



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN  
Vienna University of Technology

## DIPLOMARBEIT

Merkmale und Ursachen der Nichtverfügbarkeit unbebauten Wohnbaulandes –

eine analytische Untersuchung in Kooperation mit der Region Urfahr-West

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von

Univ.Prof. Dipl.-Ing. Dr.techn. Arthur Kanonier

E280-08

Bodenpolitik und Bodenmanagement

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Martin Linkeseder

01426998

Wien, am 02.10.2020



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

## Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig angefertigt habe;  
die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken sind als solche kenntlich  
gemacht.

Die Arbeit wurde weder einer anderen Hochschule oder Universität vorgelegt noch veröffentlicht.

## Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all denjenigen bedanken, die mich während des Forschungsprozesses unterstützt und motiviert haben. Besonderen Dank gebührt hier Herrn Arthur Kanonier, der die Arbeit betreut und mich stets mit hilfreichen Anregungen unterstützt hat.

Weiters möchte ich mich bei allen mitwirkenden GemeindevertreterInnen der Region Urfahr-West, insbesondere bei Herrn Bm. Adi Hinterhölzl (Eidenberg), Herrn Bm. Andreas Fazeni (Gramastetten), Herrn Bm. Franz Allerstorfer (Feldkirchen an der Donau) und Herrn Bm. Gerald Schimböck (Puchenau) sowie bei Frau Gillmayr und Frau Rechberger seitens der Geschäftsführung des Regionalentwicklungsvereins Urfahr-West herzlichst für die enge Zusammenarbeit bedanken. Das Betreten eines neuen Instrumententerrains, die Zurverfügungstellung finanzieller Mittel sowie das mir entgegengebrachte Vertrauen in der Umsetzung sind keine Selbstverständlichkeiten.

Ein besonderer Dank gilt weiters allen Teilnehmenden der Fragebogenerhebung, ohne die diese Arbeit nicht hätte entstehen können. Dabei möchte ich mich vor allem für das Vertrauen und die Zeit bedanken.

Überdies möchte ich mich bei den Abteilungen Geoinformation und Liegenschaft sowie der Abteilung Raumordnung des Landes Oberösterreich herzlichst bedanken, die mir insbesondere in der operativen Umsetzung als auch bei der Datenbeschaffung stets hilfsbereit zur Verfügung standen.

Abschließend möchte ich mich noch namentlich bei denjenigen bedanken, die mich während der konzeptionellen Phase durch Anregungen, Ideen und Tipps – oftmals zwischen Tür und Angel - unterstützten. Dabei gilt mein Dank Herrn Dillinger (Studiendekan für Raumplanung und Raumordnung), Frau Linzer (stv. Forschungsbereichsleitung Örtliche Raumplanung), Herrn Mathis (ehem. Bürgermeister Zwischenwasser), Herrn Mandl (raum2) und vom Amt der Oö. Landesregierung Herrn Mandlbauer (Abteilung Raumordnung, Überörtliche Raumordnung) und Herr Maier (Abteilung Raumordnung, Örtliche Raumordnung).



## Zusammenfassung

Die Nichtverfügbarkeit unbebauten Baulandes blockiert die kommunale Siedlungsentwicklung in hohen Maßen. Hoheitliche Instrumente, welche im Widmungsbestand ihre Wirkung entfalten, scheitern wenn überhaupt vorhanden oftmals an der Nähe zwischen Rechtsträgern und Rechtsunterworfenen. Umso erstaunlicher scheint es, dass über die subjektiven Beweggründe der EigentümerInnen, denen in der Baulandmobilisierung eine Schlüsselrolle zukommt, kaum empirische Erkenntnisse vorliegen. In Abkehr der oftmaligen Voreingenommenheit, EigentümerInnen handeln stets in ökonomischer beziehungsweise spekulatorischer Absicht, wurde sich dieser Forschungslücke in Kooperation mit der Region Urfahr-West und dem Land Oberösterreich angenommen. Merkmale, welche im Sinne der informellen Baulandmobilisierung von Relevanz sind, wurden im Zuge von drei Erhebungsphasen erfasst und in ihren logischen Wirkungszusammenhängen analysiert. Dabei standen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt:

- Welche Baulandreserven befinden sich in der Region und anhand welcher mobilisierungsrelevanten Merkmale der Objekt-, Subjekt- und der eigentümerInnenbezogenen Handlungsebene können diese kategorisiert werden?
- Wie kann aufbauend auf diese „qualitative Baulandbilanz“ im Sinne einer flächenschonenden und kompakten Siedlungsentwicklung auf der regionalen Ebene reagiert werden?

So konnte in der Region eine klare Tendenz des Baulandparadoxons festgestellt werden, die auf der hohen Passivität der EigentümerInnen innerhalb bestehender Siedlungskörper fußt. Die Gründe dafür sind, so die Erkenntnisse, multifaktorieller Gestalt und werden stark von der Subjektebene determiniert. Diese Arbeit beleuchtet diese Ausprägungen in ihrer Tiefe, um die SchlüsselakteurInnen der Baulandmobilisierung besser verstehen zu können.



## Abstract

The unavailability of undeveloped building land blocks municipal settlement development to a large extent. Sovereign instruments, which develop their effect in the building land, often fail, if they exist at all, because of the proximity between legal entities and legal subjects. It seems all the more astonishing that there is hardly any empirical knowledge prevails about the subjective motives of the owners, who play a key role in building land mobilization. In turning away from the frequent prejudice that owners always act with economic or speculative intent, this research gap was addressed in cooperation with the Urfahr-West region and the office of the Upper Austrian provincial government. Features that are relevant in terms of informal building land mobilization were collected during three survey phases and analyzed in their logical interrelationships.

- Which building land reserves can be found in the region and on which mobilization-relevant ways on the object, subject and owner levels can these be categorized?
- Based on this “qualitative building land balance”, how can be reacted on the regional level in the sense of quantitative area-protection and compact settlement development?

A clear tendency towards the building land paradox was found in the region, which is based on the high level of passivity among the owners within the existing settlement area. The reasons for this are, according to the findings, multifactorial and are largely determined by the subject level. This work illuminates these characteristics in detail in order to better understand the key players in building land mobilization.

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	VII
Abbildungsverzeichnis .....	IX
Tabellenverzeichnis .....	XII
Abkürzungsverzeichnis.....	XIII
1. Einleitung .....	1
1.1. Einführung .....	2
1.2. Hintergrund und Motivation aus den Erkenntnissen der Bachelorarbeit .....	4
1.3. Forschungsfrage, Methodik und Aufbau der Arbeit.....	7
2. Theoretische Grundlage.....	14
2.1. Problemstellung.....	15
2.2. Baulandtreppe nach Weber .....	20
2.2.1. Baulandtreppe in aufsteigender Richtung .....	20
2.2.2. Baulandtreppe in absteigender Richtung.....	22
2.3. Strategien zur Problemlösung.....	24
2.3.1. Gesetzlich verankerte Instrumente zur Baulandmobilisierung .....	24
2.3.2. Informelle Maßnahmen zur Baulandmobilisierung.....	29
3. Die Untersuchungsregion Urfahr-West.....	32
3.1. Eine Annäherung an die Region .....	33
3.2. Strategische Verortung des Projektes in der Region.....	36
4. Kommunikation und Konzeption.....	38
4.1. Kommunikationsstrategie .....	39
4.2. Konzeptionsphase .....	40
5. Empirischer Teil der Arbeit.....	41
5.1. Erhebung des unbebauten Baulandes (AP 3).....	42
5.1.1. Datengrundlagen .....	42
5.1.2. Prozessdesign.....	49

5.1.3.	Ergebnisse aus AP3.....	51
5.1.4.	Ableitung für AP4 .....	59
5.2.	Grundbuchauszug & GIS-Verschneidung (AP 4) .....	59
5.2.1.	Datengrundlage .....	60
5.2.2.	Prozessdesign .....	63
5.2.3.	Typologisierung des unbebauten Baulandes.....	64
5.2.4.	Beispielbilder des typologisierten Wohnbaulandes .....	68
5.2.5.	Ergebnisse der Baulandtypologisierung .....	78
5.2.6.	Ergebnisse der EigentümerInnenverhältnisse .....	84
5.3.	Umfrage (AP 5).....	93
5.3.1.	Die postalische Anschrift .....	95
5.3.2.	Überblick über den Rücklauf der Fragebogenerhebung.....	96
5.3.3.	Auswertung .....	97
5.4.	Interpretation der Ergebnisse (AP 6) .....	113
5.4.1.	Baulandtypen im Überblick .....	113
5.4.2.	Wohnbaulandreserven und prognostiziertes Bevölkerungswachstum .....	117
5.4.3.	Siedlungsentwicklung nach dem Modell der „Baulandtreppe“ .....	118
6.	Handlungsempfehlungen, Schlussfolgerung, Reflexion und Ausblick.....	121
6.1.	Handlungsempfehlungen .....	122
6.2.	Schlussfolgerung.....	124
6.3.	Reflexion und Ausblick .....	128
	Literaturverzeichnis.....	131
	Anhang .....	135

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kapitelbild Einleitung .....	1
Abbildung 2: Einbettung der Bachelorarbeit in den gesamten Forschungsprozess.....	3
Abbildung 3: Baulücken in Kleinzell.....	4
Abbildung 4: Einflussfaktoren auf die Nichtverkaufsbereitschaft von GrundstückseigentümerInnen .....	6
Abbildung 5: Arbeits- und Zeitplan Stand 05.07.2019 .....	8
Abbildung 6: Kapitelbild Theoretische Grundlage.....	14
Abbildung 7: Jährliche Flächeninanspruchnahme 2001-2019.....	15
Abbildung 8: Entwicklung der Siedlungsfläche pro EinwohnerIn .....	16
Abbildung 9: Gewidmetes, unbebautes Bauland nach Bundesländern .....	18
Abbildung 10: Gewidmetes, unbebautes Bauland mit aggregierten Flächenwidmungskategorien .....	18
Abbildung 11: Baulandwidmungen und -reserven in Oberösterreich 2019 .....	19
Abbildung 12: Baulandtreppe in aufsteigender Richtung.....	20
Abbildung 13: Die Baulandtreppe in absteigender Richtung.....	23
Abbildung 14: Komponenten des Flächenmanagements von Raum+ .....	30
Abbildung 15: Projektübersicht von Raum+-Projekten.....	30
Abbildung 16: Kapitelüberschrift Die Untersuchungsregion Urfahr-West .....	32
Abbildung 17: LEADER Regionen in Oberösterreich.....	33
Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung 1951 bis 2032 .....	35
Abbildung 19: Kapitelüberschrift Kommunikation und Konzeption .....	38
Abbildung 20: Informationsfluss zwischen den AkteurInnen .....	39
Abbildung 21: Kapitelbild Empirischer Teil der Arbeit .....	41
Abbildung 22: Datenstruktur der DKM als dxf-Format .....	44
Abbildung 23: „Punkt-Grundstücke“ - DKM-Ausschnitt Feldkirchen .....	45
Abbildung 24: Polylinie - DKM-Ausschnitt Walding.....	46
Abbildung 25: Points - DKM-Ausschnitt Walding .....	47
Abbildung 26: Prozessverkettung GIS-Model AP3 .....	49
Abbildung 27: Gewidmetes Bauland nach Widmungskategorien - Region Urfahr-West.....	52
Abbildung 28: Gewidmetes, unbebautes Bauland (in %) – Region Urfahr-West .....	53
Abbildung 29: Unbebautes Bauland nach Grundstücksgröße .....	58
Abbildung 30: Schnittstelle DKM und Grundbuch.....	60
Abbildung 31: Beziehungstypen zwischen Liegenschaft, Grundstück und EigentümerInnen .....	61
Abbildung 32: Dateioorganisation mit EZNR als Schlüsselvariable.....	61
Abbildung 33: Prozessverkettung AP3 und AP4 .....	63
Abbildung 34: Modellparameter zur Typologisierung des unbebauten Wohnbaulandes.....	65
Abbildung 35: Bildaufnahme unbebautes Bauland 1.....	68
Abbildung 36: Bildaufnahme unbebautes Bauland 2.....	69
Abbildung 37: Bildaufnahme unbebautes Bauland 3.....	70
Abbildung 38: Bildaufnahme unbebautes Bauland 4.....	71
Abbildung 39: Bildaufnahme unbebautes Bauland 5.....	72
Abbildung 40: Bildaufnahme unbebautes Bauland 6.....	73
Abbildung 41: Bildaufnahme unbebautes Bauland 7.....	74
Abbildung 42: Bildaufnahme unbebautes Bauland 8.....	75
Abbildung 43: Bildaufnahme unbebautes Bauland 9.....	76
Abbildung 44: Bildaufnahme unbebautes Bauland 10.....	77
Abbildung 45: Lage- und Streuungsmaße des unbebauten Wohnbaulandes nach Baulandtypen .....	79

