

Hainburg an der Donau, 7.4.2026

An: Stadtgemeinde Hainburg an der Donau

Von: GR Martina Bednar und GR Daniel Seeber (NEOS)

Betreff: Diskussionspapier für den Gemeinderat

Sehr geehrte Kollegin, Sehr geehrter Kollege,

Ortskern statt Parkschein: Leerstandmanagement für Hainburg an der Donau

Ein Vorschlag zur Umwidmung der Parkraumbewirtschaftungs-Mittel in aktive Ortskernbelebung – Testlauf 3 Jahre

1. Ausgangslage: Ein Defizit, das nichts bringt

Die Parkraumbewirtschaftung in Hainburg produziert laut Voranschlag 2026 ein **Defizit von rund 45.000 € pro Jahr**. Der bisherige Sicherheitsdienst (WSD, Auftragsvolumen ~138.000 €/Jahr) wurde aus vergaberechtlichen Gründen gekündigt und müsste neu ausgeschrieben werden. Die geplante Reduktion der Gratis-Parkdauer von 30 auf 15 Minuten ist in der Praxis nicht kontrollierbar – ein Kontrollrundgang dauert ca. eine Stunde. Die Parkautomaten berechnen die Gratisminuten zudem nicht korrekt. Der NEOS-Antrag auf digitale Kennzeichenerfassung (Kameras) wurde im Dezember 2025 abgelehnt. Gleichzeitig steht Hainburg in direkter Konkurrenz zum Shoppingcenter mit kostenlosem Parken. Jeder Euro, den wir in Parküberwachung investieren, ist ein Euro, der Kund:innen aus dem Ortskern vertreibt statt sie anzuziehen. **Vorschlag:** Die Neuausschreibung der Parkraumkontrolle wird für 3 Jahre ausgesetzt. Das Defizit-Budget (ca. 45.000 €/Jahr) wird in ein aktives Leerstandmanagement umgewidmet. Das Parken in der Kurzparkzone bleibt kostenfrei – als bewusster Standortvorteil gegenüber der Peripherie.

2. Was ein:e Leerstandmanager:in tut – und was das Vorbild Waidhofen zeigt

Eine Teilzeitkraft (20 Wochenstunden, geschätzte Kosten ca. 25.000–30.000 €/Jahr inkl. Lohnnebenkosten) übernimmt:

- **Leerstandskataster aufbauen und pflegen:** Systematische Erfassung aller leerstehenden Geschäfts- und Wohnflächen im Ortskern – Eigentümer:innen, Fläche, Zustand, Mietvorstellungen.
- **Aktive Vermittlung:** Kontakt zu Eigentümer:innen, Mietkonditionen verhandeln, potenzielle Mieter:innen (Betriebe, Dienstleister, Start-ups) gezielt ansprechen und zusammenbringen.
- **Anlaufstelle für Gründer:innen:** Beratung zu Fördermöglichkeiten, Unterstützung bei Behördenwegen, Vermittlung von regionalen Kontakten.
- **Zwischennutzungen organisieren:** Pop-up-Stores, Ateliers, Co-Working als Frequenzbringer und Testflächen für dauerhafte Ansiedlungen.
- **Netzwerk mit Wirtschaft und Institutionen:** Zusammenarbeit mit UNOS, Wirtschaftskammer, Europacampus (TU Wien/FH St. Pölten), Nachbargemeinden.
- **Fördermittel akquirieren:** Einreichung bei Landes- und EU-Förderprogrammen (siehe Punkt 5).

Vorbild Waidhofen an der Ybbs: In 20 Jahren integrierter Standortentwicklung mit einer dauerhaften Koordinationsstelle wurden dort **50 neue Betriebe** angesiedelt, **35 bestehende erweitert**, **25 Stadthäuser generalsaniert**. Heute hat Waidhofen rund 100 Betriebe in der Altstadt und 50% aller Verkaufsflächen im Zentrum. Der Schlüssel war laut dem Waidhofener Modell: „Leerstand als Potenzial zur Veränderung“ – und eine Person, die Wirtschaft, Hauseigentümer:innen und Verwaltung aktiv vernetzt. Die ÖROK (Österreichische Raumordnungskonferenz) empfiehlt in ihren 10 Fachempfehlungen ausdrücklich den Aufbau von „Kümmerer-Strukturen“ – also genau das, was ein:e Leerstandmanager:in ist.

