

„Das Märchen vom Ortskaiser stimmt lange nicht mehr“

Raumordnung hat manchmal auch mit unmoralischen Angeboten zu tun. Daran sind schon Freundschaften zerbrochen. Das bestätigt der Neumarkter Altbürgermeister Emmerich Riesner.

STEFAN VEIGL

SN: Die Oberpinzgauer Bürgermeister orton einen „Naturschutz-Exzess“ des Landes. Die Antwort des Naturschutzbundes: „Die Bürgermeister sind es, die die Ortskerne verkümmern und die Ortsränder verbauen ließen.“ Wer hat recht?

Riesner: Das sind zwei Extremstandpunkte. Jeder hat seine Berechtigung. Nur auf die Bürgermeister hinzuhacken ist falsch. Sie können wenig ohne die Gemeindevertretung machen. Das Märchen vom Ortskaiser stimmt schon lange nicht mehr.

SN: Aber die Bürgermeister sind Baubehörde erster

Instanz. Ist das nicht eine Überforderung in einem Ort, wo man selbst Freunde und Verwandte hat?

SN-THEMA Raumordnung

Nein. Denn man hat einen Sachverständigen zur Seite. Und zu einer politischen Entscheidung muss man stehen. Bei mir ist in einem Fall wegen einer nicht genehmigten Widmung auch eine Freundschaft zu Bruch gegangen. Als Bürgermeister muss man im Interesse der Gemeinde handeln, auch wenn es Sachzwänge gibt. Etwa, wenn ein Unternehmer kommt, der 200 Mitarbeiter hat und eine Baubewilligung haben

will. Da muss man Flagge zeigen und schauen, was machbar ist.

SN: Haben Sie viele Widmungswünsche abgelehnt?

Ja. Etwa Bauansuchen im Grünland. Da gab es einen Fall, wo der Eigentümer eines Areals nahe am Wallersee zwei Drittel der Fläche der Gemeinde geschenkt hätte, wenn er dafür die Umwidmung bekommen hätte. Das war ein unmoralisches Angebot. Aber das musste ich ablehnen.

SN: In Bayern ist Raumordnung Sache der Planungsverbände und Landkreise. Ist deswegen Bayern weniger zersiedelt?

Die Gemeindeautonomie ist in Bayern nicht so stark. Bei uns steht sie in der Verfassung. In der

Raumordnung ist diese Autonomie ohnehin stark eingeschränkt – durch die überörtliche und örtliche Raumplanung beim Land, die Regionalverbände, das Räumliche Entwicklungskonzept. Das sind vier Instanzen. Und auch bei uns wird etwas gegen Zersiedelung gemacht: Dass das Land kein Bauland für Wohnzwecke widmet, wenn es abseits des öffentlichen Verkehrs liegt, ist richtig.

SN: LH-Stv. Astrid Rössler will beim neuen Raumordnungsgesetz auf zehn Jahre befristete Widmungen sowie eine Infrastrukturabgabe auf ungenutztes Bauland. Was halten Sie davon?

Die Befristung ist jetzt schon möglich, genauso wie freiwillige



Altbürgermeister Emmerich Riesner auf dem Neumarkter Hauptplatz. BILD: SN/CHRIS HOFER

Neumarkt am Wallersee:

Eine junge Stadt mit historischem Zentrum und viel Zuzug

Neumarkt am Wallersee hat 36,3 km². Einst führte die Bundesstraße 1 mitten durchs Ortszentrum, seit 1989 gibt es eine Umfahrung. Seit 20 Jahren hat die Gemeinde, die im Jahr 2000 zur Stadt erhoben wurde, starken Zuzug und ist eine wichtige Schulstadt (Poly, HAK, HBLA). Aktuell hat Neumarkt 6200 Einwohner. Neumarkt hat es geschafft, seinen historischen Hauptplatz (siehe Bild oben) zu erhalten und mit Geschäften zu beleben. In puncto öffentlicher Verkehr ist Neumarkt gut aufgestellt: Es hat einen Bahnhof, der aber etwas au-



BILD: SN/ROBERT RAITZER

ßerhalb des Zentrums liegt. Außerdem ist die Stadt mittels Postbus an die Landeshauptstadt angebunden. Vorbildlich ist Neumarkt in Sachen Gewerbe: Seit 2007 gibt es ein bundesländerübergreifendes Gewerbegebiet in Lengau (OÖ), bei dem sich die Standortgemeinde, Lochn (OÖ), Straßwalchen und Neumarkt die Investitionen, aber auch die Kommunalsteuereinnahmen nach einem fixen Schlüssel teilen. Seit der Wahl 2014 ist Adi Rieger (ÖVP) Bürgermeister. Die ÖVP hat in der Gemeindevertretung 10 Mandate, die SPÖ 8, die FPÖ 5, die Grünen 2.



Ein Bürgermeister kämpft gegen Zweitwohnsitze

THOMAS AUINGER

BAD GASTEIN. In den Tourismusgebieten wachsen Apartmentsiedlungen, die als Hotels getarnt sind, und illegale Zweitwohnsitze wie Schwammerl aus dem Boden. Einige Gemeinden wehren sich. Besonders Streitbar ist der Bad Gasteiner Bürgermeister Gerhard Steinbauer (ÖVP).

