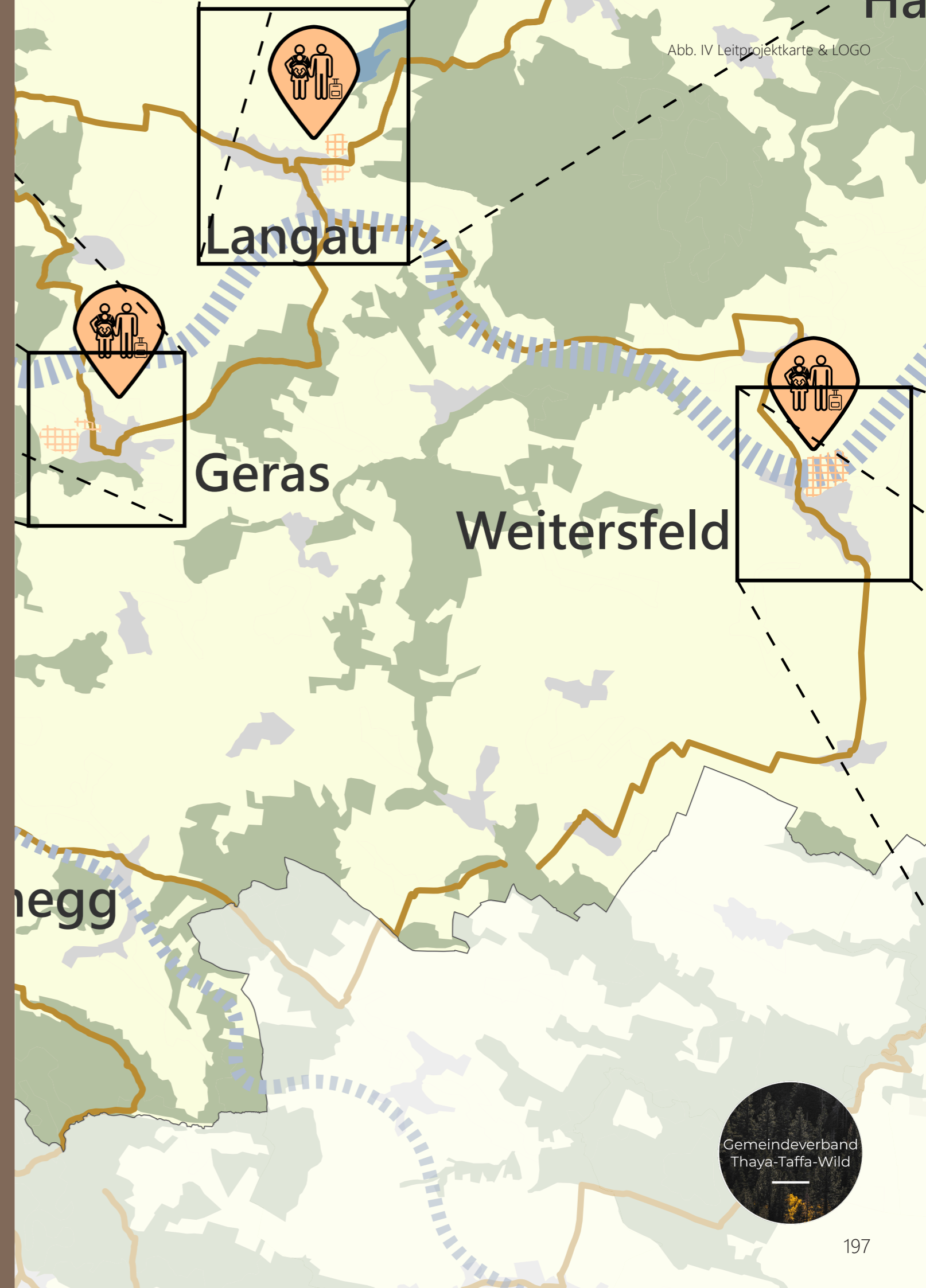


IV LEITPROJEKT

Interkommunales Flächenmanagement in der Kleinregion Thaya-Taffa-Wild durch einen Gemeindeverband

- 23 BESCHREIBUNG
- 24 VOM LEITBILD ZUM LEITPROJEKT
- 25 VERKNÜPFUNG-HANDLUNGSFELDER
- 26 GEMEINDEVERBAND
- 27 ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
- 28 FINANZIERUNG
- 29 PROZESS
- 30 LEITPROJEKTKARTE



Die Idee

Für unser Leitprojekt wurde die Schaffung einer Entwicklungsgesellschaft als operative Einheit eines Gemeindeverbandes zum aktiven Flächenmanagement gewählt.

Auf Basis des Niederösterreichischen Gemeindeverbandsgesetzes soll ein Gemeindeverband gegründet werden, welcher der Interessensvertretung der Gemeinden dienen soll. Dazu gehört in weiterer Folge die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft, welche zu einer aktiven Bodenpolitik in Rahmen eines Bodenbeschaffungsfonds beitragen soll.

Durch die entwickelten Handlungsfelder entsteht eine Basis zum Erwerb und zur Entwicklung möglicher Potenzialflächen. Die Finanzierung basiert einerseits auf Eigenkapital der Gemeinden sowie andererseits auf Fördergeldern. Der Gemeindeverband agiert dabei gemeinnützig und kostendeckend.

