

Agenda Innenstadt

des Österreichischen Städtebundes

Prioritäre Maßnahmen für Bund, Länder, Regionen – inkl. Verweise auf das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK)

Stand: 09.05.2017

Denkmalschutz

- Gezielte **Förderungen zur Revitalisierung potentieller Innenstadt-Handelsflächen alter Bausubstanz** sollen geschaffen werden. Dies etwa durch Zusammenlegung kleiner Verkaufsflächen oder räumliche Kooperation mehrerer Betriebe.
- Die **steuerliche Abschreibefrist** für Sanierungsarbeiten – speziell für Gebäude, die unter den Ortsbild- bzw. Denkmalschutz fallen – soll **verkürzt** werden. (Derzeit beträgt die Abschreibefrist über 15 Jahre und es bestehen unterschiedliche Vorgaben für Neu- und Altbauten).
- In den **Baugesetzen** soll eine **Ausnahme für Altbautensanierung** geschaffen werden. Dies wäre durch die Erweiterung der Ermessensspielräume samt haftungsbeschränkenden Regelungen beim Abgehen von Normen umzusetzen.
- Im **Denkmalschutzgesetz** sollen die **Vorgaben zur barrierefreien Erreichbarkeit** von Gebäuden **flexibilisiert** werden. Ein mögliches Ziel könnte hierbei sein, dass mindestens 30% der Wohnungen barrierefrei erreichbar sein müssen. (Derzeit gibt es im Altbau oft unterschiedliche Niveaus auf einer Ebene. Die OIB-Richtlinie schreibt einen Lift ab dem zweiten Obergeschoß vor.)
- Ebenso sollen die Vorgaben des **Denkmalschutzgesetzes** bezüglich der **Gestaltung straßenseitig abgewandter Gebäudeteile** (wie Dachflächen, Fassaden, Innenhöfe) **flexibilisiert** werden.

Einzelhandel

Vgl. ÖROK – Schriftenreihe Nr. 172 (Zentralität und Standortplanung der öffentlichen Hand, 2006)

- Die **Kennzeichen (Benchmarks) der Einzelhandelsentwicklung** – wie etwa Einzelhandelsfläche/EW, Leerstandsquote, Kaufkräfteeigenbindung – sollen **für die einzelnen Stadttypen** wie folgt **aufbereitet** werden: Pro Stadttyp soll ausgewiesen werden, in welchen Bandbreiten sich der jeweilige Stadttyp im „gesunden Bereich“ aufhält, und ab welchen Grenzwerten durch neue Verkaufsflächen nur noch bestehende Arbeitsplätze ersetzt werden. Bestehendes Datenmaterial soll regelmäßig zusammengetragen werden. Dazu sind Vereinbarungen mit Bundesdienststellen, Ländern, Kammern und Forschungseinrichtungen zu treffen.
- Im **Genehmigungsverfahren** soll eine **verbindliche Anwendung einheitlicher Kennzahlen zur Beurteilung der gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen neuer Projekte** (wie etwa Nettobeschäftigungseffekte, Verkehrskosten und Kaufkraftverschiebungen) vorgeschrieben werden.
- Es sollen Informationen zu **maximal verträglichen EH-Flächen** – innerörtlich und in zentralen Orten – als Information für Politikerinnen und Politiker bzw. EntscheidungsträgerInnen der Verwaltung **aufbereitet** werden.
- Im Sinne von **regionalen Kaufkraftanalysen** soll ein laufendes Monitoring der kommunalen Absatzzahlen im Handel erfolgen.

Stärkung der (Stadt)regionalen Ebene

Vgl. ÖREK: 4.1. Regionale Handlungsebene stärken, 4.1.1. Regionale Governance-Modelle erarbeiten (entsprechend funktionaler Aufgaben), 4.2.1. Stadtregionen zukunftsorientiert positionieren (Sicherung der Funktionsfähigkeit der Kernstädte), Ergebnisse der ÖREK Partnerschaften „Regionale Handlungsebene“, „Kooperationsplattform Stadtregion“

- Die **Stadtregion** soll auf ihre Eignung als **Rechtspersönlichkeit überprüft** werden bzw. die Bildung einer **Regionalgemeinde** (Gebietsgemeinde NEU) soll ermöglicht werden, um Förderungen von EU, Bund und Ländern erhalten zu können und einen Finanzausgleich innerhalb der Stadtregion zu ermöglichen.