Abbildung 46: Unbebautes Bauland nach Baulandtypen .....	80
Abbildung 47: Unbebautes Bauland nach Baulandtyp je Gemeinde in Prozent .....	81
Abbildung 48: Potenzieller Bevölkerungszuwachs bei 100-prozentiger Wohnbaulandverfügbarkeit .....	82
Abbildung 49: Zusammenhang zwischen EigentümerInnen, Liegenschaften und Grundstücke .....	85
Abbildung 50: EigentümerInnenverteilung nach Rechtssubjekten .....	85
Abbildung 51: Verteilung des Eigentums nach Rechtssubjekten.....	86
Abbildung 52: Grundstücke nach Häufigkeit und Fläche in Einlagen .....	87
Abbildung 53: Natürliche Personen nach Häufigkeit in Einlagen.....	88
Abbildung 54: Natürliche Personen nach Geschlecht und durchschnittlichem Alter.....	88
Abbildung 55: Altersverteilung natürlicher Personen .....	89
Abbildung 56: Verteilung der Adressen nach Postleitzahlen .....	90
Abbildung 57: Stempeldatum der retournierten Fragebögen .....	94
Abbildung 58: Rücklauf - Unbebautes Bauland nach Baulandtypen .....	96
Abbildung 59: Frage 1: Anzahl der Grundstücke nach "Aktualität" .....	97
Abbildung 60: Frage 1: Grundstücke nach "Aktualität" und Baulandtyp (Anzahl).....	98
Abbildung 61: Frage 1: Grundstücke nach "Aktualität", Baulandtyp (Hektar) und Rechtssubjekt .....	99
Abbildung 62: Frage 2: Zukünftiges Vorhaben.....	99
Abbildung 63: Frage 2: Zukünftiges Vorhaben nach Baulandtypen und Rechtssubjekt (Hektar) .....	100
Abbildung 64: Frage 2: Zukünftiges Vorhaben nach Jahren (Hektar).....	101
Abbildung 65: Frage 2: Vorhaben in Jahren nach Rechtssubjekt und Grundstücksgröße.....	102
Abbildung 66: Frage 3: Besitzdauer.....	103
Abbildung 67: Frage 3: Voraussichtliche Dauer zum Verkauf nach Besitzdauer und Rechtssubjekt.....	104
Abbildung 68: Frage 3: Voraussichtliche Dauer zur Bebauung nach Besitzdauer und Rechtssubjekt.....	104
Abbildung 69: Frage 4: Räumlicher Bezug zum Wohngrundstück.....	105
Abbildung 70: Frage 4: Räumlicher Bezug zum Wohngrundstück nach Baulandtypen.....	106
Abbildung 71: Frage 5: Derzeitige Nutzung nach Baulandtypen .....	109
Abbildung 72: Frage 6: Bisherige Verhinderungsgründe (Bebauung oder Verkauf).....	110
Abbildung 73: Frage 6: Sonstige genannte Verhinderungsgründe.....	111
Abbildung 74: Frage 7: Grundstückstausch.....	112
Abbildung 75: Kumuliertes Bevölkerungswachstum anhand der voraussichtlichen Mobilität der unbebauten Wohnbaulandreserven bis 2060.....	118
Abbildung 76: Siedlungsentwicklung in der Region Urfahr-West in Anlehnung an das Modell der "Baulandtreppe" nach Weber .....	119
Abbildung 77: Kapitelüberschrift Handlungsempfehlungen, Schlussfolgerung, Reflexion und Ausblick .....	121
Abbildung 78: Bausteine eines regionalen Flächenmanagements.....	123
Abbildung 79: Abschlusspräsentation im Gemeindeamt Lichtenberg am 09.09.2020 mit (von links ausgehend) Bm. Allerstofer (Feldkichen an der Donau), Bm. Hinterhölzl (Eidenberg), Bm. Schimböck (Puchenau), Frau Gillmayr (Geschäftsführerin) und Martin Linkeseder (Verfasser).....	128
Abbildung 80: persönliches Anschreiben .....	135
Abbildung 81: Rückseite persönlicher Anschrift mit Zusatzinformationen.....	136
Abbildung 82: Fragebogen Seite 1.....	137
Abbildung 83: Fragebogen Seite 2.....	138
Abbildung 84: Datenschutzerklärung Seite 1 .....	139
Abbildung 85: Datenschutzerklärung Seite 2.....	140
Abbildung 86: Typologisierung Ausschnitt 1 .....	141
Abbildung 87: Typologisierung Ausschnitt 2 .....	142
Abbildung 88: Typologisierung Ausschnitt 3 .....	143
Abbildung 89: Typologisierung Ausschnitt 4 .....	144

Abbildung 90: Typologisierung Ausschnitt 5.....	145
Abbildung 91: Typologisierung Ausschnitt 6.....	146
Abbildung 92: Typologisierung Ausschnitt 7.....	147
Abbildung 93: Typologisierung Ausschnitt 8.....	148
Abbildung 94: Typologisierung Ausschnitt 9.....	149
Abbildung 95: Typologisierung Ausschnitt 10 .....	150
Abbildung 96: Typologisierung Ausschnitt 11 .....	151
Abbildung 97: Arbeits- und Zeitplan .....	152

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Rechtlich verankerte Baulandmobilisierungsmaßnahmen in den Bundesländern .....	25
Tabelle 2: Beweggründe zur Festlegung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen .....	26
Tabelle 3: Einsatzintensität der Baulandmobilisierungsmaßnahmen .....	26
Tabelle 4: Einschätzung der Zielerfüllung durch den Maßnahmeneinsatz .....	27
Tabelle 5: EinwohnerInnen, Katasterfläche, Bevölkerungsdichte .....	34
Tabelle 6: Bevölkerungszuwachs nach Gemeinden .....	35
Tabelle 7: Gewidmetes, unbebautes Bauland - Region Urfahr-West .....	53
Tabelle 8: Gewidmetes, unbebautes Wohngebiet nach Gemeinden .....	54
Tabelle 9: Gewidmetes, unbebautes Dorfgebiet nach Gemeinden .....	55
Tabelle 10: Gewidmetes, unbebautes Kerngebiet nach Gemeinden .....	55
Tabelle 11: Gewidmetes, unbebautes Betriebsbaugelände nach Gemeinden .....	56
Tabelle 12: Gewidmetes, unbebautes gemischtes Baugebiet nach Gemeinden .....	56
Tabelle 13: Unbebautes Bauland nach Grundstücksgröße .....	57
Tabelle 14: Unbebautes Bauland nach Widmungskategorie und Grundstücksgröße .....	57
Tabelle 15: Unbebautes Wohngebiet nach Grundstücksgröße .....	58
Tabelle 16: Unbebautes Bauland nach Baulandtypen .....	80
Tabelle 17: Grundstücke je Einlage nach Anzahl an EigentümerInnen .....	87
Tabelle 18: Unbebautes Bauland nach Rechtsperson und Baulandtyp .....	91
Tabelle 19: Durchschnittliches Alter der EigentümerInnen * Baulandtyp .....	92
Tabelle 20: Anzahl an EigentümerInnen * Baulandtyp .....	93
Tabelle 21: Statistik der Umfrage .....	94
Tabelle 22: Verteilung der Baulandtypen nach Bezugsraum und Hektar .....	96
Tabelle 23: Verteilung der Baulandtypen nach Bezugsraum und Anzahl .....	97
Tabelle 24: Frage 4: Räumlicher Bezug zum Wohngrundstück und zukünftiges Vorhaben .....	107
Tabelle 25: Frage 4: Räumlicher Bezug von Grundstücken mit bereits getätigter Handlung .....	107
Tabelle 26: Frage 5: Derzeitige Nutzung des Grundstücks .....	108
Tabelle 27: Frage 7: Grundstückstausch nach Baulandtypen .....	112

## Abkürzungsverzeichnis

AP	Arbeitspaket
Bm.	BürgermeisterIn
BMLFUW	Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
D	Deliverables
DKM	Digitale Katastralmappe
DORIS	Digitales Oberösterreichisches Rauminformationssystem
DSR	Dauersiedlungsraum
DXF	Drawing Interchange File
E	Ergebnisse
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
ETH-Zürich	École polytechnique fédérale de Zurich
EW	EinwohnerInnen
EZ	Einlagezahl
EZNR	Einlagezahlnummer
FMD	Flächenmanagementdatenbank
GIS	Geoinformationssystem
GSTNR	Grundstücksnummer
IQR	Interquartilsabstand
KF	Katastralfläche
M	Meilensteine
MW	Mittelwert
ÖIR	Österreichische Institut für Raumplanung
Oö. ROG	Oö. Raumordnungsgesetz
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
StROG	Steiermärkische Raumordnungsgesetz
TU-Wien	Technische Universität Wien
Uwe	Kurzbezeichnung für die Region Urfahr-West
WE	Wohneinheiten
WKO	Wirtschaftskammer Österreich



Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.

# 1. Einleitung

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abbildung 1: Kapitelbild Einleitung, eigene Aufnahme.

## 1.1. Einführung

Trotz der seit mittlerweile jahrzehntelangen Bestrebungen, sparsam mit der nicht vermehrbaren Ressource Boden umzugehen, ist die jährliche Flächeninanspruchnahme weiterhin auf einem besorgniserregend hohen Niveau. Dazu kommt, dass rund 26,5 Prozent des gewidmeten Baulandes - oftmals seit Generationen - nicht bebaut sind (vgl. Umweltbundesamt 2016: 23). Dies führt aufgrund der oftmals zentrumsnahen Lage dieser Grundstücke in Verbindung mit dem zunehmenden Druck auf die Ressource Boden zu zersiedelungsfördernden Entwicklungen, deren Folgen sich in ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimensionen äußern. Um trotz des offensichtlichen Versagens der hoheitlichen Planungsinstrumente (Flächenwidmungs-, und Bebauungsplan) dem Problem der Nichtverfügbarkeit zu begegnen, antworteten die Bundesländer auf dieses normative Defizit mit der Entwicklung unterschiedlichster baulandmobilisierender Maßnahmen, welche über die klassischen Instrumente hinausgehen. Diese Erweiterungen, die beispielsweise von der Anwendung privatrechtlicher Verträge über das Ausweisen von befristetem Bauland reichen, konnten im Bereich der Neuausweisung bereits zu einem wesentlichen rechtlichen Lückenschluss im Planungssystem beitragen. Der widmungskonformen Nutzung von Neubaugebieten kann demnach durch Heranziehen dieser Maßnahmen zielgerecht begegnet werden, um folglich die negativen Auswirkungen untergenutzter Wohngebiete künftig nicht mehr in den Raum zu projizieren. Während hier also ein breites und erprobtes Maßnahmenbündel zur Verfügung steht, ist bezüglich gewidmeter Baulandreserven im Widmungsbestand noch eine Antwort ausstehend.

Um trotz (noch) fehlender zielgerechter Maßnahmen eine flächenschonende, kompakte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, bedarf es neben den bestehenden Rechtsmitteln neuer, innovativer Ideen, die mittels eines informellen und kooperativen Zuganges das Arbeiten an diesen oftmals zentrumsnahen Flächen ermöglicht. Umso erstaunlicher erscheint es, dass über die tatsächlichen Gründe der EigentümerInnen – denen in diesem System eine Schlüsselrolle zukommt – wenig, bis kein Wissen vorherrscht. Die von „Spekulationsabsichten“, „Bunkern in Betongold“, „Sparbuch auf der grünen Wiese“ und dergleichen geprägte Voreingenommenheit gegenüber den EigentümerInnen zu verlassen und die subjektiven Beweggründe in ihrer Tiefe zu beleuchten, um folglich darauf reagieren zu können, stellte die zentrale Forschungsmotivation der im Jahr 2017 durchgeführten Bachelorarbeit dar. Da sich die vorliegende Arbeit als Folgeforschung der Bachelorarbeit versteht, zeigt die folgende Abbildung 2 den Forschungsprozess als Ganzes auf.