Die Aufgabe der Entwicklungsgesellschaft ist dabei die Sicherung, Entwicklung sowie die Ausweisung von geeigneten Standorten, welche den Zielen der Handlungsfelder entsprechen.

Mit dem Schwerpunkt Tourismus und der Schaffung von touristischer Infra- und Suprastruktur soll ebenso ein aktiver Bezug zum Leitbild WaldFrischeRegion hergestellt werden.

Referenzbeispiele

Als Basis für die Struktur des Gemeindeverbandes und in weiterer Folge der Entwicklungsgesellschaft dienen der Tiroler Bodenfonds und der Vorarlberger Gemeindeverband. An einigen Stellen wird auf diese Referenzbeispiele verwiesen.

Der Tiroler Bodenfonds wurde bereits vor über 25 Jahren ins Leben gerufen. Die Aufgabe des Fonds liegt dabei im Erwerb, der Entwicklung und der Weitergabe von Grundstücken. Dieser dient dabei als Unterstützung der Gemeinden beim Erwerb von Fläche.

Der Vorarlberger Gemeindeverband ist eine Vereinigung aller 96 Gemeinden in Vorarlberg. Diesen dient der als Interessensvertretung, sowie als Rechts- und Finanzberatung. Des Weiteren wirkt der Gemeindeverband in einigen Fällen als Grundeigentümer sowie als Verantwortlicher des Sozialfonds.



Übergang von Vision zu Leitbild zu Leitprojekt - **SCHWERPUNKT TOURISMUS**

Unsere Vision, welche wir zu Beginn erstellt haben, leitet sich von der früheren Sommerfrische ab. Eine Tourismusform, bei der BürgerInnen aus der Großstadt über den Sommer mehrere Monate aufs Land gefahren sind, um sich von der damals verschmutzten Stadt zu erholen. Diese Wunschvorstellung wurde in unserem Leitbild, dem Fundament der nachfolgenden Planung, konkretisiert. Bereits bei der Analyse des Gebiets ist uns der hochwertige Grünraum aufgefallen, welcher für diese Tourismusform benötigt wird. Der Titel des Leitbildes „WaldFrischeRegion“ weist bereits auf die primären Ziele für das Planungsgebiet hin: Naturnaher und ganzjähriger Tourismus sowie lange Aufenthalte von WienerInnen - die alte Sommerfrische in optimierter Form. Der aktuelle Tourismustrend der Regionalität ist einer der Hauptgründe für diese Idee: Weg vom Massentourismus und hin zum sanften Tourismus. Auch die Coronapandemie hat dazu geführt, dass Menschen nicht mehr weit verreisen möchten und immer öfter Urlaub im eigenen Land machen. Nachdem Tourismusplanung Angebotsplanung ist und niemand „gezwungen“ werden kann, in die Region zu reisen, ist der Ausbau dieses Angebots das Hauptziel. Für die Ganzjahresfrische gibt es viele Voraussetzungen, wie beispielsweise ein Angebot an touristischen Supra- und Infrastrukturen, welche bis jetzt nicht bzw. nur wenig vorhanden sind, oder die Schaffung von neuem Wohnraum. Für diese Infrastrukturen braucht es Flächen, die meist sehr hochwertig und dadurch nur schwer zu erlangen sind.

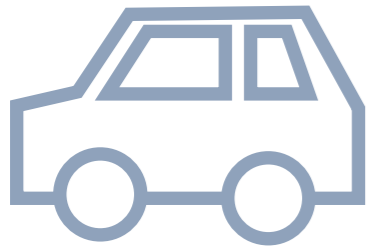
Das Leitprojekt „Interkommunales Flächenmanagement in der Kleinregion Thaya-Taffa-Wild durch einen Gemeindeverband“ bietet wiederum eine Lösung für dieses Problem. Durch aktive Flächenbewertung und optimierte Standortsuche für Flächen für Tourismusinfra- und Suprastrukturen sowie Wohnflächen können bestmögliche Lagen lokalisiert und erworben werden. Damit können künftig benötigte Infra- und Suprastrukturen für den Tourismus geschaffen und die Entwicklung des Flächenverbrauchs kontrolliert werden. Damit bietet das Leitprojekt einen Ansatz, die Ganzjahresfrische in der Region zu etablieren.

**Landwirtschaft:**

Aktives Flächenmanagement betrifft ebenso die landwirtschaftlichen Flächen in der Region und hilft, diese besser zu organisieren. In Form von Arrondierungen, also das Zusammenlegen von angrenzenden Ackerflächen oder Waldabschnitten, soll die künftige Bewirtschaftung dieser Flächen einfacher von statten gehen. Die entstehende GmbH kauft landwirtschaftlich genutzten Grund, legt angrenzende Flächen mit derselben Funktion zusammen und verkauft die neu entstandenen weiter. Das führt zu einem positiven Effekt für die dort lebenden BäuerInnen, da die Effizienz der Beackerung erhöht wird und dadurch die Erträge steigen.

