

**MANK** Stadt mit vielen Gesichtern

# Baulandmobilisierung & Flächenrecycling in Mank

BGM DI Martin Leonhardsberger

24. Mai 2023

## Herzlich Willkommen!





## Die Stadt Mank [www.mank.at](http://www.mank.at)

- 3.350 Einwohner (+450 ZWS = 3.800 EW)
- Zuzugsgemeinde: +100 EW in 4-5 Jahren
- 33,34 km<sup>2</sup>, 6 Katastralgemeinden
- LEADER Mostviertel-Mitte, Melker Alpenvorland, Kleinregion „Hoch6“
- 120 Betriebe, 40 Vereine, GR 18:2:2:1
- Klimabündnis- & e5-Gemeinde, Stadtmarketing, Gesunde Gemeinde, Familien- & kinderfreundliche Gemeinde, Jugendpartnergemeinde, Natur im Garten-Gemeinde, tut-gut Gemeinde, Blumenschmuck-Landessieger...





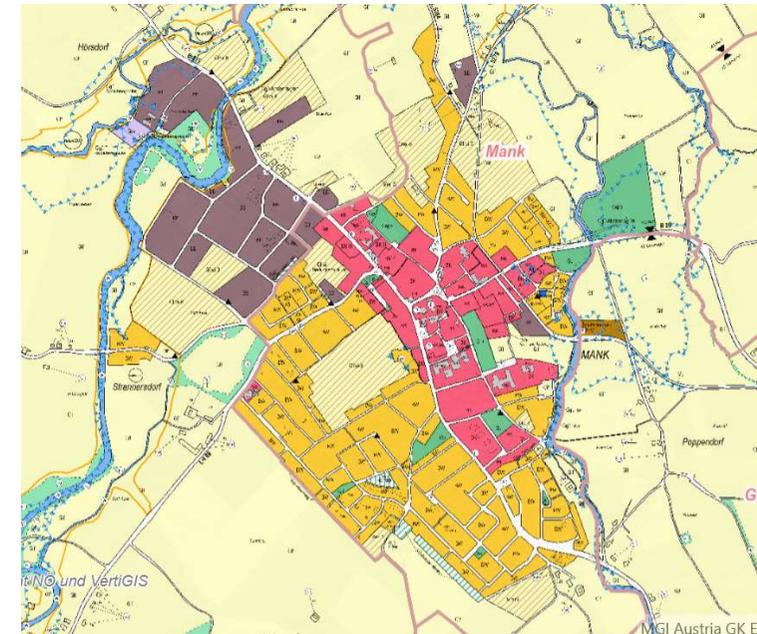
## Highlights

- SoleAerium im Stadtpark mit Kneipp-Pfad
  - einziges Kino im Bezirk, Stadtsaal 600 P.
  - Wallfahrtskirche
  - Gastronomie & Stadtmarketing
  - Glasmalerei Eder
  - Heimatmuseum & Topothek
  - Volkshochschule
  - Jugendtreff – JIM
- BGM ist Raumplaner



## Die Rolle der Raumplanung in der Gemeinde

- Raumplanung als lästige Bürokratie  
oder:
- Raumplanung ist mächtigstes Instrument
  - Die Gemeinde steuert – aber wohin??
  - klarer Plan / Konzept zur Ortsentwicklung nötig & Verhandlungsgeschick & Ausdauer
  - Erfolge werden oft erst nach 10 Jahren sichtbar
    - kompakte Siedlungsformen
    - kurze Wege für Radler & Fußgänger
    - attraktiver öffentlicher Raum
  - wichtig auch für Klimaschutz-Energieraumplanung