### Bachelorarbeit als Teil des gesamten Forschungsprozesses

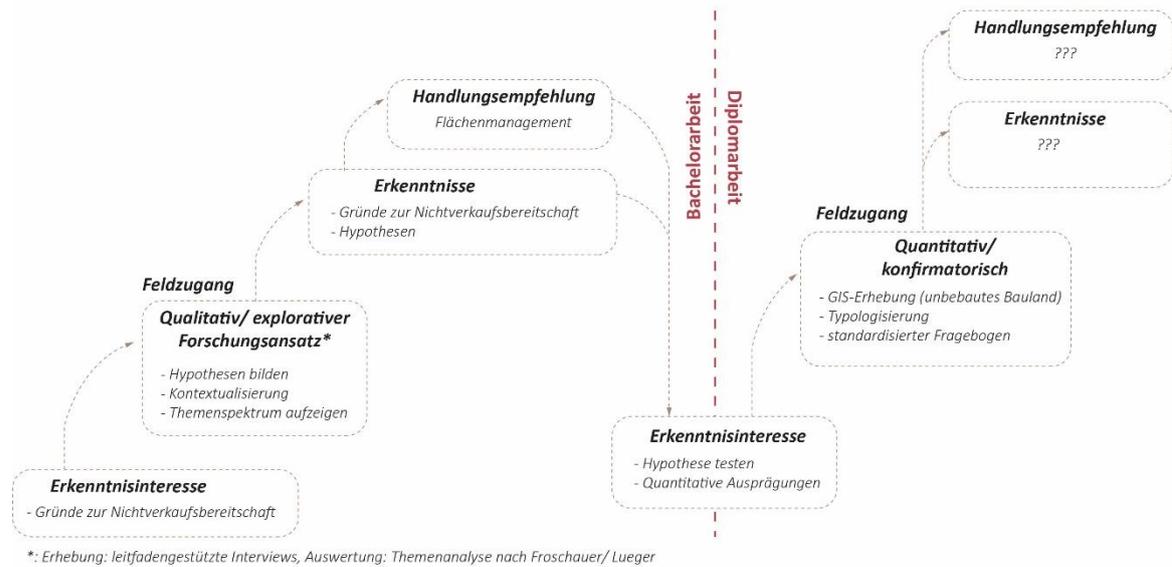


Abbildung 2: Einbettung der Bachelorarbeit in den gesamten Forschungsprozess, eigene Darstellung.

Das vorherrschende Wissensdefizit im fachlichen Diskurs über die Gründe zur Nichtverkaufsbereitschaft veranlasste zu einem explorativen Forschungsansatz in der Bachelorarbeit, um durch einen offenen Feldzugang mittels leitfadengestützter Interviews einen Überblick über die relevanten Themen zu erlangen und diese in ihrem Entstehungskontext einordnen zu können. Die Erkenntnisse, welche in einem eigenen Kapitel noch kurz vorgestellt werden, warfen neben dem Beantworten der Forschungsfrage (subjektive Gründe zur Nichtverkaufs- bzw. Nichtbebauungsbereitschaft) viele weitere Aspekte und Thesen auf, die in puncto informeller Baulandmobilisierung einen wesentlichen Beitrag leisten können. Ein regionales Flächenmanagement, das die Baulandreserven sowohl auf der Objekt- (Fläche, Lage, u. dgl.) als auch auf der Subjektebene (eigentümerInnenbezogene Merkmale) kennt, die Planungsziele in der Region klar kommuniziert und gemeinsam mit den EigentümerInnen als SchlüsselakteurInnen an einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung arbeitet, könnte, so die Handlungsempfehlung der Bachelorarbeit, in Abstimmung mit den bestehenden Instrumenten ein zukunftsweisendes Konzept darstellen. Diesen neuen Fragestellungen auf den Grund zu gehen, die Potentiale in der Region flächendeckend zu eruieren und den EigentümerInnen mittels eines standardisierten Fragebogens zu begegnen und somit die Idee eines Flächenmanagements in einer Region, natürlich in Anbetracht der begrenzten Ressourcen, zu erproben, bildete das zentrale Forschungsmotiv für die vorliegende Diplomarbeit.

## 1.2. Hintergrund und Motivation aus den Erkenntnissen der Bachelorarbeit

Aufgrund des Erkenntnishintergrundes und der folglich methodischen Einbettung der Bachelorarbeit in den gesamten Forschungsprozess wird ein kurzer Überblick über die relevanten Erkenntnisse dieser gegeben.

Im Jahr 2017 wurden in der Ortschaft Kleinzell (rund 400 EinwohnerInnen) in der Gemeinde Kleinzell im Mühlkreis (rund 1.400 EinwohnerInnen) sechs leitfadengestützte Interviews mit EigentümerInnen „klassischer Baulücken“ sowie ein Interview mit Bm. Klaus Falkinger durchgeführt und nach der Auswertungsmethode der Themenanalyse nach Froschauer/ Lueger ausgewertet. Die Wahl des Untersuchungsgebietes lag darin begründet, weil seitens der Gemeinde 40 Einfamilienhausparzellen ausgewiesen wurden, obwohl exakt dieselbe Anzahl als „klassische Baulücken“ im Siedlungskörper vorhanden waren (siehe Abbildung 3). Diese räumliche Manifestation des Baulandparadoxons auf der kleinräumigen Ebene bot einen Anlass, die präsenten Entwicklungen in diesem Ortsteil zu thematisieren.

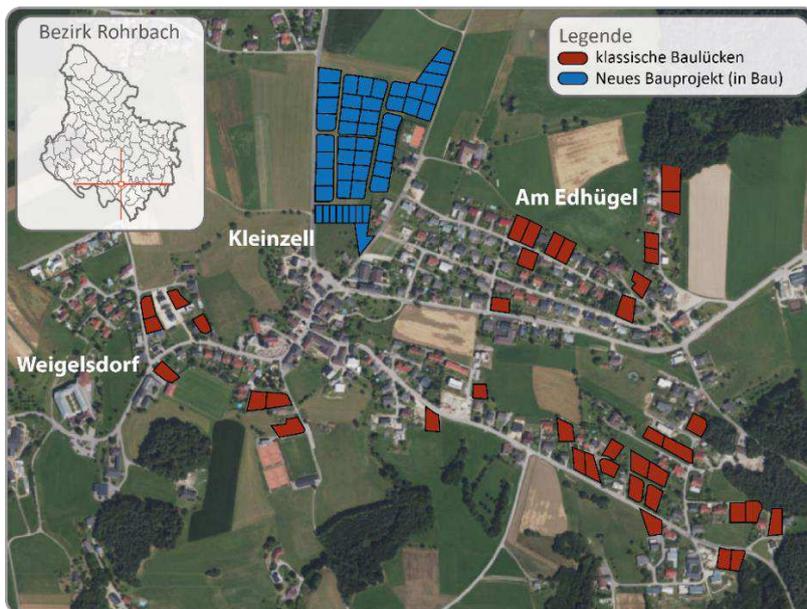


Abbildung 3: Baulücken in Kleinzell, Bildquelle: ESRI/ BEV, Datenquelle: Gemeindehomepage Kleinzell im Mühlkreis, eigene Darstellung 2017.

Die folgende Abbildung 4 umfasst die wesentlichen Erkenntnisse aus der Bachelorarbeit und setzt diese in Bezug zu verschiedenen Faktoren, die einen direkten oder indirekten Einfluss auf die Handlungsebene der EigentümerInnen haben. Der Kaufgrund ist deshalb von Relevanz, weil im Wissen über die aktuelle Nutzung des Grundstückes abgeleitet werden kann, ob der geplante Verwendungszweck bereits erfüllt wurde oder noch ausständig ist (vgl. Linkeseder 2017: 33). Sind Kaufgrund und Nutzung ident, wie beispielsweise beim Ankauf des Nachbargrundstückes für Freizeitzwecke, ist mit einer hohen Passivität hinsichtlich einer Mobilisierung zu rechnen. Auch die

hier gerade erwähnte räumliche Verbundenheit mit dem Wohngrundstück bestimmt die Handlungsebene insofern in hohem Maße, als sich dadurch im Baufall die EigentümerInnen sowohl baulich als auch im Hinblick auf das sich verändernde soziale Umfeld direkt negativ betroffen sehen. Wenn das Grundstück zur Baulandvorsorge erworben wurde und keine räumliche Verbundenheit mit dem Grundstück besteht, rücken rational-ökonomische Überlegungen in den Vordergrund. Hierbei wäre – im klaren Kontrast zu den räumlich verbundenen Grundstücken – ein Grundstückstausch eine mögliche Option, wobei einem Tausch nur gegen Bauland mit ähnlichen Standortqualitäten (im Gegensatz zu Tausch mit Grünland inklusive Wertausgleich) zugestimmt werden würde. Grund dafür ist die finanzielle Unabhängigkeit sowie das nicht benötigte liquide Mittel im Hinblick auf die noch immer aktuelle Zinslage (vgl. Linkeseder 2017: 37f). Überraschenderweise hat sich gezeigt, dass – anders als erwartet – ein Verkauf nicht zwangsläufig mit positiven Resonanzen innerhalb der Gemeinde einhergehen muss, obwohl die infrastrukturellen Kosten von der Allgemeinheit getragen werden (müssen). So kann beispielsweise ein Verkauf den Anschein erwecken, die EigentümerInnen würde wegen Geldnot veräußern (vgl. Linkeseder 2017: 42f) oder die unmittelbaren Nachbarn fühlen sich als potenzielle Käufer übergangen, da sie ansonsten das Grundstück zum „Fernhalten von Nachbarn“ oder zum „Bewahren der Aussicht“ selbst erworben hätten (vgl. Linkeseder 2017: 43). Weiters ging ein Eigentümer von einer negativen Reaktion im Zuge des Verkaufes seiner Liegenschaft aus, da die Gemeinde selbst mit den vorhin angesprochenen 40 Einfamilienhausparzellen am Bodenmarkt auftritt und demnach die Veräußerung eine Konkurrenz darstellen würde (vgl. Linkeseder 2017: 44). Ein anderes Extrem geht diesbezüglich dahin, dass diese großflächigen Parzellierungen Ausdruck eines rapiden Wachstums wären, weshalb sich das Zurückhalten des Grundstückes weiters verstärken würde. Dieses Phänomen, dass aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit neues Bauland ausgewiesen werden muss und dieser Akt die Passivität der EigentümerInnen weiters verstärkt, ist in der Abbildung 4 als Angebot-Nachfrage-Paradoxon angeführt.

Es zeigte sich also, dass es externe Faktoren innerhalb der Gemeinde gibt, die für eine negative Resonanz im Zuge der Veräußerung führen. Dies liegt unter anderem an einer missverständlichen Kommunikation zwischen Gemeinde und EigentümerInnen. Demnach befinden sich beide Akteursgruppen in einer passiven Rolle, indem ein aktives Handeln offensichtlich unmöglich erscheint. Die Gemeinde, da sie in den Bestand (aufgrund des vorhin bereits angesprochenen Instrumentendefizits) nicht eingreifen kann und die EigentümerInnen, weil die Gemeinde die hoheitliche „Macht“ darstellt und den Druck auf dem Bodenmarkt ohnehin durch Neuausweisungen selbst befriedigen will. Diese Kommunikationsprobleme hinsichtlich der

siedlungspolitischen Ziele führen zu einer höheren Passivität auf allen Ebenen, deren Folgen auf Kosten der Ressource Boden gehen.

Neben diesen Gründen, die entweder im Einflussbereich der EigentümerInnen oder innerhalb der Ortsgemeinschaft verortet werden können, gibt es noch externe Faktoren, die sich auf die Nichtverkaufsbereitschaft auswirken. Hierbei konnte die Stabilität des Finanz- und Bodenmarktes, das Verständnis von „Wohnen und Leben“, das soziale Umfeld, hoheitliche Maßnahmen sowie der Strukturwandel in der Landwirtschaft eruiert werden. Letzteres aufgrund dessen, weil sich die kleinstrukturierte Landwirtschaft im Auflösen befindet und es folglich für die EigentümerInnen zunehmend schwierig wird, LandwirtInnen zu finden, welche die oftmals kleinen Flächen bewirtschaften würden.

Weiters wurden die EigentümerInnen über Einstellungen und Meinungen zum Erhaltungsbeitrag befragt. Dies soll hier aufgrund der wiederum aktuellen Debatte im oberösterreichischen Landtag über die Erhöhung der Erhaltungsbeiträge noch kurz angefügt werden. Dabei zeigte sich, dass zum einen kein Wissen über den jährlichen Beitrag vorherrscht und dieser auch emotionslos hingenommen wird (vgl. Linkeseder 2017: 36f). Die Höhe wird als „verkraftbar“ oder „nicht dramatisch“ empfunden. Das Selbstverständnis, Bauland gewinne an Wert, würde diese Beiträge ohnehin übertreffen. In der Bachelorarbeit wurde auf das Risiko hingewiesen, dass die Beiträge als Art „Investition“ verstanden werden, die sich durch steigende Bodenpreise refinanzieren müssen und folglich zu einem verstärktem Zurückhalten von Bauland führen. Dies gewinnt in der aktuellen Debatte wieder an Relevanz.