Tourismus:

Auch das Themenfeld „Tourismus“ soll durch das Leitprojekt positiv beeinflusst bzw. gefördert werden. Bei der Grundstücksakquise werden neben den Wohnflächen und Betriebsstandorten auch Flächen für Tourismusinfrastrukturen aktiv gesucht und ausgewiesen. Dies soll in Absprache mit dem Tourismusverband Waldviertel stattfinden, damit die optimalen und benötigten Flächen für eine künftige Entwicklung erworben werden. Ebenso werden die Standorte für genannte Tourismusflächen neben denen von künftigen Wohnflächen sein, da Zuzug von WienerInnen, welche aufgrund der Waldfrische in die Region ziehen, erwartet wird.

**Mobilität:**

Auch das Handlungsfeld „Mobilität“ wird durch das Leitprojekt berührt und bildet einen Teil der Grundlage für die Flächenauswahl. Die Erreichbarkeit ist nicht nur für künftige BewohnerInnen ausschlaggebend, sondern auch für Unternehmen, welche sich in der Region ansiedeln wollen. So werden primär nur Flächen in Erwägung gezogen, die in der Nähe von höherrangigen Straßen oder vom ÖV erschlossen sind. Ebenso werden die technischen Infrastrukturen in Zukunft durch die konzentrierte Siedlungsentwicklung ausgebaut und effizienter.

Naturraum:

Der Naturraum wird nur minimal von der Maßnahme betroffen. Er wird lediglich bei der Akquise von Flächen berücksichtigt und es wird darauf geachtet, dass zusammenhängenden Naturräumen durch bspw. angedachte Wohnnutzung nicht geschadet wird. Sie sind daher ebenso ein Kriterium für die Flächenauswahl.

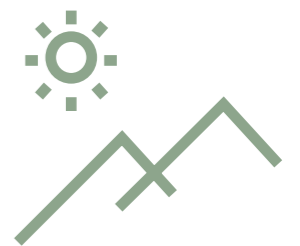


Abb. 25.1.1 Verknüpfung Handlungsfelder

AkteurInnen

Der Gemeindeverband setzt sich aus den zehn Gemeinden der Kleinregion Thaya-Taffa-Wild zusammen. Außerdem kommen auch noch VertreterInnen von NÖ.Regional, Leader, dem Tourismusverband Waldviertel sowie aus dem neu gegründeten regionalen Planungs- und Bauamt zusammen.

Aufgaben

Die Hauptaufgabe des Gemeindeverbandes Thaya-Taffa-Wild liegt in der Interessenvertretung der einzelnen Mitgliedergemeinden. Er ermöglicht den zehn Gemeinden der Kleinregion die Erarbeitung einer einheitlichen Strategie sowie ein starkes und geeignetes Auftreten gegenüber Dritten. Außerdem wirkt der Gemeindeverband als geeignetes Sprachrohr aller Gemeinden bei der Interessenvertretung gegenüber dem Land Niederösterreich. Zu einem der Hauptziele zählt das Mobilisieren von Bauland sowie das Managen der schon vorhandenen Flächen. Als operative Einheit zur Umsetzung dieses Ziels wird die Entwicklungsgesellschaft gegründet, bei der der Verband, und damit auch die Gemeinden, zu 100% Gesellschafter ist. Diese Entwicklungsgesellschaft hat in weiterer Folge auch die Möglichkeit Förderungen zur Expansion zu beziehen.



Wo wir sind, ist oben.



noe **N** regional
Die Kraft der Gemeinsamkeit



Abb. 26.1.1 Darstellung AkteurInnen

Landesrecht konsolidiert Niederösterreich: Gesamte Rechtsvorschrift für Gemeindeverbandsgesetz, Fassung vom 12.01.2023

Wichtige Paragraphen:

§ 3 Rechtliche Stellung

Der Gemeindeverband besitzt im Rahmen der zu besorgenden Aufgaben dieselbe rechtliche Stellung, wie sie den verbandsangehörigen Gemeinden nach Maßgabe der sie betreffenden Rechtsvorschriften vor der Bildung des Gemeindeverbandes zugekommen war; im übrigen wird die rechtliche Stellung der verbandsangehörigen Gemeinden nicht berührt.

§ 4 Vereinbarung

(1) Zur Besorgung ihrer Angelegenheiten können sich Gemeinden durch Vereinbarung zu Gemeindeverbänden zusammenschließen. Eine solche Vereinbarung bedarf der Genehmigung der Aufsichtsbehörde.

(2) Eine Vereinbarung hat die übereinstimmenden Willenserklärungen der beteiligten Gemeinden auf Bildung eines Gemeindeverbandes und die Satzung zu enthalten.

§ 7 Organe

(1) Der Gemeindeverband ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechtes; in der Satzung sind folgende Organe vorzusehen

1. die Verbandsversammlung,
2. der Verbandsvorstand und
3. der Verbandsobmann.

(2) Die Satzung kann die Bildung von Ausschüssen und Hilfsorganen vorsehen.