- **Regional relevante Themen** sollen vermehrt auf regionaler Ebene behandelt werden. Dazu sollten einzelne Themenstellungen besser auf **einer regionalen Ebene behandelt** werden. Diese Themenstellungen gilt es künftig zu definieren und dazu verstärkter auf regionaler Ebene zu kooperieren (Beispiel: regionale Einzelhandelsstandorte).

Verkehr

Vgl. ÖREK: 2.3.1. Kostenwahrheit bei Anschließungskosten vermitteln (Erschließungskostenbeiträge), Plattform Raumordnung & Verkehr: Verkehrserregerabgabe bundesweit vereinheitlichen

- Die nach dem OPNRV-Gesetz 1999 von den Gemeinden festlegbare **Verkehrsanschlussabgabe** ist von großen Verkehrserzeugern (wie Einkaufszentren und großen Betrieben) zu entrichten, damit die entstehenden Erschließungskosten mit Verkehrsträgern des Umweltverbundes finanziert werden können. Sie wäre grundsätzlich ein zweckmäßiges Instrument zur besseren Abstimmung von Siedlungsentwicklung und ÖV-Erschließung, ist aber bisher durch die Standortkonkurrenz zwischen den Gemeinden und rechtlichen Bedenken totes Recht geblieben.

Daher soll eine **Präzisierung der rechtlichen Konstruktion** erarbeitet werden, die eine entsprechende Steuerungswirkung sowie eine flächendeckende und verbindliche Realisierung der Verkehrsanschlussabgabe ermöglicht.

Gemäß der Studie „INSTELLA“ wird hierzu als sinnvoll erachtet, einen Teil einer verbindlichen Verkehrsanschlussabgabe vom Betreiber des Verkehrserregers als **kombinierte einmalige** (für Errichtungskosten der Erschließung) **und laufende** (für Betriebskosten und Erhaltungskosten der Erschließung) Abgabe im Rahmen des Baubewilligungs- bzw. Betriebsbewilligungsverfahrens einzufordern. Die Höhe der Abgabe ist dabei prinzipiell an das zu erwartende Pkw-Verkehrsaufkommen zu koppeln, wobei Abschläge bei Nichterrichtung von Stellplätzen als Anreizmaßnahme für eine freiwillige Stellplatzbeschränkung berücksichtigt werden können. (B.3.5.1)

- **Parkraumbewirtschaftung** soll auch auf privaten Stellplätzen ermöglicht werden (EKZ-Stellplätzen). Einer Studie von INSTELLA zufolge soll ein zweiter Teil der Verkehrserschließungsabgabe an finanzielle Abgaben (z.B. **Parkgebühren**) gekoppelt sein, die von dem mit dem Pkw zufahrenden Besucher/Kunden/Beschäftigten erhoben werden. Somit wäre eine Kompensation durch die eigentlichen ‚Erreger‘ gewährleistet und ein Anreiz zur Verhaltensänderung

gegeben. Eine Rückvergütung durch den Betreiber (z.B. durch eine Gutschrift bei Einkauf) ist unbedingt zu unterbinden.

- Bei der Einführung von **Stellplatzobergrenzen** ist auf unterschiedliche Beschränkungen der Anzahl der Stellplätze je nach Quadratmeter Nutzfläche aufgrund bestehender Verordnungen und Durchführungsrichtlinien (welche konkrete Zahlenvorgaben in Tabellen enthalten) Bedacht zu nehmen. Innerhalb einer bestimmten Nutzungskategorie sollte eine flächendeckende Anwendung der Stellplatzobergrenzen erfolgen. (Als Best-Practice-Beispiel dient Erfurt.)
- Die **Stellplatzverordnungen für Innenstadtwohnungen** (speziell für Bestandsgebäude) sollen **flexibilisiert** werden, sodass weniger bis keine Stellplätze pro Wohnung zur Verfügung stehen müssen. [Zugleich sollen Stellplatzangebote für Anrainerinnen und Anrainer in den Randzonen der Innenstädte geschaffen werden.]