3. Warum jetzt: Der Europacampus als Katalysator

Am 31. März 2026 erfolgte der Spatenstich für den **Europacampus Hainburg** – ein 100-Millionen-Euro-Projekt mit Fertigstellung Sommer 2028. Der Campus bringt:

- ca. **480 Studierende**
- ca. **200 Arbeitsplätze** in Forschung und Lehre (TU Wien, FH St. Pölten)
- **19 Mio. € Landesinvestition** in Laborausstattung und Betrieb

Diese Menschen werden in Hainburg essen, einkaufen, wohnen und Dienstleistungen nachfragen. Wenn wir **jetzt** – in den 2 Jahren bis zur Eröffnung – den Ortskern vorbereiten, können wir diese Nachfrage in den Ortskern lenken statt an die Peripherie zu verlieren.

Ohne aktives Management passiert das nicht von selbst. Die Erfahrung aus Waidhofen und die Studie von Standort+Markt (S+M City Retail Österreich 2025) zeigen klar: Neue Frequenz allein füllt keine Leerstände. Es braucht jemanden, der Eigentümer:innen überzeugt, Mieten verhandelt und Betriebe aktiv anwirbt.

4. Beispielrechnung: mit Freibeträgen und Anlaufzeit

Die Kommunalsteuer beträgt **3% der Bruttolohnsumme** aller Beschäftigten in Betriebsstätten im Gemeindegebiet (§ 5 KommStG). Allerdings gilt pro Unternehmen ein **monatlicher Freibetrag von 1.500 €** auf die Bemessungsgrundlage (§ 8 KommStG). Erst der Betrag darüber wird mit 3% besteuert.

Musterbeispiel: 40 neue Arbeitsplätze in 8 Betrieben (à 5 Beschäftigte, Ø 2.500 € brutto)

Position	Berechnung
Bruttolohnsumme pro Betrieb/Monat (5 × 2.500 €)	12.500 €
Abzüglich Freibetrag pro Betrieb/Monat	- 1.500 €
Bemessungsgrundlage pro Betrieb/Monat	11.000 €
KommSt pro Betrieb/Monat (3%)	330 €
KommSt pro Betrieb/Jahr (× 12)	3.960 €
KommSt gesamt 8 Betriebe/Jahr	~31.700 €

40 Arbeitsplätze entstehen aber nicht über Nacht – realistisch dauert das 3–4 Jahre:

Ehrliche Stufenrechnung über den 3-Jahres-Testlauf:

	Jahr 1 (2027)	Jahr 2 (2028)	Jahr 3 (2029)	Ab Jahr 4
Kosten Leerstandmanager:in (20h)	28.000 €	28.000 €	28.000 €	28.000 €
Ansiedlungsanreize (Restbudget)	17.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €
Gesamtkosten	45.000 €	45.000 €	45.000 €	45.000 €
Neue Betriebe (kumuliert)	2–3	4–5	6–8	8+
Neue Arbeitsplätze (kumuliert)	~8	~18	~35	40+
KommSt-Einnahmen	~5.300 €	~13.200 €	~28.000 €	~31.700 €+
Netto-Defizit	~39.700 €	~31.800 €	~17.000 €	≈ 13.000€ oder 0

Was diese Rechnung bedeutet – die 4 Kernargumente:

- 1. Das Defizit ist GLEICH HOCH wie bei der Parkraumbewirtschaftung** – 45.000 €/Jahr. Nur dass die Parkraumbewirtschaftung null Wertschöpfung bringt, während das Leerstandmanagement einen messbaren Aufbaueffekt hat: neue Betriebe, neue Arbeitsplätze, ein belebter Ortskern.
- 2. Ab Jahr 3–4 dreht sich die Rechnung.** Bei 40 Arbeitsplätzen bringt die Kommunalsteuer ~31.700 €/Jahr. Das Gehalt des/der Leerstandmanager:in (28.000 €) ist damit gedeckt. Kommen weitere Betriebe dazu, entsteht ein Plus für die Gemeinde.
- 3. Förderungen können das Defizit in der Aufbauphase deutlich reduzieren** (siehe Punkt 5). Wenn 30–50% der Kosten in Jahr 1 und 2 durch den NÖ-Förderpfad „Lebenswerte Ortskerne“ kofinanziert werden, sinkt das Netto-Defizit im Jahr 1 auf ca. 25.000 € statt 39.700 € – und in Jahr 2 ist bereits nahezu Break-even möglich.
- 4. Kommunalsteuer ist nur EIN Effekt.** Neue Betriebe bringen darüber hinaus: höhere Immobilienwerte (→ Grundsteuer), Arbeitsplätze und leistbares Wohnen im Zentrum, weniger Vandalismus durch belebte Straßen, mehr Tourismus-Einnahmen, höhere Lebensqualität → Zuzug → mehr Ertragsanteile vom Bund. Gratis-Parken schafft weniger Bürokratie. Wir bereiten den Ortskern für euren Campus vor. Wenn 2028 die Studierenden kommen und der Ortskern leer ist, war das eine verpasste Chance.