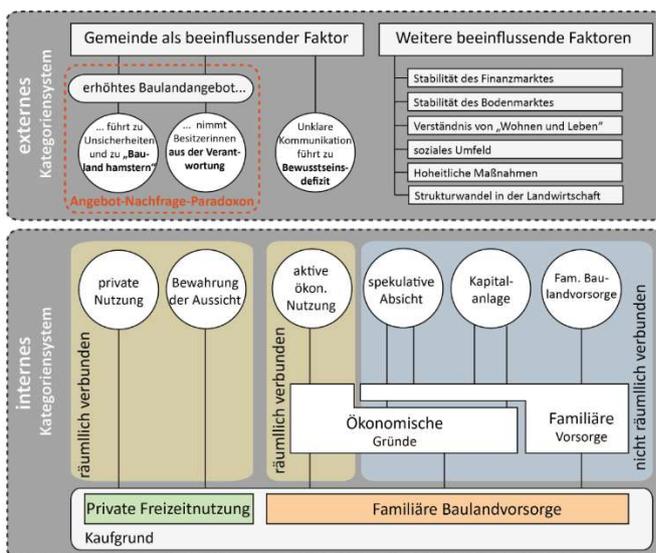


Abbildung 4: Einflussfaktoren auf die Nichtverkaufsbereitschaft von GrundstückseigentümerInnen, eigene Darstellung 2017.

Die Interviews haben gezeigt, dass eine klare Kommunikation der Planungsaufgaben und Planungsziele eine wichtige Grundvoraussetzung der informellen Baulandmobilisierung darstellt und dass sich die Gründe zur Mobilisierungsverhinderung oftmals deutlich komplexer präsentieren als häufig angenommen wird. Eine offene, ehrliche und transparente Kommunikation auf Augenhöhe könnte hier die wichtigen Akteursgruppen aus der passiven Ecke holen, um folglich gemeinsam an einer zukunftsorientierten Ortsentwicklung zu arbeiten. Die Wahrnehmung der eigenen Rolle im System ist der Anfang, diese kann durch bewusstseinsbildende Maßnahmen erreicht werden.

### 1.3. Forschungsfrage, Methodik und Aufbau der Arbeit

Um den qualitativen Erkenntnissen der Bachelorarbeit auf der einen Seite einen „quantitativen Rahmen“ zu geben, also die festgestellten Wirkungszusammenhänge zwischen Objekt- und Subjektebene in ihrer möglichen quantitativen Ausprägung zu erfassen und dies als Grundlage eines regionalen Flächenmanagements projektbezogen zu erproben, stand folgende Forschungsfrage im Zentrum dieser Arbeit:

*Welche Baulandreserven befinden sich in der Region und anhand welcher mobilisierungsrelevanter Merkmale der Objekt-, Subjekt- sowie der eigentümerInnenbezogenen Handlungsebene können diese kategorisiert werden und wie kann darauf im Sinne einer flächenschonenden und kompakten Siedlungsentwicklung auf der regionalen Ebene reagiert werden?*

Diese Fragestellung konnte im Rahmen des Diplomseminars im Sommersemester 2019 unter der Betreuung von Herrn Kanonier (Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement) und Herrn Walchhofer (Forschungsbereich Örtliche Raumplanung, TU Wien) konzeptionell vertieft werden. Resultat bildete ein Arbeits- und Zeitplan in Verbindung mit den Zielen, den zu bearbeitenden Inhalten, den Risiken und Strategien zu deren Vermeidung, den angewandten Methoden sowie den Meilensteinen zur Überprüfung der Zielerreichung je Arbeitspaket. Dieser diente im Laufe des gesamten Forschungsprojektes als strategische „Richtschnur“, welche auch im Erstkontakt mit der Region Urfahr-West den GemeindevertreterInnen vorgelegt wurde und anhand dessen richtungsentscheidende Ideen während des Forschungsprozesses abgewogen wurden.

Wie dem Arbeits- und Zeitplan zu entnehmen ist (siehe Abbildung 5), besteht der konzipierte Prozess aus insgesamt sechs Arbeitspaketen, die inhaltlich stark ineinander verwoben sind und aufeinander aufbauen. Es kann somit von einem linearen Forschungsprozess gesprochen werden.

Neben dem Arbeitspaket der Dissemination (AP1), innerhalb dessen die Vorgangsweise der Kommunikation nach „Außen“ festlegt wird, der Konzeptionsphase (AP2) und der Auswertungs- und Interpretationsphase (AP6) besteht der Prozess aus drei Erhebungsphasen (AP3, AP4, AP5). In

AP3 findet die Erhebung des gesamten unbebauten Baulandes mittels GIS-gestützter Software (ArcMap) statt. Resultat sind neben der überwiegend quantitativen Baulandbilanz die Grundstücksnummern der erhobenen Grundstücke, mittels derer in AP4 grundbücherliche Einsicht genommen wird um folglich die Baulandbilanz um qualitative Merkmale zu erweitern. AP5 beinhaltet den gesamten Prozess der Fragebogenerhebung. In AP6 werden die drei Erhebungsphasen inhaltlich verschnitten und interpretiert.



Geplanter Arbeitsplan: (Stand 05.07.2019)

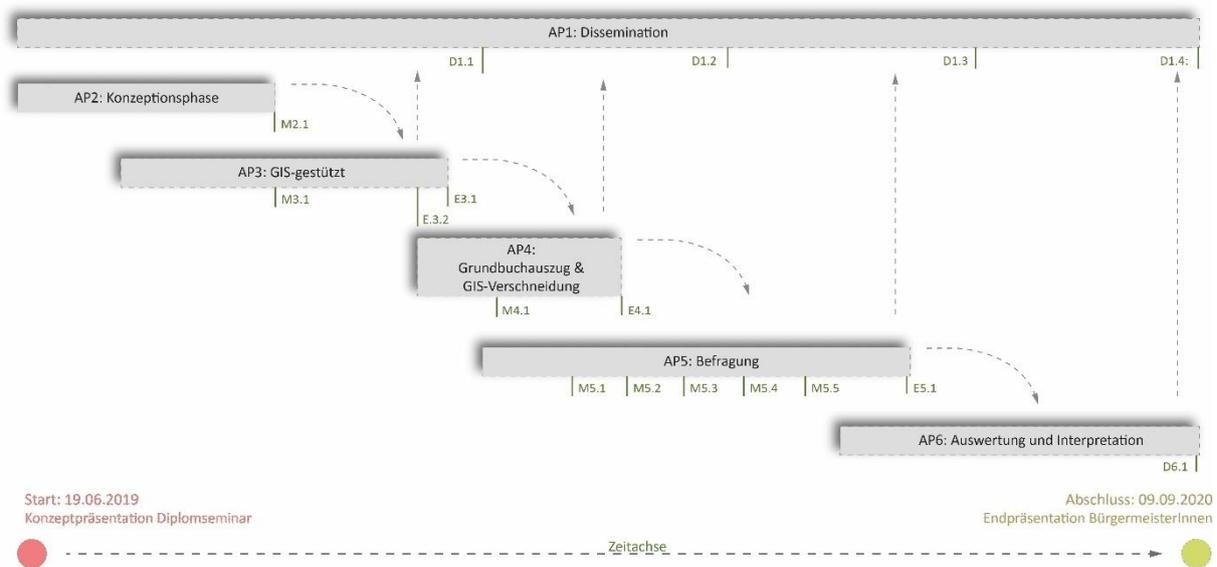


Abbildung 5: Arbeits- und Zeitplan Stand 05.07.2019, eigene Darstellung.

Nachfolgend wird auf die wesentlichen Inhalte der Arbeitspakete einzeln eingegangen.

In AP1 - Dissemination liegen die Ziele zum einen in der stetigen Berichtslegung des laufenden Projektfortschritts an den Regionalentwicklungsverein sowie an der Kommunikation des Flächenmanagements als regionale Aufgabe. Die Berichtslegung dient dabei als Diskussionsgrundlage für mögliche „Strategieänderungen“ sowie als Medium bewusstseinsfördernder Inhalte. Kurzum soll die Basis für einen Austausch gelegt werden, in dem Kritik geäußert werden kann um folglich den strategischen Prozess laufend an regionale Spezifika anpassen zu können. Durch eine ehrliche und transparente Kommunikation der erwarteten Ergebnisse sollen weiters mögliche Enttäuschungen bereits im Vorhinein vermieden werden.

AP Nr.	1	Titel des AP:	<b>Dissemination</b>
--------	---	---------------	----------------------

Ziele:

- Regelmäßige Berichterstattung über abgeschlossene AP an den Regionalentwicklungsverein
- Adressatengerechte Kommunikation
- Kommunikation der Regionalentwicklung als gemeinschaftliche Aufgabe

### Beschreibung der Inhalte:

Task 1: Sensibilisierung: Informationsaufbereitung zum Thema flächenschonende Siedlungsentwicklung

- Wechselwirkung Baulandverfügbarkeit und effiziente Siedlungsstruktur (Infrastrukturkosten)
- Wechselwirkung Baulandverfügbarkeit und Mobilität
- Baulandverfügbarkeit zum Schutz des Landschaftsbildes
- Soziale Effekte einer kompakten Siedlungsstruktur
- Bei Möglichkeit Unterstützung durch politische VerantwortungsträgerInnen

Task 2: Berichtlegung:

- Aufbereitung der erarbeiteten Inhalte
- Grundlage für "Strategieänderungen" in darauf aufbauenden AP

### Risiko und dessen Vermeidung:

Geringe politische Zustimmung (Risiko einer geringen Rücklaufquote)

- Offene und ehrliche Kommunikation über die erwarteten Ergebnisse
- Methodenanpassung
- Transparente Kommunikation

### Methode:

- Einrichten von Kommunikations- und Austauschkanälen (z. B. E-Mail-Verteiler, Dropbox)
- Organisation und Protokollierung von Abstimmungsmeetings
- Berichtserstellung

### Meilensteine (zur Messung des Projektfortschritts), geplante Ergebnisse und Deliverables

- D1.1: Zwischenbericht- qualitative Baulandbilanz (Präsidiumssitzung)
- D1.2: Zwischenbericht - EigentümerInnenverhältnisse
- D1.3: Zwischenbericht - EigentümerInnenabsichten
- D1.4: Endbericht

In AP2- Konzeptionsphase werden die strategischen Weichen für den gesamten Prozess gelegt. Hier liegt der Fokus klar darin, mögliche methodische Probleme frühzeitig zu erkennen, potenzielle Fehlerquellen zu eruieren und einen Fahrplan zu gestalten, der darauf flexibel reagieren kann.

Hier liegt die besondere Herausforderung darin, den Spagat zwischen wissenschaftlichem Erkenntnisinteresse auf der einen Seite und projektbezogenem Erkenntnisinteresse an (politisch) verwertbaren Inhalten auf der anderen zu schaffen. Dabei wurde wiederum auf eine transparente Kommunikation gesetzt, um auf gewünschte oder unerwünschte methodische Zugänge seitens der VertreterInnen des Regionalentwicklungsvereines reagieren zu können.

AP Nr.	2	Titel des AP:	Konzeptionsphase
--------	---	---------------	------------------

#### Ziele:

- Festlegung einer konkreten Methodenauswahl (Risikovermeidung in der Auswertung)
- Konsens über die Methodenwahl mit dem Regionalentwicklungsverein und den politischen VerantwortungsträgerInnen auf kommunaler Ebene

### Beschreibung der Inhalte:

Task 1: Recherchearbeit

- Typologien un bebauten Baulandes (vgl. Salzburg)
- Bisherige Erfahrungen der 4 NÖ-Pilotgemeinden

- Bisherige Erfahrungen in Bayern (LfU, Flächenmanagement-Datenbank, kleine Lücken-große Wirkung)
- Umweltbundesamt (gewidmetes, unbebautes Bauland)

Task 2: Gemeinsame Zielfindung mit dem Urfahr-West-Regionalentwicklungsverein

- Erfahren regionaler Besonderheiten – flexibles Reagieren auf die Methodenwahl
- Inhaltliche Einbettung des Projektes in das regionale Entwicklungskonzept (LAG Urfahr-West, 2017)

#### Methode:

- Diskussion in Jour-Fix und Präsidiumssitzung
- Absprache mit Frau Gillmayr
- Recherche
- Gespräche mit ErfahrungsträgerInnen

#### Risiko und dessen Vermeidung:

- „Falsche“ Methodenwahl
- ➔ Gespräch mit der Pilotgemeinde Mistelbach (Flächenmanagement-Datenbank)
- ➔ Überprüfung der Adressenliste durch die Gemeinde vor Typologisierung
- ➔ Gespräch mit Robert Kalasek (Forschungsbereich Stadt- und Regionalforschung)

#### Meilensteine (zur Messung des Projektfortschritts), geplante Ergebnisse und Deliverables

- M2.1: abgeschlossene Konzeptionsphase

Das Arbeitspaket drei bildet die erste empirische Erhebungsphase im Prozess. Dabei soll mittels einer Software (Model-Builder in ArcMap) ein Modell erarbeitet werden, welches sich für eine Aktualisierung im Sinne eines zyklischen Flächenmanagements eignet, um das gesamte unbebaute Bauland in der Region zu erfassen. Dabei lag der Fokus auf der Verarbeitung möglichst aktueller Daten (unter anderem um fehlerhafte postalische Zusendungen zu vermeiden). Zudem soll das Modell dynamisch entwickelt werden. Dies folgt zum einen der Überlegung, interessierten Regionen dieses zur Verfügung stellen zu können und zum anderen sich ändernde Datensätze im Sinne eines zyklischen Flächenmanagements-Prozesses laufend aktualisieren zu können (Stichwort Monitoring und Controlling).

