

## **Neue Spielregeln für die Bebauung**



Im Juni 2015 ist das Regionale Raumordnungsprogramm für den Nordraum Wien in Kraft getreten, das auch für Kreuzstetten rechtsverbindlich ist.

Am **3. Dezember 2015** hat dazu **in Gaweinstal ein Regionales Dialogforum** mit VertreterInnen des Landes NÖ, der betroffenen Gemeinden und etlicher Raumplanungsbüros stattgefunden. Das Ziel war eine Information über die laufende Entwicklung, Präsentation von gelungenen Projekten (aus Bad Pirawarth und Mistelbach) und die Möglichkeit zum Erfahrungsaustausch. **Für die Gemeinde Kreuzstetten haben GfGr Christine Kiesenhofer und GfGr DI (FH) Karl Toifl teilgenommen.** Für Kreuzstetten sind vor allem die folgenden Aspekte interessant, die auch in Gaweinstal intensiv angesprochen wurden:

### **Verdichtung:**

Das Regionale Raumordnungsprogramm sieht als **Zielwert für Niederkreuzstetten 60 Einwohner pro Hektar für Neubebauungen vor** (Oberkreuzstetten, Streifing: 40 EW/ha).

„Verdichtung“ ist für große Teile der Bevölkerung ein negativ besetzter Begriff, obwohl diese Zielwerte bereits mit kleineren Bauparzellen und gekuppelter Bauweise (Doppelhäuser) oder Reihenhäusern problemlos zu erreichen sind; die geschlossene Bauweise ist uns vom traditionellen Weinviertler Baustil vertraut.

### **Die Vorteile liegen auf der Hand:**

- die Grundpreise sind in der Vergangenheit kräftig gestiegen und werden das voraussichtlich auch in Zukunft tun: für viele Jungfamilien sind größere Grundstücke nicht mehr leistbar!
- Die Pflege eines großen Grundstückes ist mit erheblichem Zeitaufwand verbunden: dies mit den wachsenden Anforderungen im Beruf zu verbinden, ist oft schwierig; die knappe Freizeit wollen viele nicht nur mit Gartenarbeit verbringen.

**Für die Gemeinde bedeutet eine maßvolle Verdichtung große Kosteneinsparungen im Bereich der Infrastruktur (Straßenbau, Kanal- und Stromversorgung ...).**

### **Baulandmobilisierung:**

Kreuzstetten hat mehr als 20 ha an unbebauten gewidmeten Bauflächen zur Verfügung, Neuwidmungen sind vom Land daher kaum vorgesehen. **Dass vielen Grundbesitzern der Anreiz fehlt, Baugrundstücke zu verkaufen, ist verständlich:** Die Bankzinsen werden voraussichtlich auch in den nächsten Jahren nicht steigen. Somit werden Grundstücke als langfristige und sichere Wertanlage gesehen. **Für die Gemeinde ist dies allerdings sehr problematisch:**

- junge Leute wandern ab, weil sie im Ort kein Baugrundstück kaufen können
- ohne maßvolles Bevölkerungswachstum ist der Bestand von wichtigen Einrichtungen wie Schule und Kindergarten gefährdet!

**Ungenützte Baulücken oder leerstehende Gebäude kosten der Gemeinde Geld für die Erhaltung der Infrastruktur – zahlen müssen letztlich wir alle dafür!**

Dies erklärt auch den dringlichen Wunsch vieler Gemeinden nach **Einhebung einer Infrastrukturabgabe bei unbebauten Grundstücken**, die derzeit gesetzlich noch nicht vorgesehen ist.

Auch ein „Bauzwang“ ist derzeit nur bei Neuwidmungen möglich, bei bestehendem Bauland kann die Gemeinde nur auf Kooperation und Einsicht der Grundbesitzer hoffen: **fehlende Bauplätze behindern eine positive Entwicklung der Gemeinde!**

Eine Fortsetzung des Dialogforums ist für den Herbst 2016 geplant.

GfGr DI (FH) Karl Toifl  
GfGr Christine Kiesenhofer



*Schematische Darstellung  
gekuppelte Einfamilienhäuser,  
Dichte 75 EW/ha  
(Argumentarium Regionale  
Leitplanung Nordraum Wien)*