(Wir geben so oder so 45.000 € pro Jahr aus. Die Frage ist nur, ob wir damit Parkwächterinnen bezahlen, die Kund:innen vergraulen – oder ob wir damit den Ortskern beleben und in 3 Jahren eine Basis schaffen, die sich selbst trägt.)

5. Förderungen: Das Rad nicht allein drehen

Aktuelle Förderschienen, die das Defizit in der Anfangsphase abfedern können:

- **NÖ Förderpfad „Lebenswerte Ortskerne für die Zukunft“** – Einreichung läuft bis **31.05.2026**. Fördert Maßnahmen zur Ortskernbelebung. Kontakt: Abt. Raumordnung Krems, post.ru7krams@noel.gv.at.
- **NÖ Dorf- und Stadterneuerung** – Projekt- und Beratungsförderung über die DORN GmbH. Kann beim Aufbau des Leerstandskatasters und bei Konzeptentwicklung unterstützen.
- **NAFES** (NÖ Arbeitsgemeinschaft Einkauf in Zentren) – Beratung und Vernetzung.
- **EU LEADER** – für innovative Projekte im ländlichen Raum, auch Ortskernbelebung.

Ein:e Leerstandmanager:in könnte als **erste Amtshandlung** die Einreichung beim Förderpfad „Lebenswerte Ortskerne“ vorbereiten. Die Frist 31.05.2026 ist knapp – aber das ist zugleich ein starkes Argument, jetzt zu handeln.

6. Vorschlag im Überblick und Beschluss

	Parkraumbewirtschaftung (Status quo)	Leerstandmanagement (Vorschlag)
Jährliche Kosten	~45.000 € (Defizit)	~45.000 € (Leerstandmgmt + Anreize)
Einnahmen-Effekt	Negativ (vertreibt Kund:innen)	Positiv (neue Betriebe → KommSt)
Wirkung auf Ortskern	Keine	Aktive Belebung, neue Arbeitsplätze
Wettbewerbsfähigkeit	Nachteil ggü. Shoppingcenter	Vorteil: Gratis-Parken + lebendiger Kern
Zeithorizont	Dauerhaft defizitär	3 Jahre Test, dann Evaluierung
Förderfähig	Nein	Ja (Land NÖ, EU)
Europacampus-Synergie	Keine	Vorbereitung auf 480 Studierende + 200 MA

Konkreter Beschlussvorschlag:

1. Die Neuausschreibung der Parkraumkontrolle wird für einen Testzeitraum von 3 Jahren (2026–2029) ausgesetzt. Das Parken in der Kurzparkzone bleibt kostenfrei.
2. Die frei werdenden Budgetmittel (ca. 45.000 €/Jahr) werden für die Einstellung einer/eines Leerstandmanager:in (20 Wochenstunden) sowie für gezielte Ansiedlungsanreize (Mietzuschüsse, Schaufenstergestaltung) verwendet.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Stelle bis spätestens Q3 2026 zu besetzen und eine Einreichung beim NÖ-Förderpfad „Lebenswerte Ortskerne“ bis 31.05.2026 zu prüfen.
4. Nach 3 Jahren erfolgt eine Evaluierung anhand messbarer Kriterien: Zahl aktivierter Leerstände, neue Betriebe, neue Arbeitsplätze, Entwicklung der Kommunalsteuereinnahmen. Auf dieser Basis entscheidet der Gemeinderat über Fortführung oder Rückkehr zur Parkraumbewirtschaftung.

Dieses Papier ist ein Diskussionsvorschlag von NEOS Hainburg zur Abstimmung mit den Fraktionen im Gemeinderat. Es soll als Grundlage für einen fraktionsübergreifenden Antrag dienen.

Mit freundlichen Grüßen,
 Fraktion Neos Hainburg