Durch Bedienen verschiedener quantitativer Auswertungsmethoden wie GIS-Operatoren, Häufigkeitstabellen, Clustering und Korrelationsanalysen soll hier eine Baulandbilanz erstellt werden. Gleichzeitig bildet das Ergebnis E3.1 – Listung der GSTNR – eine zentrale Schlüsselstelle im Prozess, da anhand dieser der Zugriff auf das Grundbuch gewährleistet wird. Die Grundstücksliste ist demnach Bedingung für den Beginn des nächsten Arbeitspaketes.

AP Nr.	3	Titel des AP:	Erhebung 1: GIS-gestützt
--------	---	---------------	--------------------------

#### Ziele:

- Räumliche Erfassung des gesamten unbebauten Baulandes
- Verarbeiten möglichst aktueller Datensätze
- Entwicklung als „dynamisches Modell“

#### Beschreibung der Inhalte:

- Task 1: GIS-Modell zur Erhebung des unbebauten Baulandes
- Task 2: statistische Auswertung der räumlichen Daten

---

**Methode:**

- GIS-Operatoren
- Häufigkeitstabellen
- Clustering (SPSS)
- Korrelationsanalyse (SPSS)

---

**Risiko und dessen Vermeidung:**

- Veraltete Datensätze  
→ Abgleich mit DORIS und Basemap

---

**Meilensteine (zur Messung des Projektfortschritts), geplante Ergebnisse und Deliverables**

- M3.1: Daten vollständig
- E3.1: Listung der GSTNR
- E3.2: qualifizierte Baulandbilanz

Anhand dieser Grundstücksliste soll in AP4- Grundbuchauszug & GIS-Verschneidung der Zugriff auf die für AP5 notwendigen Wohnadressen der EigentümerInnen erfolgen.

Daraus sollen baulandmobilisierungsrelevante Merkmale der EigentümerInnen erfasst werden, um die in AP3 erstellte objektbasierte Baulandbilanz mit diesen zu verknüpfen. Um weiters diese Objekt-Subjekt-basierte Baulandbilanz um die qualitative Ausprägung der verschiedenen „Baulandtypen“ anzureichern, sieht AP4 diesbezüglich eine Typologisierung vor.

AP Nr.	4	Titel des AP:	Erhebung 2: Grundbuchauszug & GIS-Verschneidung
--------	---	---------------	---

**Ziele:**

- Wissen über EigentümerInnenverhältnisse unbebauten Baulandes (GroßgrundbesitzerInnen, Erbgemeinschaften, Parzelle ist Nachbargrundstück, Alter)

---

**Beschreibung der Inhalte:**

- Task 1: Liste der Wohnadressen der EigentümerInnen
- Task 2: Aufbereitung und Bereinigen der Daten
- Task 3: Typologisierung des unbebauten Baulandes
- Task 4: EigentümerInnenverhältnisse
- Task 5: Auswertung und Interpretation

---

**Methode:**

- Häufigkeitstabellen (SPSS)
- Korrelationen (SPSS)

---

**Risiko und dessen Vermeidung:**

Sensible Daten, Misstrauen bei Befragung

- Keine Verknüpfung zwischen Befragung und Grundbuchauszug (Strikte Trennung!)

---

**Meilensteine (zur Messung des Projektfortschritts), geplante Ergebnisse und Deliverables**

- M4.1: Daten erhalten
- E4.1: EigentümerInnenverhältnisse

Das Arbeitspaket fünf umfasst die postalische Anschrift der in AP4 eruierten GrundstückseigentümerInnen. Zentrales Ziel stellt das Erreichen einer möglichst hohen Rücklaufquote dar. Zur Zielerreichung soll etwa ein Vorwort im Anschreiben aus Sicht der RegionsvertreterInnen die Bereitschaft zur Umfrageteilnahme erhöht werden, Erfahrungen aus der Pilotgemeinde Mistelbach zur Fehlervermeidung einfließen sowie ein langer Zeitraum zwischen Aussendung und Auswertung im Planungsprozess eingeplant werden.

<b>AP Nr.</b>	<b>5</b>	<b>Titel des AP:</b>	<b>Erhebung 3: Befragung</b>
---------------	----------	----------------------	------------------------------

**Ziele:**

- Hohe Rücklaufquote
- Maximale Treffsicherheit bei postalischer Anschrift
- Wissen über:
- die Verfügbarkeit un bebauten Baulandes
- die Intentionen der GrundstückseigentümerInnen
- mobilisierungshemmende Gründe
- die zukünftigen Absichten mit dem un bebauten Bauland

**Beschreibung der Inhalte:**

Task 1: Fragebogen erstellen

- Fehlervermeidung durch Gespräche mit Mistelbach und "Bayern"
- Adaption um gewünschte Fragen der Region Urfahr-West
- "Bereinigen" der Grundstücke aus dem Modell durch die Gemeinden

Task 2: postalische Zusendung der Fragebögen

- Eventuell Vorwort von RegionsvertreterInnen/ BürgermeisterInnen

Task 3: Auswertung und Interpretation

**Methode:**

- Fragebogen
- Pre-Testing
- Häufigkeitsverteilung
- Korrelationsanalyse

**Risiko und dessen Vermeidung:**

Geringe Rücklaufquote:

- Vorwort durch GemeindevertreterInnen
- Langer Zeitraum zwischen Zusendung und Auswertung (2 Monate)

**Meilensteine (zur Messung des Projektfortschritts), geplante Ergebnisse und Deliverables**

- M5.1: Zusage der Gemeinden zur Umfrageteilnahme
- M5.2: Erhalt der korrigierten Adresslisten der teilnehmenden Gemeinden
- M5.3: Datenschutzerklärung fertig
- M5.4: Fragebogenentwurf erstellt
- M5.5: Fragebogenentwurf fertig (durch die Gemeinden in seiner Form bestätigt)
- M5.6: Fragebogen zugesandt
- E5.1: EigentümerInnenabsichten

Im letzten Arbeitspakete (AP6) laufen die Ergebnisse aller drei Erhebungsphasen ineinander. Resultat ist eine Datenbank, die neben Merkmalen der Objekt-Ebene (grundstücksbezogen aus

AP3) und der Subjekt-Ebene (eigentümerInnenbezogen aus AP4) auch Merkmale der subjektiven Handlungsebene (umfragebezogen aus AP5) umfasst. Hier liegt der Fokus darauf, durch die Verschneidung dieser unterschiedlichen Merkmalen Muster und Zusammenhänge zu erfahren, diese mit den Ergebnissen aus der Bachelorarbeit in Verbindung zu setzen sowie die regionalen Herausforderungen zu spezifizieren, um folglich daraus Handlungsvorschläge zu erarbeiten.

<b>AP Nr.</b>	<b>6</b>	<b>Titel des AP:</b>	<b>Auswertung und Interpretation</b>
---------------	----------	----------------------	--------------------------------------

**Ziele:**

- Erkenntnisgewinn durch Verschneidung aller drei Erhebungen
- Übergabe der Datenbank an die Gemeinden/ Urfahr-West
- Ableiten von Handlungsempfehlungen auf regionaler Ebene im Sinne einer aktiven Bodenpolitik

**Beschreibung der Inhalte:**

- Task 1: Datenbank erstellen
- Task 2: Auswertung und Interpretation, Zusammenhänge erkennen
- Task 3: Bericht erstellen

**Methode:**

- Datenanalyse (deskriptive Statistik)

**Risiko und dessen Vermeidung:**

- Keine Risiken

**Meilensteine (zur Messung des Projektfortschritts), geplante Ergebnisse und Deliverables**

- D6.1: Endbericht

Abschließend zu diesem Kapitel soll kurz auf den Aufbau der Arbeit eingegangen werden. Nach einem Aufriss über die Problemstellung und mögliche Lösungsansätze wird die Region Urfahr-West unter Bezugnahme auf verschiedene Merkmale sowie die Einbettung dieses Projektes in die regionale Strategie vorgestellt. In Kapitel 4 wird die Kommunikationsstrategie während des Projektes sowie wichtige Eckpunkte in der Konzeptionsphase dargelegt. Kapitel 5 stellt den empirischen Teil der Arbeit dar, in dem die drei Erhebungsphasen (AP3, AP4 und AP5) jeweils einzeln vorgestellt werden, wodurch den Lesenden der chronologische Prozessablauf erschlossen wird. Im letzten Kapitel 6 werden die zentralen Erkenntnisse angeführt, darauf aufbauend mögliche Handlungsempfehlungen benannt und der Forschungsprozess kritisch reflektiert.

## 2. Theoretische Grundlage



Abbildung 6: Kapitelbild Theoretische Grundlage, eigene Aufnahme.

## 2.1. Problemstellung

Vor knapp zwei Jahrzehnten wurde von der damaligen Bundesregierung die „Österreichische Strategie für Nachhaltige Entwicklung“ mit der Bestrebung, dass „langfristige unnachhaltige Trends gestoppt oder umgekehrt werden, um eine ökologisch, ökonomisch und sozial erfolgreiche Zukunft zu sichern“, beschlossen (vgl. BMLFUW 2002: 2). Eines der darin festgelegten Ziele stellte die Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2010 dar (vgl. ebd.: 70). Dies hätte eine Verringerung von 90 Prozent der damaligen Flächeninanspruchnahme bedeutet. Ein Blick auf die unten angeführte Abbildung 7 zeigt, dass dieses Ziel mehr als verfehlt wurde. So wurde im Jahr 2009, ein Jahr vor der geplanten Zielerreichung, mit über 100 km<sup>2</sup> neu in Anspruch genommener Fläche ein Peak erreicht. Ab diesem Zeitpunkt stellte sich jedoch eine kontinuierliche Reduktion bis ins Jahr 2018 mit 43 km<sup>2</sup> pro Jahr ein. Die aktuellsten Zahlen des Umweltbundesamtes zeigen jedoch für das Jahr 2019 erstmals wieder einen Anstieg um rund ein Viertel des Vorjahres, wonach mit rund 13 Hektar pro Tag das von der derzeitigen Bundesregierung im Regierungsprogramm 2020-2024 fortgeführte 2,5-Hektar-Ziel wieder in weite Ferne zu rücken scheint.

Die aktuelle Flächeninanspruchnahme ist demnach rund fünfmal so hoch wie der seit mittlerweile zwei Jahrzehnten festgelegte Zielwert.

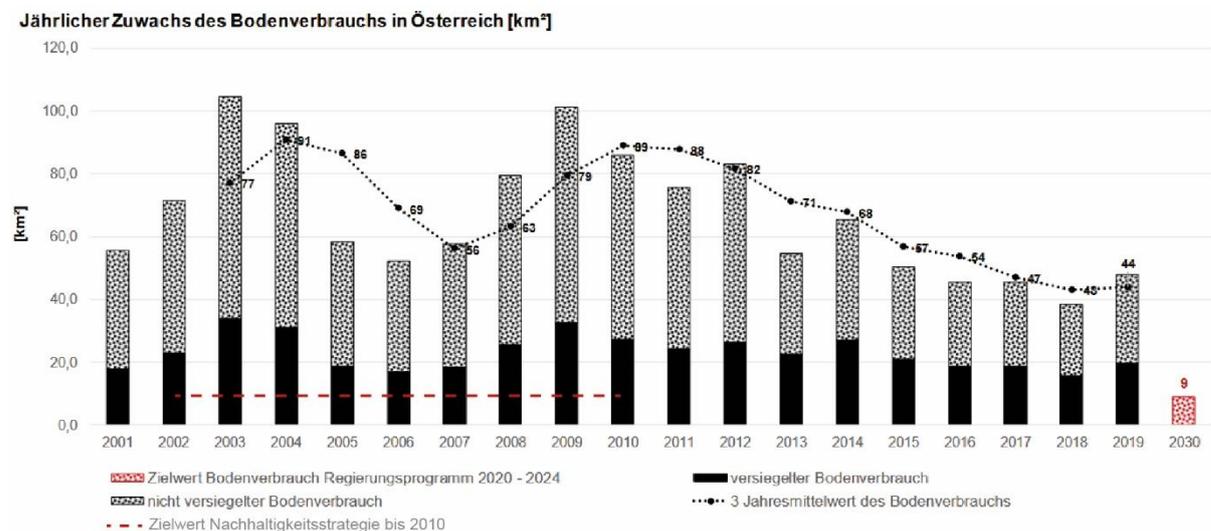


Abbildung 7: Jährliche Flächeninanspruchnahme 2001-2019, Quelle: Umweltbundesamt (2020: 1), adaptiert um den Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie bis 2010 (Umweltbundesamt 2019: 5).