§ 13 Aufwandsentschädigung

(1) Der Verbandsobmann, der Obmannstellvertreter, der Vertreter gemäß § 10 Abs. 4 zweiter Satz und die weiteren Mitglieder des Verbandsvorstandes sowie der bisherige Verbandsobmann oder der Regierungskommissär gem. § 31 haben Anspruch auf Aufwandsentschädigungen, die von der Verbandsversammlung innerhalb dreier Monate nach Wirksamwerden der Bildung des Gemeindeverbandes (§ 22 Abs. 2) festzusetzen sind. Hinsichtlich der Mitglieder der Verbandsversammlung gelten die Bestimmungen des Gesetzes über die Bezüge der Mitglieder des Gemeinderates und der Ortsvorsteher, LGBl. 1005, sinngemäß.

(2) Die Landesregierung hat durch Verordnung das zulässige Höchstausmaß der im Abs. 1 erster Satz bezeichneten Aufwandsentschädigungen festzusetzen. Dieses ist in einem Prozentausmaß, ausgehend von den Bezügen eines aktiven Gemeindebeamten der Verwendungsgruppe A der höchsten Gehaltsstufe der Dienstklasse VII festzusetzen. Bei Bestimmung des Höchstausmaßes ist auf den Umfang der zu besorgenden Aufgaben und die Zahl der verbandsangehörigen Gemeinden Rücksicht zu nehmen.

§ 17 Kostenersätze

(1) Zur Deckung der Ausgaben des Gemeindeverbandes sind zunächst die Einnahmen heranzuziehen, die ihm aus der Besorgung seiner Aufgaben zufließen. Die durch diese Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben sind von den verbandsangehörigen Gemeinden zu ersetzen.

(2) Der Kostenersatz ist in der Satzung zu regeln, wobei darauf Rücksicht zu nehmen ist, daß der vollständige und rechtzeitige Ersatz der Kosten durch die verbandsangehörigen Gemeinden gewährleistet wird. Die Satzung kann Vorauszahlungen in angemessener Höhe vorsehen.

(3) Die Aufteilung der nicht gedeckten Ausgaben (Abs. 1) hat unter Berücksichtigung

1. des Nutzens, den die einzelnen verbandsangehörigen Gemeinden aus der Besorgung von Aufgaben durch den Gemeindeverband ziehen,
2. der Anzahl der für die einzelnen verbandsangehörigen Gemeinden anfallenden Verwaltungsakte,
3. des Verhältnisses der Einwohnerzahlen der verbandsangehörigen Gemeinden,
4. der Finanzkraft der verbandsangehörigen Gemeinden oder
5. des Verhältnisses der Größe der verbandsangehörigen Gemeinden zu erfolgen.

(4) Die Aufsichtsbehörde hat einer verbandsangehörigen Gemeinde, die mit dem Ersatz der Kosten oder der Vorauszahlungen mehr als zwei Monate im Rückstand ist, auf Antrag des Verbandsvorstandes, mit Bescheid aufzutragen, die Leistung binnen einer festzusetzenden Frist zu erbringen.

Organe

Verbandsversammlung: Die Verbandsversammlung besteht aus den VertreterInnen der zehn Gemeinden. Genauer handelt es sich um die BürgermeisterInnen aller Gemeinden der Kleinregion Thaya-Taffa-Wild. In ihren Zuständigkeitsbereich fallen nach §8 des Niederösterreichischen Gemeindeverbandsgesetzes die Beschlussfassung über eine Änderung der Satzung sowie über den Eintritt oder das Ausscheiden von Gemeinden aus dem Gemeindeverband. Außerdem bestimmt die Verbandsversammlung den Verbandsobmann und die MitgliederInnen des Vorstandes.

Darüber hinaus regelt diese auch die Finanzen des Verbandes.

Verbandsvorstand: Der Verbandsvorstand besteht aus 4-20 MitgliederInnen, die zu zwei Dritteln aus GemeinderätInnen der zehn Gemeinden der Kleinregion bestehen müssen. Das restliche Drittel kann durch externe MitgliederInnen besetzt werden. Dafür wären VertreterInnen von NÖ.Regional, dem Tourismusverband sowie von Leader denkbar. Die Aufgaben des Vorstandes werden in §9 des Niederösterreichischen Gemeindeverbandsgesetzes geregelt. Der Vorstand berät demnach unter anderem über Aktivitäten im Wirkungsbereich des Verbandes und kann Verordnungen erlassen. Im Normalfall ist der Verbandsvorstand auch für den Abschluss von Rechtsgeschäften zuständig, in denen sich der Verband zur Erbringung bestimmter Leistungen verpflichtet.

Verbandsobmann: Der Verbandsobmann ist der Vorsitzende der Verbandsversammlung. Dementsprechend wird dieses Amt von einem Mitglied der Verbandsversammlung besetzt, also durch eine BürgermeisterIn. Dem Verbandsobmann kommen laut §10 des Niederösterreichischen Gemeindeverbandsgesetzes die Besorgung der ihm ausdrücklich zugewiesener sowie alle übrigen Aufgaben, die nicht explizit einem anderen Verbandsorgan zugewiesen wurden, zu.