Siedlungsentwicklung

Vgl. ÖREK: 3.3.1. Flächensparen und Flächenmanagement implementieren (aktive Bodenpolitik, Recyclingmaßnahmen baulicher Strukturen), 2.2.3 Zentrale Orte als Standorte der sozialen Infrastruktur nutzen

- Instrumente wie das Erbpachtrecht, das Erbbaurecht und das Baurecht sollen nach „Berliner Beispiel“ vermehrt zur Anwendung kommen (das Projekt „ExRotaprint“ beschäftigt sich mit einem Eigentumsmodell, das die Spekulation mit dem Gelände ausschließt und die Nutzung an definierte Ziele bindet).
- In Örtlichen Entwicklungskonzepten sollen Aussagen zu folgenden Bereichen **verpflichtend enthalten** sein: Bestandsnutzung, Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung, sowie das Thema „Innenstadt“ samt Zielen und Maßnahmen. (dazu könnten die Leitfaden zum Örtlichen Entwicklungskonzept überarbeitet werden).
- In den Rauordnungsgesetzen der Länder (**ROGs**) soll die **Abgrenzung von Ortszentren** (zumindest der zentralen Orte) in der Plandarstellung ersichtlich gemacht werden. Dafür sollen genaue, restriktive Kriterien zur Ortskernabgrenzung (wie ÖV, fußläufige Erreichbarkeit kommunaler Einrichtungen, etc.) sowie die eigene Widmungskategorie „Kerngebiet Innenstadt“ geschaffen werden.

Wohnen

Vgl. ÖREK: 2.3.3 Wohnbauförderung an raumplanerische Kriterien koppeln, 2.2.3. Zentrale Orte als Standorte der sozialen Infrastruktur nutzen, Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“

- Die **Fördermittel** sollen von der Schaffung neuer Gebäude **zur Nutzung des Bestandes (Althäuser) umgeschichtet** werden, z.B. durch die Vergabe von Prämien für die Sanierung oder Umplanung von Leerständen.
- In der Wohnbauförderung sollen **zusätzliche Fördermodelle für Mischformen des Wohnens** (wie etwa Wohnen & Arbeiten, Generationenwohnen) vorgesehen werden.
- Ebenso soll im Rahmen der Wohnbauförderung die **verpflichtende Einbeziehung des öffentlichen Raums** („ganzheitliche Entwicklungskonzepte“) als Fördervoraussetzung enthalten sein. (In Vorarlberg wird beispielsweise die Wohnbauförderung nur gewährt, wenn eine Quartiersbeobachtung erfolgt).
- Auch sollen im Rahmen der Wohnbauförderung **zusätzliche Zuschüsse für die Errichtung von Freibereichen** (wie Gemeinschaftshöfe, -gärten und -räume) in der Wohnbauförderung vorgesehen werden.
- **Baugruppenmodelle auf dem Gebiet der innerstädtischen Althausanierung** sollen spezifisch gefördert werden. Die Entwicklung einer diesbezüglichen Prozessentwicklung bei **Sonderförderungen** soll gefördert werden.
- Eine **Mindestquote der Bautätigkeit von innerstädtischer Altbausanierung** soll für gemeinnützige Wohnbauträger festgelegt werden, vergleichbar zur Mindestquotenregelung für die Errichtung von Wohnungsneubauten in Holzbauweise in der Steiermark (derzeit 25%). Ein mögliches Ziel könnte dabei sein, dass gemeinnützige Wohnbauträger 10% der Bautätigkeit als innerstädtische Sanierungen durchführen müssen.
- In den Landesgesetzen soll im Rahmen der Widmungskategorie „Förderbarer Wohnbau“ das neue Ziel **„Leistbares Wohnen“** im Örtlichen Entwicklungskonzept verankert werden. Dies soll als Grundlage für die Vertragsraumordnung bzw. für städtebauliche Verträge dienen.