- **Gründe der zunehmenden Flächeninanspruchnahme**

Die Annahme, diese enormen Zuwächse seien stets Ausdruck eines positiven Bevölkerungswachstums und dadurch der unabdingbaren Maßnahmen zur Bereitstellung von

Wohnraum geschuldet, greift jedoch in vielerlei Hinsicht fehl (vgl. Dallhammer 2016: 20). Denn „wie in den meisten Industrieländern hat sich auch in Österreich der Flächenverbrauch längst vom Bevölkerungswachstum entkoppelt“ (Lexer 2004: 6). Dieses „Auseinanderdriften“ von Siedlungsflächen- und Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand der folgenden Abbildung 8 erkennen, wonach die Siedlungsfläche pro EinwohnerIn seit 1950 um 160 Prozent anstieg, während die Bevölkerung im selben Zeitraum um lediglich 20 Prozent wuchs.

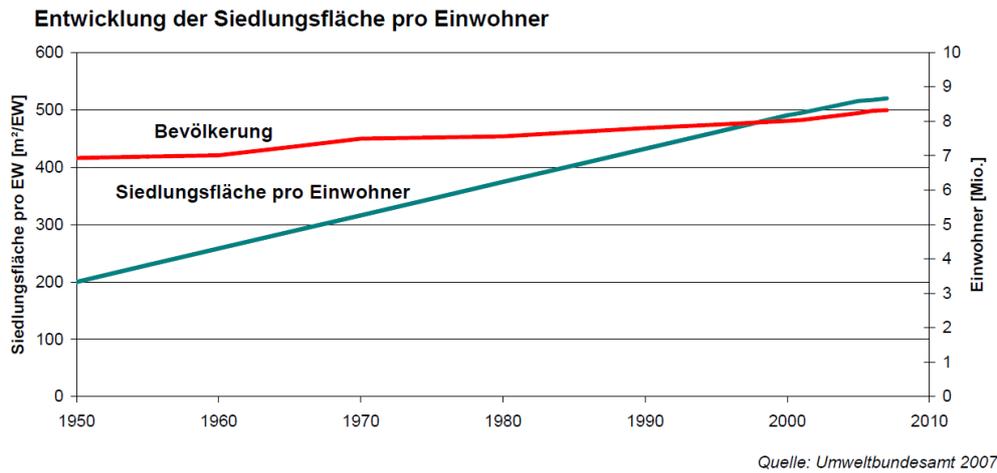


Abbildung 8: Entwicklung der Siedlungsfläche pro EinwohnerIn , Quelle: Umweltbundesamt (2008: 3).

Vielmehr muss die Begründung im „Zusammenwirken unterschiedlicher Faktoren“ gesucht werden (ebd.). So schlussfolgert beispielsweise die Oö. Umwelthanwaltschaft (2009: 4), dass der gestiegene Lebensstandard mit flächenintensiven Begleiterscheinungen einhergehen würde. Neuen Lebensstilen führen weiters zu früherer Generationsentflechtung und der Zunahme von Single-Haushalten (vgl. Lexer 2004: 6), die wiederum die Flächeninanspruchnahme erhöhen würden. So stieg die durchschnittliche Wohnfläche je EinwohnerIn in Österreich zwischen 2004 und 2019 um 10,5 Prozent von 41 m<sup>2</sup> auf 45,3 m<sup>2</sup> an (vgl. STATISTIK AUSTRIA 2020c). Einen weiteren Grund sieht Lexer (2004: 6) im wirtschaftlichen Strukturwandel. So wurde beispielsweise im Jahr 2018 wieder ein Anstieg der Verkaufsflächen um 0,5 Prozent des Vorjahreswertes verzeichnet, obwohl Österreich mit 1,56 m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche pro Person im EU-Vergleich bereits auf Platz drei liegt (vgl. WKÖ 2019). Neben diesen Gründen kann weiters die Konkurrenz um EinwohnerInnen und Betriebsansiedlungen, welche die wesentlichen Bemessungsgrundlagen zur Mittelvergabe an die Gemeinden darstellen, als treibender Faktor dieses Phänomens genannt werden. Diese führt laut Umweltbundesamt (2005: 65) zu einem „harten Standortwettbewerb und mangelnder gemeindeübergreifender Kooperation bei der Standortplanung“. Das „Ausweichen“ auf die grüne Wiese, großflächige Bereitstellung von Betriebsbaugebieten, großzügige Parzellierungen für Einfamilienhausgebiete sind häufige kommunale Strategien, um einen Wettbewerbsvorteil zu erlangen. Eine empirische Untersuchung im Auftrag der steiermärkischen Landesregierung,

durchgeführt vom ÖIR, hat gezeigt, dass einer Abwanderungsgemeinde durch eine „großzügigere Baulandausweisungspraxis aus der Gesamtschau kein Vorteil“ erwachsen würde, sondern im Gegenteil hohe infrastrukturelle Kosten, die weitere Handlungsspielräume zur Attraktivierung der Gemeinde als Wohnstandort schmälern (vgl. Dallhammer et al. 2009: 9).

- **Qualitative Folgewirkungen**

Dieses quantitative Problem der zunehmenden Flächeninanspruchnahme wird mit einem gleichzeitig hohen Anteil an gewidmetem, unbebauten Bauland um qualitative Dimensionen angereichert. So stellt der Produktionsfaktor Boden, in volkswirtschaftlicher Terminologie ein unvermehrbares, unbewegliches und unzerstörbares Gut dar. Diese Eigenschaften führen dazu, dass der Allokation des „Faktor“ Bodens im Vergleich zu beweglichen Gütern Grenzen gesetzt sind. Steigenden Nachfragen wird beispielsweise seitens AnbieterInnen aufgrund der Unvermehrbarkeit trotz anziehender Preise nicht nachgekommen und andere AnbieterInnen können aufgrund der Unbeweglichkeit nicht auf dem Markt auftreten. Die Begegnung dieser Probleme mittels der „traditionelle[n] Flächenwidmungsplanung, die eine langfristige Angebotsplanung darstellt“ (Kanonier 2002: 203), schlägt unter anderem insofern fehl, da sich über die Jahrzehnte hin ein hoher Anteil an nicht am Markt verfügbaren Bauland anhäuften. Diese „[...] mangelnde Mobilität des Baulandes verursacht neuen Widmungsdruck bei gleichzeitig beträchtlichen Baulandüberhängen („Baulandparadoxon““ (Lexer 2004: 7). Obwohl das Phänomen des Baulandparadoxons nicht unmittelbar zu einer höheren Flächeninanspruchnahme führt, ist es Ausgangspunkt unzähliger Folgewirkungen, die eine geordnete, flächensparende und vorausschauende Siedlungsentwicklung verunmöglichen.

Eine ausführliche Erhebung des Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2016 kommt zu dem Ergebnis, dass österreichweit rund 26,5 Prozent des gewidmeten Baulandes (ohne Verkehrsflächen) nicht bebaut sind (vgl. Umweltbundesamt 2016: 23). Im Bundesländervergleich (ohne Wien) weist Salzburg mit 20,3 Prozent den geringsten und das Burgenland mit 37,9 Prozent den höchsten Anteil auf (siehe Abbildung 9). In Oberösterreich waren zum Zeitpunkt der Erhebung insgesamt 573,7 km<sup>2</sup> Bauland ausgewiesen, wovon 140,3 km<sup>2</sup> (24,5 Prozent) unbebaut waren.

Ein Blick auf das unbebaute Bauland (wiederum ohne Wien) nach aggregierten Flächenwidmungskategorien (siehe Abbildung 10) zeigt, dass sich mit 309,2 km<sup>2</sup> unbebauten Flächen im Bereich „Wohnen“ die in absoluten Zahlen größten Baulandüberhänge befinden. Der größte unbebaute Anteil kann in der übergeordneten Kategorie „betriebliche Nutzung“ mit 37 Prozent ausgemacht werden.

Bundesland	Gewidmetes Bauland (ohne Verkehrsflächen) [km <sup>2</sup> ]			Indikator I: Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes [%] am Bauland insgesamt
	nicht bebaut	bebaut	GESAMT	
Burgenland	83,6	137,0	220,7	37,9 %
Kärnten	90,7	193,8	274,5	29,4 %
Niederösterreich	231,6	605,2	836,8	27,7 %
Oberösterreich	140,3	433,4	573,7	24,5 %
Salzburg	26,9	105,6	132,4	20,3 %
Steiermark	157,5	379,3	536,7	29,3 %
Tirol	45,5	174,8	220,3	20,7 %
Vorarlberg	36,6	72,0	108,6	33,8 %
Wien	6,2	139,6	145,9	4,3 %
<b>Österreich gesamt</b>	<b>808,9</b>	<b>2.240,7</b>	<b>3.049,7</b>	<b>26,5 %</b>

Abbildung 9: Gewidmetes, unbebautes Bauland nach Bundesländern, Quelle: Umweltbundesamt (2016: 23).

Bundesland	Nicht bebautes Bauland je aggregierte Flächenwidmungskategorie			
	Überwie- gend Wohn- nutzung	Überwie- gend ge- mischte Nutzung	Überwie- gend be- triebliche Nutzung	Sonstige Nutzung
Burgenland	42 %	34 %	45 %	---
Kärnten	29 %	8 %	36 %	10 %
Niederösterreich*	---	26 %	39 %	23 %
Oberösterreich	24 %	21 %	32 %	22 %
Salzburg	19 %	17 %	29 %	21 %
Steiermark	27 %	19 %	45 %	31 %
Tirol**	19 %	24 %	18 %	---
Vorarlberg	34 %	32 %	36 %	---
Österreich – Bauland ins- gesamt (ohne Wien)***	<b>1.166,2 km<sup>2</sup></b> (39,8 %)	<b>1.184,6 km<sup>2</sup></b> (40,8 %)	<b>482,1 km<sup>2</sup></b> (16,5 %)	<b>80,7 km<sup>2</sup></b> (2,8 %)
Österreich – nicht Bebaute Fläche (ohne Wien)***	<b>309,2 km<sup>2</sup></b>	<b>296,8 km<sup>2</sup></b>	<b>179,0 km<sup>2</sup></b>	<b>17,9 km<sup>2</sup></b>
Anteil der nicht bebauten Fläche an der Flächen- widmungskategorie [%] (ohne Wien)***	<b>27 %</b>	<b>25 %</b>	<b>37 %</b>	<b>22 %</b>

Abbildung 10: Gewidmetes, unbebautes Bauland mit aggregierten Flächenwidmungskategorien, Quelle: Umweltbundesamt (2016: 24).

In Oberösterreich sind im Bereich „Wohnen“ 24 Prozent, im Bereich „gemischte Nutzung“ 21 Prozent, im Bereich „betriebliche Nutzung“ 32 Prozent und in der Kategorie „Sonstige Nutzung“ 22 Prozent unbebaut.

Aktuellere Daten für Oberösterreich liegen im heuer erschienenen Oö. Bodeninformationsbericht von der Oö. Landesregierung vor. Darin wurde eine seitens der DORIS-Systemgruppe der Abteilung Raumordnung erstellte landesweite Baulandbilanz von März 2019 angeführt. Diesen Berechnungen zufolge können rund 41.000 Hektar der zusammengefassten Kategorie „Wohnen“ zugeordnet werden, wovon 18 Prozent (7.569 Hektar) derzeit unbebaut sind (siehe Abbildung 11). Die sich darin befindende Widmungskategorie „Wohngebiet“ bildet mit insgesamt 28.231 Hektar gewidmeter und 5.843 Hektar (21 Prozent) unbebauter Fläche die größte Kategorie.