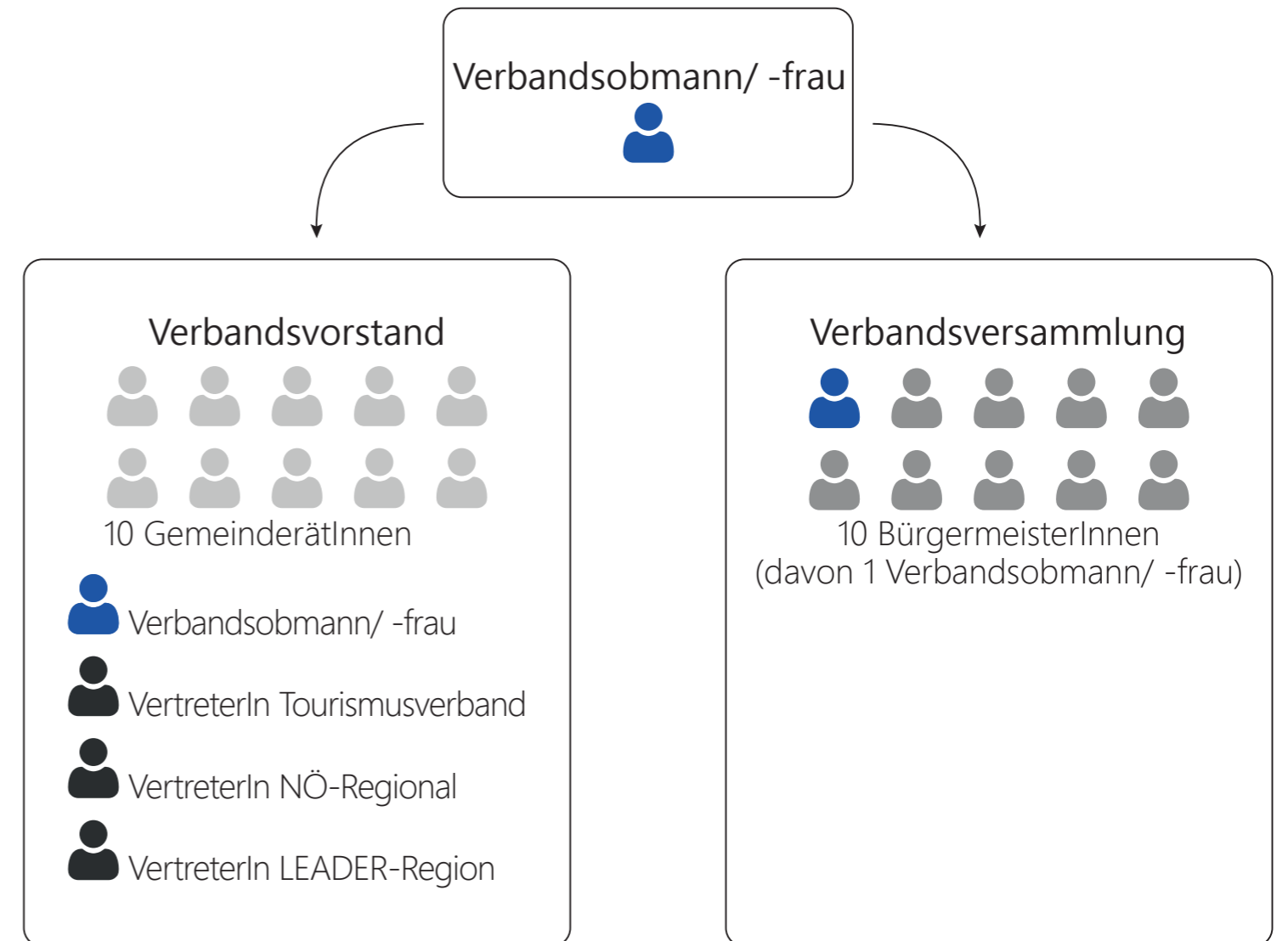


Abb. 26.1.2 Organigramm-Gemeindeverband

AkteurInnen

Neben dem Geschäftsführer der Gesellschaft sowie der Beschäftigten ist noch der Gemeindeverband ein wichtiger Akteur der Gesellschaft. Dieser fungiert als Auftraggeber der Gesellschaft, welcher ebenfalls als Gesellschafter tätig ist und den Aufsichtsrat stellt. Des Weiteren sind private Akteure, welche Flächen zum Ankauf bereitstellen, an der Entwicklungsgesellschaft beteiligt.

Aufgaben

Die Entwicklungsgesellschaft wirtschaftet kostendeckend und gemeinnützig im Sinne des Gemeindeverbands. Sie ist nicht auf die Erwirtschaftung von Gewinnen, sondern ausschließlich auf das Gemeinwohl der Bewohner und Gemeinden der Region ausgelegt.

Mithilfe der finanziellen Mittel kauft die Entwicklungsgesellschaft Flächen in der Region an. Dabei gibt es gewisse Bewertungskriterien, anhand dieser entschieden wird, welche Grundstücke gekauft werden. Diese sind in einem der unten folgenden Abschnitte beschrieben. Nach dem Ankauf werden diese Flächen erschlossen und für den vorgesehenen Zweck entwickelt und/oder zusammengelegt, um diese anschließend wieder an Interessenten zu verkaufen. Damit wird gewährleistet, dass in der Region eine kontrollierte Entwicklung und eine verdichtete Bebauung erfolgen kann. In Bezug auf die verschiedenen Handlungsfelder ergeben sich weitere Vorteile, welche in der Verknüpfung zu den Handlungsfeldern erläutert sind.

