priorität	Gesetzesänderung nötig	Optimierung Vollzug	Förderungen	Bewusstseinsbildung
**	x			