## Baulandwidmungen und -reserven in Oberösterreich 2019

Widmung	Widmung 2019 (in ha)	Reserven 2019 (in ha)	Reserven 2019 (in %)
Dorfgebiet	10.635	1.578	15
Zweitwohngebiet	215	50	23
Wohngebiet	28.231	5.843	21
Reines Wohngebiet	403	72	18
Wohngebiet für förderb. mehrgesch. Wohnbauten od. Geb. in verdichteter Flachbauweise	50	27	53
Wohngebiet für mehrgesch. förderb. Wohnbauten – Bestand	1	0	0
Wohngebiet für förderb. Gebäude in verdichteter Flachbauweise – Bestand	5	1	13
Bestehende Wohngebäude im Grünland	1.479	0	0
<b>Widmungen Wohnen</b>	<b>41.019</b>	<b>7.569</b>	<b>18</b>
Gemischtes Baugebiet	3.035	447	15
Eingeschränktes gemischtes Baugebiet	2.088	774	37
Betriebsbaugebiet	8.348	2.616	31
Industriebaugebiet	1.595	226	14
Ländefläche	62	6	10
<b>Widmungen Betriebe/Industrie</b>	<b>15.128</b>	<b>4.069</b>	<b>27</b>
Kerngebiet	1.913	169	9
Geschäftsgebiete Bestand – mit überwiegend Lebens- und Genussmitteln	10	0	1
Geschäftsgebiete Bestand – mit gemischtem Warenangebot	120	8	7
Geschäftsgebiete Bestand – ohne Lebens- und Genussmittel (Fachmärkte)	99	3	3
Geschäftsgebiete neu – Gemeinde	227	43	19
Geschäftsgebiete neu – Raumordnungsprogramm (ROP)	185	29	16
Sondergebiete des Baulandes	2.208	429	19
Kurgebiet	93	19	21
<b>Sonstige Widmungen</b>	<b>4.855</b>	<b>700</b>	<b>14</b>
<b>Gesamt</b>	<b>61.002</b>	<b>12.338</b>	<b>20</b>

Abbildung 11: Baulandwidmungen und -reserven in Oberösterreich 2019, Quelle: Amt der Oö. Landesregierung (2020a: 13).

Obwohl diese beiden Erhebungen aufgrund der unterschiedlichen Methodik nicht in direkten Bezug zueinander gesetzt werden dürfen, kann gesagt werden, dass in allen Bundesländern (mit Ausnahme Wien) enorme Baulandüberhänge in nahezu allen Widmungskategorien festgemacht werden können, wobei der Kategorie „Wohngebiet“ aufgrund der hohen Absolutzahlen an gewidmeten Bauland in Verbindung mit hohen unbebauten Anteilen eine besondere baulandmobilisierende Relevanz zukommt.

Gelingt es in Zukunft nicht, diese oftmals zentrumsnahen Baulandüberhänge zu mobilisieren, sind die Gemeinden dazu gezwungen, weiteres Bauland oftmals in Randlagen neu auszuweisen, obwohl die „Reserven“ den tatsächlichen Bedarf vielerorts um ein x-faches übersteigen (vgl. Kanonier 2004: 59). Dieses Ausweichen auf die grüne Wiese erklärt sich dadurch, da „neu gewidmetes Bauland [...] leichter mobilisiert werden [kann], da Neuwidmungen mit Regelungen oder Vereinbarungen verknüpft werden können, welche die Verfügbarkeit sicherstellen“ (Arge Alp 2000: 14). So schlussfolgert Dallhammer (2016: 20), dass die zunehmende Flächeninanspruchnahme auf lokaler Ebene zumeist mit „negativen Siedlungsentwicklungen (Zersiedelung)“ verbunden ist.

Die Nichtverfügbarkeit des gewidmeten und unbebauten Baulandes ist demnach Ausgangspunkt einer Vielzahl an Entwicklungen, die dem zentralen raumordnerischen Ziel einer geordneten und flächensparenden Siedlungsentwicklung, diametral entgegenwirken. Die damit einhergehenden ökologischen, ökonomischen und sozialen Folgen sind seit Jahrzehnten hinlänglich bekannt. So wurde bereits im Jahr 2000 seitens der Arbeitsgemeinschaft Alpenländer die Schlussfolgerung getroffen, dass im „Vordergrund [...] nicht die Frage der Erfordernis nach einer Mobilisierung von

Bauland [stehen würde], sondern Fragen, mit welchen Mitteln bestehendes Bauland mobilisiert und die Verfügbarkeit bei neuem Bauland gesichert werden kann (Arge Alp 2000: 5).

Weber (2016: 8) fasst dies treffend zusammen:

*„Verunsicherung herrscht daher nicht bei der „Anamnese und Diagnose“ räumlicher Fehlentwicklungen, sondern bei den einzuschlagenden „Therapien“ dagegen“.*

Das nächste Kapitel 2.2. zeigt das Erklärungsmodell der eben zitierten Autorin auf, welches einen möglichen Brückenschlag zwischen „Anamnese“ und „Therapie“ vorstellt.

## 2.2. Baulandtreppe nach Weber

Da sich die damalige Annahme, die widmungskonforme Bebauung würde sich aus der reinen Nutzungschance auf Bauland ohnehin von selbst ergeben, nicht bewahrheitet hat, führte folglich zu einer Gemengelage von Liegenschaften unterschiedlicher „Reifegrade“ (vgl. Weber 2016: 8). Weber zeigt in ihrem Erklärungsmodell der „Baulandtreppe“ zum einen die bodenpolitischen Stolpersteine in aufsteigender (siehe Abbildung 12) und zum anderen die Strategien hin zu einer zersiedelungsabwehrenden Entwicklung in absteigender Richtung auf. Da sich das Erklärungsmodell gut für die rechtlichen Herausforderungen der verschiedenen „Grade“ eignet und sich in ihren Lösungsvorschlägen einige Parallelen zur informellen Baulandmobilisierung finden, soll dem Modell in diesem Kapitel, nicht zuletzt weil auf dieses später noch rekuriert werden soll, etwas Raum gegeben werden.

### 2.2.1. Baulandtreppe in aufsteigender Richtung

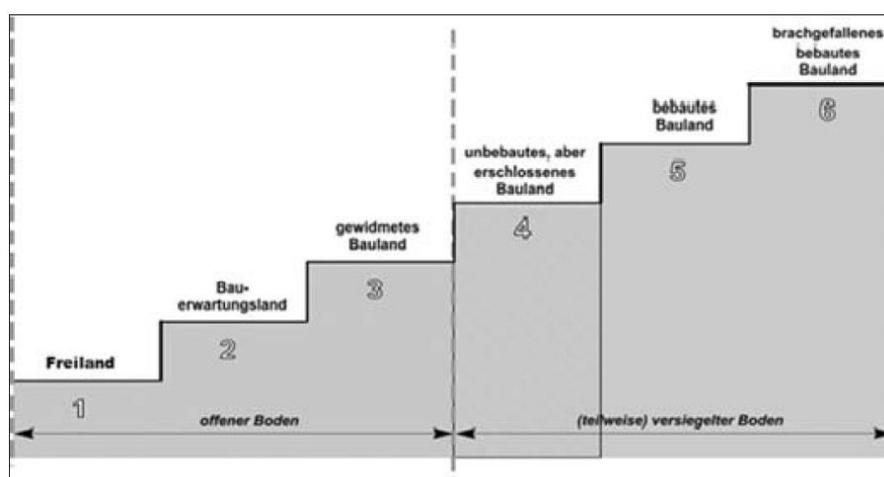


Abbildung 12: Baulandtreppe in aufsteigender Richtung, Quelle: Weber (2016: 9).

- Stufe 1: Freiland

Die Widmung Freiland bzw. Grünland umfasst jene Flächen, die „aufgrund ihrer Lage und/oder ihrer agrarischen bzw. ökologischen Bedeutung auch auf lange Sicht nicht der Bebauung zugeführt werden sollen“, womit ihr aus raumordnerischer Sicht eine „im öffentlichen Interesse gelegene Schutzfunktion gegenüber der Landwirtschaft, dem Landschafts- und Naturschutz“ zukommt (Weber 2016: 9).

Stolpersteine dieser Stufe sind die in den Raumordnungsgesetzen bestimmte Widmung als „Rest-Kategorie“, indem „alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen [...] als Grünland zu widmen [sind] (§ 30 Abs 1 Oö. ROG) sowie, dass die „Bodengüte und die Agrarstruktur“ (Weber 2016: 9) nicht in die Widmungsentscheidung miteinfließen müssen und nicht zuletzt, dass viele EigentümerInnen darin eine „ruhende Baulandreserve“ (ebd.) sehen.

- Stufe 2: Bauerwartungsland

Hierbei handelt es sich um jene Teile des Frei- bzw. Grünlandes, für die aus „fachlichen Gründen die berechnete oder unberechnete Hoffnung auf Umwidmung in Bauland innerhalb absehbarer Zeit (etwa binnen 10 Jahren) besteht“ (Weber 2016: 9).

Stolpersteine dieser Stufe sind das vehemente Drängen der GrundstückseigentümerInnen auf eine Umwidmung, dem „nicht selten nachgegeben wird“, sowie, dass diese Flächen oftmals in raumplanerischen Ungunstlagen liegen und der Umstand, dass diese Flächen vermehrt zum Ziel von „Spekulations- bzw. Veranlagungskäufen“ von Nicht-Landwirten werden (vgl. ebd.).

- Stufe 3: gewidmetes, noch unerschlossenes Bauland

Diese Flächen sind bei den GrundstückseigentümerInnen laut Weber (2016: 10) deshalb so beliebt, weil sich „allein aufgrund der Änderung der Flächenwidmung der Verkehrswert der Liegenschaft um ein Vielfaches gegenüber seinem Wert als ausgewiesenes Freiland erhöht und sich dieses somit gut z.B. als Sicherung von Hypothekarkrediten oder als Abfindungsportion für weichende Erben eignet“ (ebd.: 10).

Stolpersteine sind, dass diese Flächen oftmals nicht zur Baureife geführt werden, weil „die öffentliche Hand – oft über Jahrzehnte – ihrer Erschließungspflicht, die aus der Baulandwidmung erwächst, nicht nachgekommen ist“ (ebd.). Weil der Planungsmehrwert mit dem Widmungsakt schlagend wird, dienen diese Flächen oftmals als Spekulationsobjekte oder die Flächen sind „landwirtschaftlich unverzichtbare Wirtschaftsflächen“. Weber spricht hier von sogenannten „Widmungsleichen“ (ebd.).

- Stufe 4: erschlossenes, unbebautes Bauland

Hier handelt es sich um Grundstücke mit Straßen-, Wasser-, Kanal- und Stromversorgung, die trotzdem oftmals seit Jahrzehnten nicht bebaut wurden. Weber (ebd.: 10) spricht hier von „volkswirtschaftlichen Millionengräbern“, weil die als Vorleistungen erbrachten Aufschließungs- sowie Erhaltungskosten keine Refinanzierung im Sinne des Verursacherprinzips erfahren. Vielmehr müssen weitere Flächen aufwändig erschlossen werden, weil es an verfügbarem Bauland mangelt. Der „Erzählstrang des ROG“ endet hier (vgl. Weber 2016: 10).

Als Stolpersteine nennt Weber (ebd.: 10), dass eine Mobilisierung der mittlerweile hohen erschlossenen Baulandüberhänge auch nur Schritt für Schritt erfolgen dürfe.

- Stufe 5 und 6: bebautes bzw. brachgefallenes Bauland

Die Raumordnungsgesetze reagieren trotz vermehrter Problematik des Leerstandes in historisch gewachsenen Ortskernen als Resultat der jahrzehntelangen Außenentwicklung bis dato nicht darauf (vgl. Weber 2016: 10f). Das auf Wachstum ausgelegte Instrumentarium verliert hier seine steuernde Kompetenz.

Stolpersteine sind hier eine erforderliche „Lösungskompetenz und Ausweitung der Lösungsmöglichkeiten der Raumordnung auf bereits (teilweise) bebaute Gebiete“, um die in den letzten Jahrzehnten geschaffenen Siedlungskörper nach zu verdichten (ebd.: 2016: 11) sowie das Fehlen eines Instrumentes, um die Nachfrage nach Bausubstanz auf der „grünen Wiese“ in innerörtliche, brachgefallene Gunstlagen zu lenken. (vgl. ebd.: 11).