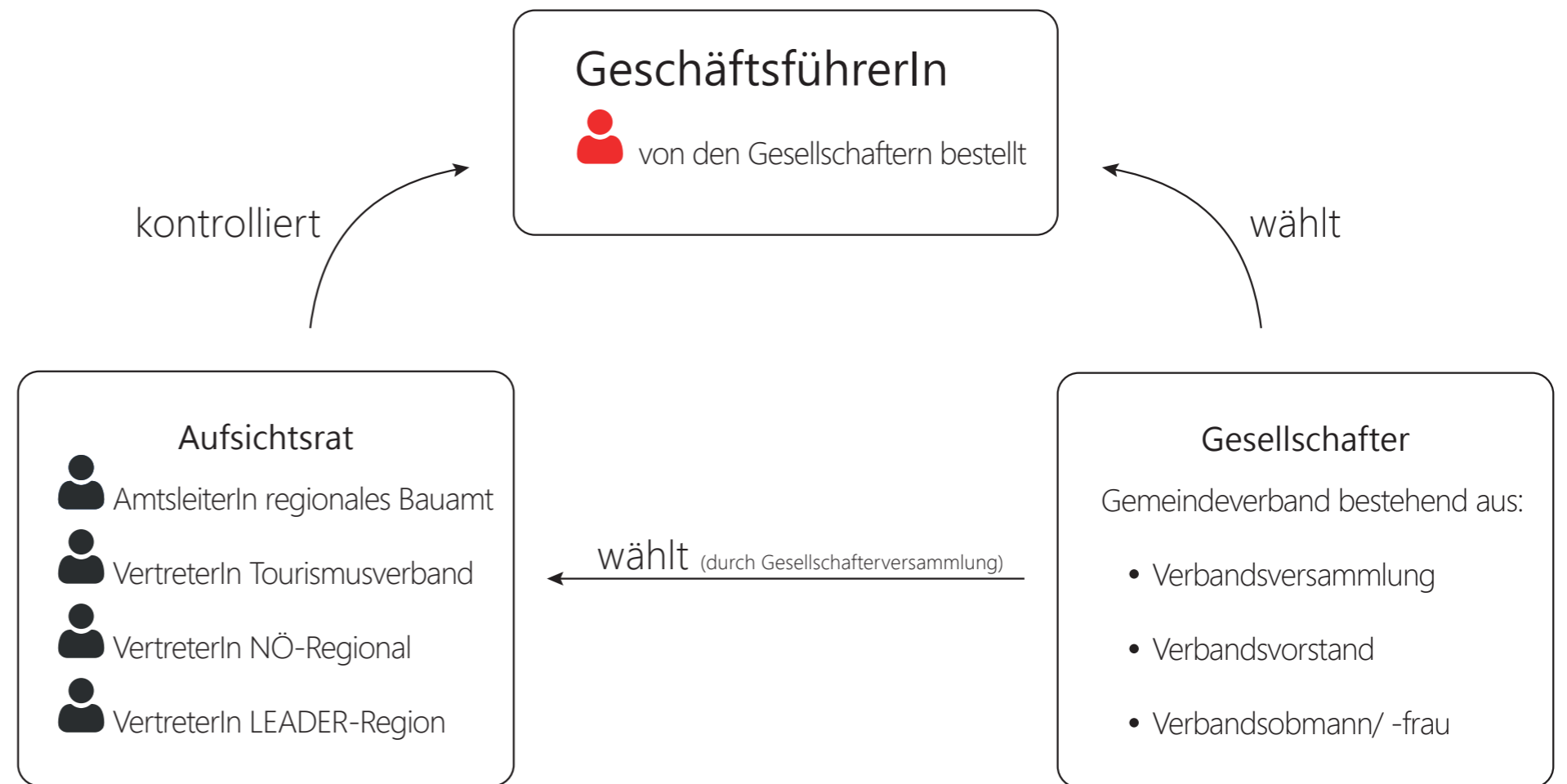


Abb. 27.1.1 Organigramm-Gesellschaft

Voraussetzungen für den Flächenankauf

Die Entwicklungsgesellschaft kauft nicht willkürlich Flächen in der Region an, sondern evaluiert vor dem Kauf verschiedene Attribute der Fläche. So sind für verschiedene Nutzungen der Grundstücke unterschiedliche Attribute für diese von Vorteil anhand dieser entschieden wird, wie die Fläche später entwickelt und genutzt werden soll.