Seine Gemeinde, die schon viele Zweitwohnsitze aus der Vergangenheit hat, setzt auf Bausperren sowie Bebauungspläne und sie fordert vom Land vehement, im Raumordnungsgesetz ein 2009 geöffnetes Schlupfloch zu schließen. Dieses ermöglicht es vermögenden EU-Bürgern, meist Briten oder Niederländern, Eigentum in Bauten bis zu fünf Wohnungen zu erwerben, um diese touristisch zu nutzen, also an Urlauber zu vermieten. Praktisch passiert das aber meist nicht. Die Eigentümer sagen, ihr Angebot werde nicht gebucht. Sie nutzen ihre Wohnung als Zweitwohnsitz – in Gebieten, die für Zweitwohnsitze bestimmt sind. Diese Umgehung ist schwer nachzuweisen. Von Schreiben der

Gemeinde lassen sich nicht alle abschrecken.

Junge Einheimische können sich diese Häuser oder das teure Bauland nicht leisten. Abwanderung ist die Folge.

Die zweite Front im Kampf gegen verdeckte Zweitwohnsitze sind „Aparthotels“. „Wir sehen – offensichtlich im Gegensatz zu einigen anderen Gemeinden – die Gefahren dieses Trends und ihre langfristigen negativen Auswirkungen. Wir nutzen alle rechtlichen Mittel. Das kann jede Gemeinde tun“, so der Ortschef. Die Gemeinde hat über die Projekte Schillerhof 2 und Aparthotel Art2 dreijährige Bausperren verhängt und erstellt Bebauungspläne, um die geplante Nutzung und Dimension sicherzustellen. Bauplatzerklärungen reichen nicht.

Bürgermeister Steinbauer: „Wir ziehen die Konsequenz, dass für alles, was kein klassisches Einfamilienhaus wird und nach so was wie Apartmentblock riecht, ein Bebauungsplan aufgestellt wird.“ Und beim Ferienpark Badbruck besteht die Gemeinde auf der Fertigstellung der sechs Rohbauten und auf dem Bau des Hoteltrakts. Sonst gibt es keine Umwidmung für den geplanten zweiten Teil.

Raumordnungsverträge. Wir hatten etwa zwei Fälle, wo Bauwerber Grund von der Gemeinde gekauft haben und ihn nach fünf Jahren zurückgeben mussten, weil sie ihn nicht bebaut haben. Bei Verkäufen zwischen Privaten wäre eine befristete Widmung laut Gesetz ein Vorteil. Die Infrastrukturabgabe sehe ich skeptisch. Die würde Bauen verteuern, weil sie beim Verkauf aufgeschlagen würde. Auch die von Rössler ventilierte Abgabe auf leer stehende Wohnungen würde Wohnen verteuern. Besser wäre, das Mietrecht zu liberalisieren.

beim Recyclinghof schon knapp vor einer Dreierlösung. Schleedorf lässt seine Buchhaltung seit Jahren von Seekirchen erledigen. Auch die Kosten für Bausachverständige könnten sich Gemeinden teilen. Es wären noch viel mehr Kooperationen möglich.

SN: Das Land hat einen neuen Ortskernstärkungsfonds, der aber nur 80.000 Euro enthält. Ist das nur ein Alibi, wie die SPÖ kritisiert?

Das Geld reicht nur für ein paar Beratungen. Das Problem: In Ortszentren bekommt man keine Lebensmittelmärkte mehr rein, denn die wollen 50 Parkplätze. Dass es Einkaufszentren auf der grünen Wiese gibt, kann das Land durch Standort-Verordnungen verhindern. Das ist auch gescheit so. Rössler schlägt aber auch Mindestbebauungsdichten vor. Das ist schwierig. Denn bei unserem Adeg wollten wir, dass darüber ein Ärztezentrum einziehen kann. Adeg wollte aber nur möglichst billig bauen. Hätten wir also vorgeschriebene Mindestdichten, dann hätten wir einen Lebensmittelhändler weniger im Zentrum.

SN: Weiteres Problem ist, dass jeder Ort sein Gewerbegebiet haben will und interkommunale Betriebsansiedlungen (Inkoba) die große Ausnahme sind.

Viele Bürgermeister sagen: Wenn ich den Kuchen (in Form der Kommunalsteuereinnahmen, Anm.) allein essen kann, tue ich es auch. Druck von oben wäre hier falsch. Besser wären Anreize. Also, dass das Land bei den Aufschließungskosten mitzahlt, wie bei unserem Inkoba-Gebiet.

SN: Eine Alternative wäre, die Regionalverbände zu stärken, die in Oberösterreich sogar gemeinsame Veranstaltungshallen betreiben. Eine gute Idee. Auch wir waren

Zur Person: Der promovierte Politologe Emmerich Riesner (62) war von 1999 bis 2014 ÖVP-Bürgermeister in Neumarkt und vier Jahre lang Präsident der Euregio.

IM SN-SAAL Diskussion

Franz Schausberger als Zeitzeuge

Historiker, Politiker, Europäer. Der frühere Landeshauptmann von Salzburg spricht über seine Zeit in der Politik und sein Europa.



BILD: SN/RATZER

Dienstag, 22. März 2016, 18 Uhr, SN-Saal, Karolingerstraße 40, 5021 Salzburg

Anmeldung erbeten unter

WWW.SALZBURG.COM/ZEITZEUGEN

oder telefonisch unter:

0662/83 73-222 (Kundenservice der „Salzburger Nachrichten“)

Fragen an Univ.-Prof. Dr.

Franz Schausberger

Moderation:

Manfred Perterer,

SN-Chefredakteur

Eine Zusammenarbeit von

Salzburger Nachrichten

2016

ORF S