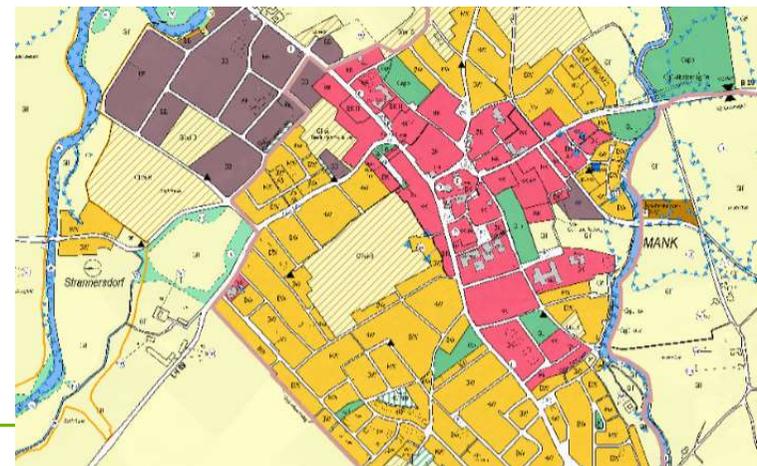
## Baulandmobilisierung „Manker Modell“

- Gemeinde als größter Player am Immo-Markt – seit Jahrzehnten
- Gemeinde kauft vorausschauend Grund an
  - höherer Preis für Grünland - ca. Hälfte v. Bauland
- Gemeinde führt anschl. Umwidmung durch:
  - abgestimmte Siedlungsentwicklung mit Raumplaner und Vermesser, Infrastruktur
  - Widmungsgewinn geht an Gemeinde
  - Baugrundverkauf nur mit Bauverpflichtung 5 Jahre
  - kompaktere Bauformen am Land



## Baulandmobilisierung in Mank

- Widmung vereinzelter privater Grundstücke als Bauland
    - nur mit Baulandsicherungsvertrag
  - ABER: Tools für Baulandmobilisierung fehlen auch in Mank:
    - Leerstandsabgabe oder ähnliches
    - kostenlose Rückwidmung
    - nachträglicher Bauzwang
- >Verhandlungsgeschick als primäres Instrument





## Flächenrecycling: Molkereiareal

- Molkerei Mank 1997 stillgelegt
  - Nachnutzung als Lager
  - Errichtung Biogasanlage – 13 Jahre Förderung
- Investoren-Interesse – eingeschränkter Einfluss Gemeinde
- daher: Ankauf durch Stadtgemeinde &
- Ankauf Nebenflächen 3,4 ha &
- Steuerung der Entwicklung
- Einbindung Bestand: Baserlpark, Sportplatz



## Flächenrecycling: Molkereiareal

- Zusammenarbeit mit BOKU
  - Studentenprojekte als Grundlage
  - Entwicklung mit GEDESAG, Raumplaner & Architekt
- Zusammenarbeit mit Donau-Uni
  - Verkehrskonzept – Stellplatzreduktion & alternative Mobilitätsangebote
- Aufbereitung des Areals regeln
  - Abbruch Biogas durch Vorbesitzer
  - Abbruch Molkerei durch Bauträger

Gemeinde baut auf Areal der alten Molkerei neuen Stadtteil

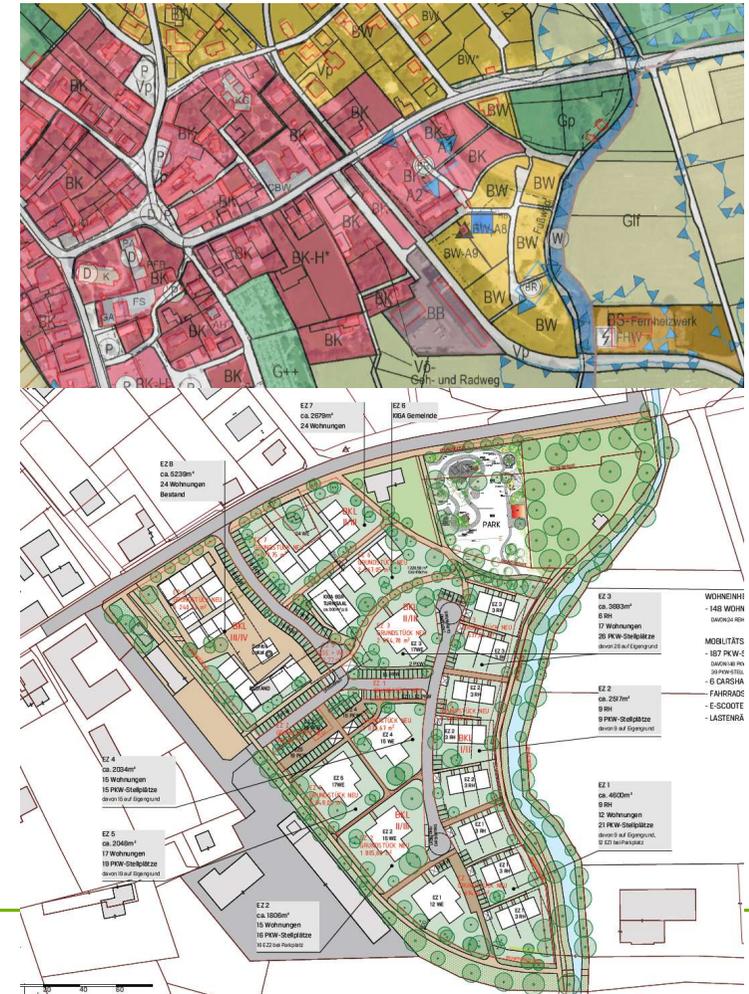
### Mank ist Musterbeispiel für schonende Ortsentwicklung