Für die Entwicklung der verschiedenen Nutzungen sind folgende Attribute ausschlaggebend:

Wohngebiet: Nähe zu sozialer Infrastruktur, vorhandene technische Infrastruktur, Nähe zu ÖV, Nähe zu bereits vorhandenem Siedlungsgebiet. Die Bewertung zur Eignung als Wohngebiet erfolgt auf Basis der Maßnahme SE 2.1 (Landwirtschaft: Gute Bodenqualität, Nähe zu anderen landwirtschaftlichen Flächen; Tourismus: Nähe zu Freizeitangeboten, Nähe zu ÖV)

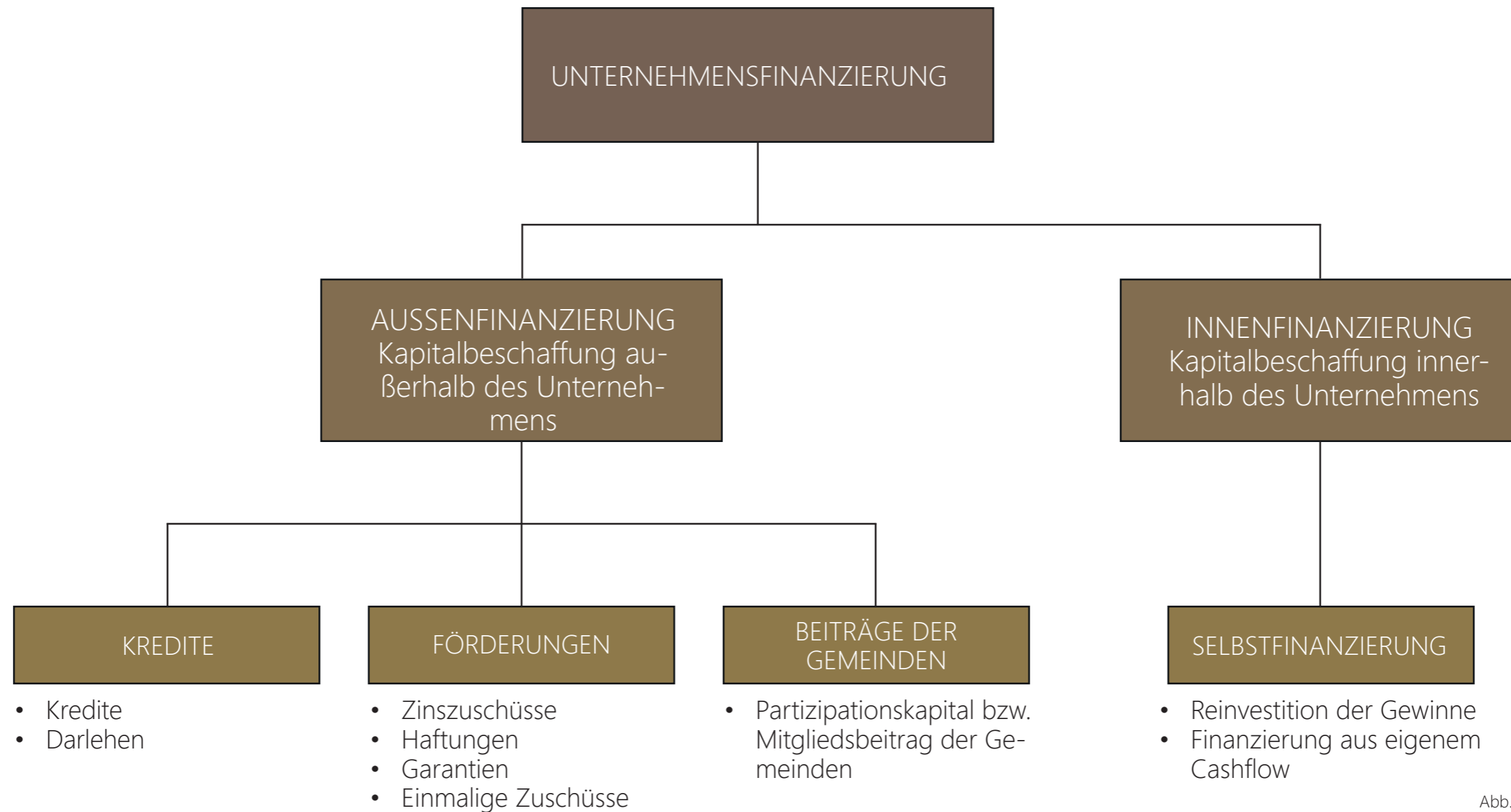


Abb. 28.1.1 Finanzierung-Gesellschaft

Die Finanzierung des Gemeindeverbandes und in weiterer Folge der Entwicklungsgesellschaft stemmt sich auf dem Eigenkapital, welches sich aus Beiträgen der Verbandsmitglieder ergibt. Die einzelnen operativen Einheiten des Verbandes finanzieren sich durch Förderungen in Form von einmaligen Zuschüssen, Zinszuschüssen, begünstigten Darlehen, staatlichen Beteiligungskapital, Haftungen und Garantien.

Die Erträge aus dem Vermögen sollen kostendeckend sein. Mögliche Gewinne sollen dabei reinvestiert werden. Dies kann beispielsweise durch den Erwerb bzw. durch die Entwicklung neuer Standorte geschehen.

Für den Bodenbeschaffungsfond bzw. die Entwicklungsgesellschaft kommen Standortpolitik-Förderungen in Frage. Ausgeschüttet werden diese im Rahmen der Unternehmensexpansion und der -entwicklung von der Förderbank des Bundes und von ecoplus. Diese verweist auch auf mögliche Förderungen durch die EU. Bei Themengebieten des Tourismus übernimmt die TourismusBank die fördernde Rolle.