- **Raumordnungsverträge gegen Baulandhortung** („städtebauliche Verträge“) sollten bekannt gemacht und vermehrt abgeschlossen werden.
- Der Österreichische Städtebund und der Österreichische Gemeindebund könnten in Kooperation mit den Ländern **Gutachten entwickeln** lassen, welche die Elemente aufzeigen, die im Rahmen von Städtebaulichen Verträgen jedenfalls zu implementieren wären. Diese Gutachten wären gemeinsam mit Städten und Ländern zu entwickeln und den Städten zur Verfügung zu stellen.

Finanz

Vgl. ÖREK: 2.3.1. Kostenwahrheit bei Anschließungskosten vermitteln (Erschließungskostenbeiträge), 1.1.2. Nahverkehr zur Sicherung regionaler Erreichbarkeiten effizient entwickeln, 4.1.2. Modelle und Anreizsysteme interkommunaler Kooperation prüfen und weiterentwickeln

- Im Rahmen eines „**Aufgabenorientierten Finanzausgleichs**“ sollen an Stelle der Einwohnerzahl als Hauptparameter für die Finanzausgleichsmittel neue Parameter/-gewichtungen/Bonus-Malus-Systeme gesetzt werden. (Diese sollen die Funktion des Ortskernes als sozial-kulturelles Zentrum mit modernen Wohnformen und alternativen Mikro-ÖV-Lösungen forcieren.)
- Der **interkommunale Finanzausgleich** soll weiterentwickelt werden.
- Österreich soll sich auf europäischer Ebene dafür einsetzen, dass **öffentliche Infrastrukturinvestitionen** bei der Berechnung von Maastrichtdefizit und Schuldenbremse ausgenommen werden.
- **Finanzierungsmöglichkeiten für den stadtreionalen ÖV** sollen geschaffen werden (etwa nach dem Vorbild des Infrastrukturfonds Schweiz).
- Die **Einhebung von Rekultivierungsentgelten** („Rückbauabgabe“) oder „Ortskernrenten“ von EKZ-Betreibern auf der grünen Wiese zur Rekultivierung verlassener Einkaufszentren bzw. zur Ortskernbelebung soll bereits während der EKZ-Nutzung möglich sein.

Gemeinwesen – Creative Class

Vgl. ÖREK: 2.2.3. Zentrale Orte als Standorte der sozialen Infrastruktur nutzen, 1.3.2. Regionale Innovationsmanagements aufbauen und weiterentwickeln

- Ein **Leitplan für öffentliche und soziale Einrichtungen** soll **entwickelt** werden: Jene Einrichtungen sollen in Stadtzentren verlegt werden. Ebenso soll eine Sonderförderung für Betreutes Wohnen im Zentrum (für kleinere, zentrumsnahe Einrichtungen) gewährt werden.
- Im Sinne von „**Smart Funding**“ sollen Projektförderungsmittel bei Stadtentwicklungsprojekten nicht nur in die „Hardware“ (in das Gebäude und dessen Technik) fließen, sondern es sollen auch Budgetmittel für die Prozessbegleitung, für die Partizipation bei der Entwicklung und für eine allfällige Nutzung durch die Bevölkerung (z.B. durch soziale Initiativen) vorgesehen werden.
- Ein **Leitplan zur Ansiedlung der „Creative Class“** soll erstellt werden: Dazu sollen Standorte festgelegt werden, an denen vernetzte Entwicklungskonzepte Erfolg haben können sowie die Kooperation mit tertiären Bildungseinrichtungen im Bereich Kreativwirtschaft verstärkt werden. Projektförderungen und Standortentscheidungen sollen nach soziologisch-demographischen und regionalwirtschaftlichen Kriterien erfolgen.
- **Jugend- und Genderarbeit** soll einen Schwerpunkt regionaler Kulturinitiativen bilden.

Ergebnis der AG „Wissensnetzwerk Innenstadt“ des ÖStB