## Flächenrecycling: Molkereiareal

- Gemischte Struktur:
  - Begegnungspark Eröffnung 30.8.2024
  - Wohnbebauung entlang Bach / Radweg – 2026+
  - Kindergarten mit Anbindung Grünraum - 2026
  - Zentralbereich-Erdgeschoß mit Cafe, Geschäften, Büros
- Nachhaltigkeit:
  - Schwammstadt-Prinzip
  - Stellplatzreduktion & alternative Mobilitätsangebote
  - Geh- und Radwegenetz – 400m zum Hauptplatz



## Einbindung der Akteure

- Umfragen, Workshops, Bürgerbeteiligung:
  - Örtliches Entwicklungskonzept
    - Infoabende & Stellungnahmen
    - einstimmiger Beschluss Molkerei-Areal im Gemeinderat
    - Beschluss Teilbebauungsplan im Juni 2024
  - Stadterneuerungs-Konzept
  - Mobilitätskonzept
  - Stadtmarketing-Konzept
  - Audit Familienfreundliche Gemeinde
  - Unternehmer/innen-Stammtische
  - Sommergespräche des BGM



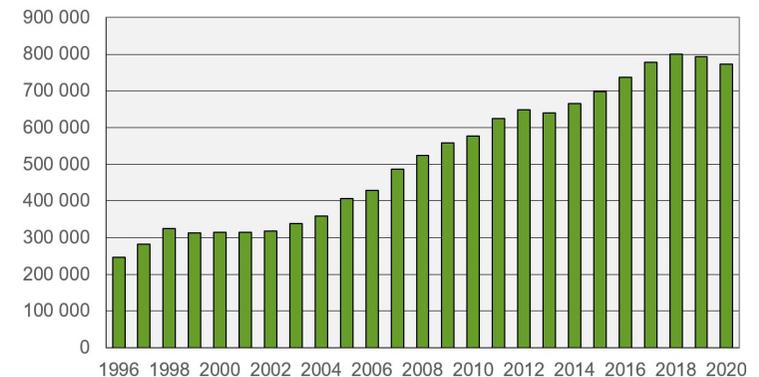


## Finanzen & Auswirkungen

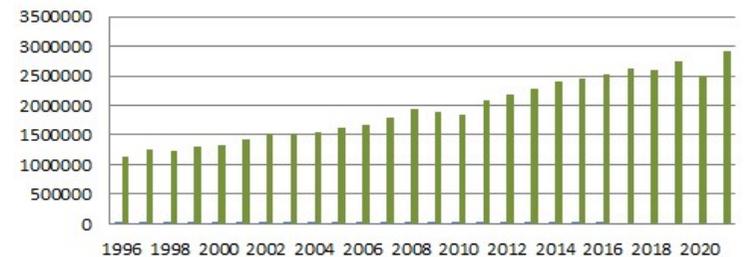
- Widmungsgewinne aus Bauland
  - Kinderbetreuung & Bildung
  - nötig für Radwege- und Straßenbau
- Investitionen der Gemeinde:
  - „Kuh füttern bevor man sie melken kann“
- Experten & Förderschienen nutzen
  - Unis, Planer
  - Lokale Bevölkerung



Die Entwicklung der Kommunalsteuer  
1996-2020



Entwicklung Ertragsanteile



## Fazit Baulandmobilisierung & Flächenrecycling

- **Raumordnung als mächtiges Instrument nutzen!**
- **langer Atem & Bewusstseinsbildung & Verhandlungsgeschick nötig**
- **Strategie – statt Fleckerlteppich an Einzelmaßnahmen**
- **Akteure an einem Strang ziehen & in dieselbe Richtung!**
- **Erfolge sichtbar machen!**

**MANK** Stadt mit vielen Gesichtern

**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

BGM DI Martin Leonhardsberger  
martin.leonhardsberger@mank.at  
Tel. 0699 1235 2012