Abb. 29.1.1 Prozessablauf

Mit Hilfe der Leitprojektkarte soll die Funktionsweise der touristischen Potenzialflächensicherung mithilfe der im Zuge des Leitprojektes gegründeten Entwicklungsgesellschaft veranschaulicht werden. Zunächst werden bestimmte Schwerpunktgemeinden ausgewählt. Durch unsere Analyse haben wir herausgefunden, dass die Gemeinden im Norden durch ihre Sehenswürdigkeiten und Landschaftsräume wie den Nationalpark Thayatal oder das Schloss Drosendorf, ihren Anschluss an den öffentlichen Verkehr durch den Reblausexpress und durch ihre Geschichte der Sommerfrische ein hohes touristisches Potenzial aufweisen. Hier soll auch in Zukunft touristische Entwicklung stattfinden. Im nächsten Schritt werden in den entsprechenden Gemeinden dann mithilfe eines eigens entwickelten Anforderungskataloges die genaueren, sich für touristische Entwicklungen geeigneten, Flächen identifiziert und anschließend markiert. So entsteht ein Basiskarte mit touristisch hochwertigen Flächen, auf deren Basis die Entwicklungsgesellschaft nun den Flächenerwerb vollziehen kann. Wichtig ist es hervor zu heben, dass es sich in dem gezeigten Beispiel und keine Parzellenscharfen Flächen handelt, sondern diese Flächen lediglich die potenziell zu erwerbenden Grundstücke eingrenzen sollen.

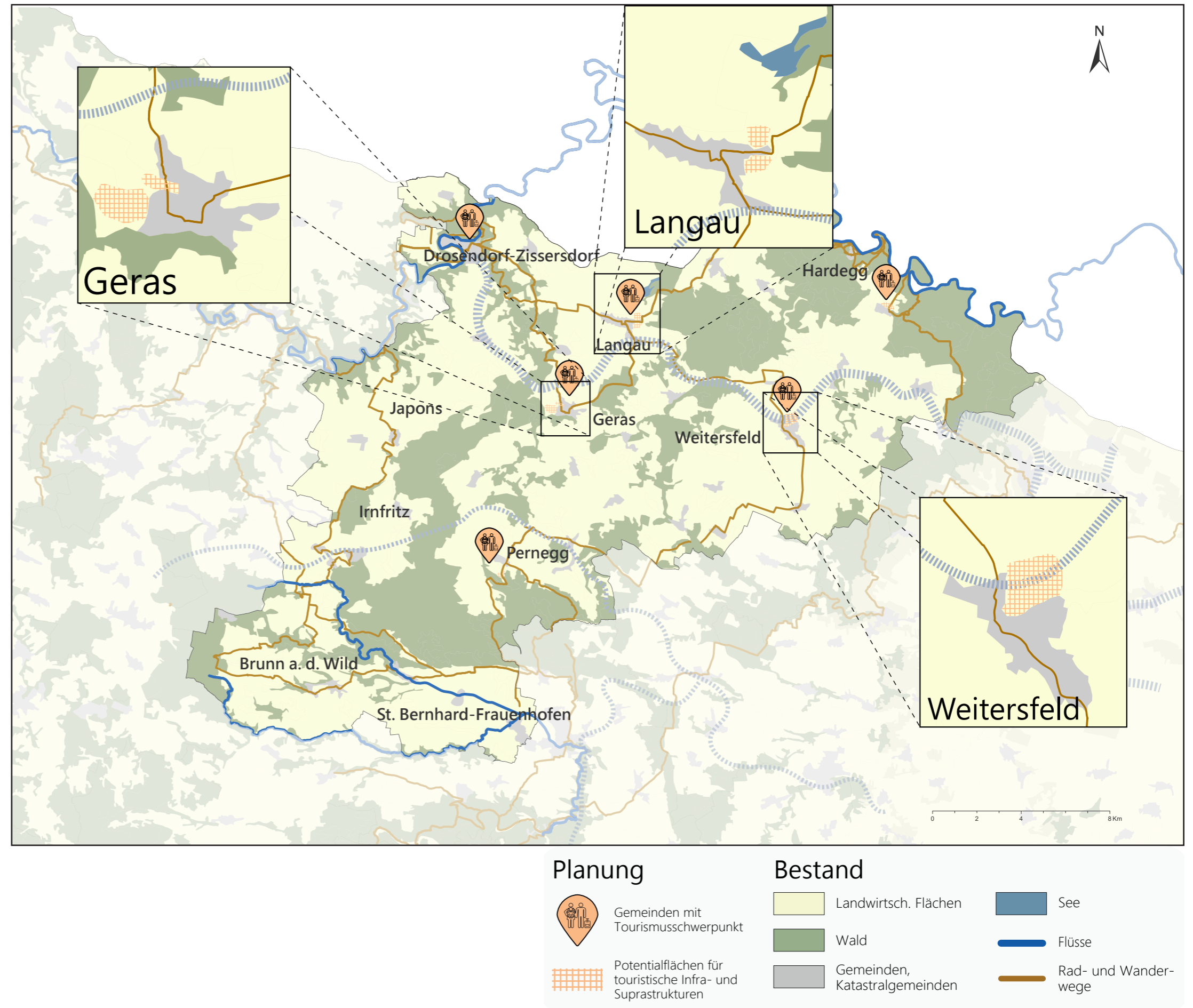


Abb. 30.1.1 Leitprojektkarte