### 2.2.2. Baulandtreppe in absteigender Richtung

Während die Treppe aufwärts die Stolpersteine aufzeigt, plädiert Weber (2016: 12) für einen Perspektivenwechsel, indem die Priorisierung rückwärts erfolgen müsse (siehe Abbildung 13). Oder in Webers (ebd.: 12) Worten:

*„Die Baulandtreppe in absteigender Richtung zeigt also, welche Maßnahmen in welcher Reihenfolge gesetzt werden sollten, um eine möglichst sparsame Bodenverwendung für Bauzwecke zu gewährleisten und wie gleichzeitig nachträglich mehr Ordnung in die bestehenden, verschwenderischen, oft chaotischen Siedlungsformationen gebracht werden kann“ (Weber 2016:*

*12).*

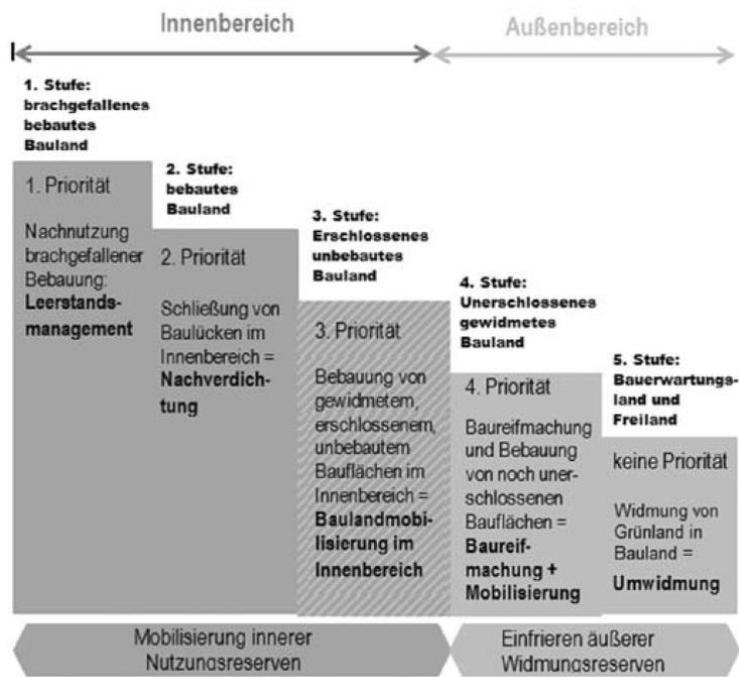


Abbildung 13: Die Baulandtreppe in absteigender Richtung, Quelle: Weber (2016: 12).

Oberste Priorität kommt demnach den brachgefallenen, bebauten Flächen zu, die innerhalb eines gemeinde- oder kleinregionalweit organisierten Leerstandsmanagements erfasst werden. Für die Betreuung und der „pro-aktiven Vermittlung“ brachgefallener Objekte sollen fachkundige Personen betraut werden, die von ehrenamtlichen „Leerstandslotse(n)“ (wie in Rheinland-Pfalz) insbesondere im Erstkontakt unterstützt werden. Darüber hinaus empfiehlt Weber (ebd.: 13) einen „Zentrumszuschlag“ in der Höhe der Kosten einer Neuerschließung. Wie wir aus den Berechnungen von Dallhammer (2016: 22) wissen, würde dieser im Vergleich zur Erschließung eines Einfamilienhauses mit einer Grundstücksgröße von 1000m<sup>2</sup> rund 24.200 Euro betragen.

Priorität zwei kommt dem Schließen der Baulücken zu, die in einem „Baulückenkataster“ zu verzeichnen sind (vgl. Weber 2016: 14) und Priorität drei der Mobilisierung „innerer“ unbebauter Baulandreserven, die wiederum das Erfassen verschiedener Objekt- und Subjekt-Merkmale wie „Lage, Größe, Erschließungsgrad sowie „Verlauf der Erschließung“, „Bedeutung für die Agrarstruktur“ sowie „Verfügbarkeit“ (ebd.: 14) umfasst. Letzte Priorität bildet das Abbauen großflächiger, gewidmeter, aber unerschlossener Flächen, welche beispielsweise das „Einfrieren“ beziehungsweise das Rückwidmen dieser vorsieht (vgl. ebd.: 15).

Durch das Erklärungsmodell der Baulandtreppe konnte der Bogen zwischen Problemdiagnose und möglicher Lösungsstrategien gespannt werden. Das nachfolgende Kapitel 2.3 schließt hier an,

indem ein Aufriss bereits bestehender hoheitlicher sowie informeller Maßnahmen veranschaulicht wird.

## 2.3.Strategien zur Problemlösung

Aufgrund der komplexen Kompetenzverteilung der Raumordnung, wonach eine gesamtstaatliche Rahmenkompetenz fehlt, die Gesetzgebungskompetenz bei den Bundesländern liegt, die örtliche Raumplanung in die kommunalen Angelegenheiten fällt und den Ländern die aufsichtsbehördliche Kontrolle zukommt und neben den Raumordnungsgesetzen der Länder noch weitere Gesetzesmaterien, welche die Materie streifen- bestehen, gestaltet sich der Versuch eines Überblickes oftmals als kein leichtes Unterfangen.

Fakt ist, dass die „Steuerung der Siedlungsentwicklung [...] in Österreich in erster Linie Aufgabe der Raumordnung [ist]“ und demnach die Länder in ihrer aufsichtsbehördlichen und gesetzgebenden Rolle eine Schlüsselkompetenz innehaben (vgl. Kanonier 2004: 59). Dem wird seitens der Länder durch Planungsziele- und Grundsätze nachgekommen wie beispielsweise §2 Abs. 6 Oö. ROG „die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen“ sowie §2 Abs. 7 Oö. ROG „die Vermeidung von Zersiedelung“.

### 2.3.1. Gesetzlich verankerte Instrumente zur Baulandmobilisierung

Das Versagen der klassischen Raumordnungsinstrumente wie Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan hinsichtlich der oben genannten Planungsziele führte in den Bundesländern zur Entwicklung verschiedener Baulandmobilisierungsmaßnahmen, die über die reine hoheitliche „Angebotsplanung“ hin zu privatrechtlichen Vereinbarungen (zudem Artikel 116 Abs. 2 B-VG die Gemeinden berechtigt) sowie informellen und bewusstseinsbildenden Maßnahmen reichen (vgl. Doan 2019: 2). Die eben zitierte Autorin publizierte im Jahr 2019 die Evaluierungsergebnisse verschiedener Baulandmobilisierungsmaßnahmen in den neun Bundesländern. Auf Grundlage einer Befragung von ExpertInnen in den Ländern wurde unter anderem eine Übersicht der verschiedenen Maßnahmen erstellt.

Wie die nachfolgende Tabelle 1 aufzeigt, hat Oberösterreich diesbezüglich Vorbehaltsflächen sowie die Vertragsraumordnung mit den Vertragstypen Verwendungs-, Überlassungs-, und Kostenübernahmevertrag im Raumordnungsgesetz verankert. In §§25 – 28 Oö. ROG sind die Gemeinden mittels einer „Muss-Bestimmung“ dazu angehalten, Infrastrukturkostenbeiträge den GrundeigentümerInnen un bebauter, als Bauland gewidmeter Flächen (selbstständige Bebaubarkeit und Entfernung zum nächsten Kanalstrang bzw. zur nächsten Wasserversorgungsanlage unter 50 m als Voraussetzung) vorzuschreiben. Dies bildet deshalb eine Besonderheit im österreichischen

Raumplanungsrecht, weil der darin enthaltene „Erhaltungsbeitrag“ im Gegensatz zu den „Aufschließungsbeiträgen“ im Baufall nicht angerechnet wird und folglich mobilisierende Effekte erzielt werden.

Instrumente	B	K	NÖ	OÖ	S	ST	T	V	W
Vorbehaltsflächen		K-GplG							
Baulandbefristung									
Baulandumlegung									
Infrastrukturkostenbeiträge	Bgld.BauG		NO-BO				TVAG		
Bodenbeschaffungsfonds		K-RegFG							
Vertragsraumordnung		K-GplG							
Verwendungsvertrag									
Überlassungsvertrag									
Kostenübernahmevertrag									
Umlegungsvereinbarung									

	verpflichtend	K-GplG	Kärntner Gemeindeplanungsgesetz
	im ROG/RPG geregelt	K-RegFG	Kärntner Regionalfond
	nicht im ROG/RPG geregelt	Bgld.BauG	Burgenländisches Baugesetz
	in Verbindung mit einer Vereinbarung	NO-BO	Niederösterreichische Bauordnung
	Vertragstyp	TVAG	Tiroler Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetzes
	Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch		

Tabelle 1: Rechtlich verankerte Baulandmobilisierungsmaßnahmen in den Bundesländern , Quelle: Doan (2019: 81).

Eine weitere Frage beleuchtete die Beweggründe zur Festlegung der Baulandmobilisierungsmaßnahmen. Ein Blick auf die Tabelle 2 zeigt die diversen Handlungsfelder der Bundesländer. Während beispielsweise in Wien, Tirol und Salzburg die Wohnleistbarkeit als Beweggrund genannt wird, lag die Intention in Oberösterreich zur Festlegung der Maßnahmen ausschließlich im zu hohen Baudruck bei zu wenig verfügbarem Bauland (vgl. Doan 2019: 83).

Interessanterweise wurde der „Zugriff auf bereits gewidmete Grundstücke/ Verhinderung von Baulandhortung“ lediglich in der Steiermark als Beweggrund genannt, was in Hinblick auf den teils enormen Baulandüberhang in gesamt Österreich mit all seinen bekannten Folgewirkungen doch überrascht.

Problemlagen	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
hoher Baudruck bei zu wenig verfügbarem Bauland			■	■				■	
hohe Wohnpreise (nicht verfügbares Bauland)/ Wohnleistbarkeit					■		■		■
bewussterer, geregelterer Umgang mit neuen und bestehenden Baulandwidmungen	■	■	■						
effizientere Nutzung notwendiger Infrastruktur			■						
Zugriff auf bereits gewidmete Grundstücke/ Verhinderung Baulandhortung						■			
Durchsetzung Bebauung von zentral gelegenen, noch unbebauten Baulandgrundstücken						■			
Bebaubarkeit/ Erschließung vom Bauland (Baulandumlegung § 22 Wiener Bauordnung)									■
Bauplatzangebote für Bauwillige			■						
ständig steigende Grundstückspreise							■		■
Erhaltung Landschaftsräume			■						
Vermeidung Baulandüberhang						■			
Stadtwachstum → Flächenvorsorge									■
Neudefinition von städtischen Entwicklungsgebieten									■

Tabelle 2: Beweggründe zur Festlegung von Baulandmobilisierungsmaßnahmen, Quelle: Doan (2019: 83).

Eine weitere Frage zielte auf die Intensität der verschiedenen Baulandmobilisierungsmaßnahmen in den Bundesländern ab. Interessanterweise wird in allen Bundesländern die Vertragsraumordnung sehr oft oder zumindest oft eingesetzt. Laut Amt der oberösterreichischen Landesregierung wird der Infrastrukturkostenbeitrag sowie die Vertragsraumordnung sehr oft angewendet.

Baulandmobilisierungsmaßnahmen	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
Baulandbefristung	■		■		■	■	**		■
Infrastrukturkostenbeitrag	■		■	■	■	■	■		■
Baulandumlegung	■		■		■	■		■	*
Bodenbeschaffungsfonds		■			■		■		■
Vertragsraumordnung	■	■	■	■	■	■	■	■	■

sehr oft

oft

selten

gar nicht

nicht vorhanden

\* Baulandumlegung Wien: sehr selten    \*\* Sonderwidmung

Tabelle 3: Einsatzintensität der Baulandmobilisierungsmaßnahmen, Quelle: Doan (2019: 84).

Hier muss angemerkt werden, dass die Baulandbefristung, Baulandumlegung, der Bodenbeschaffungsfonds sowie die Vertragsraumordnung in ihrer derzeitigen rechtlichen Ausgestaltung überwiegend zur Mobilisierung neu ausgewiesener Baulandflächen beitragen können. So hält beispielsweise Doan (2019: 85) fest, dass die Vertragsraumordnung „nicht zur Reduzierung der vorhandenen Baulandreserven bei[trägt], da sie nur bei Neuwidmungen wirksam ist“ und dadurch „der unbebaute Baulandbestand [...] weiterhin gehortet [wird] (Doan 2019: 85). Ähnliche Äußerungen kommen von Hermann Öggl (2016: 87) vom Amt der Tiroler Landesregierung

bezüglich des in Tirol verankerten „Tiroler Bodenfonds“, indem sich dieser „ausschließlich auf die Sicherstellung der zeitnahen baulichen Inwertsetzung von Flächen, die erst im Rahmen der jeweiligen Projektmaßnahmen von Freiland in Bauland (oder ggf. in Vorbehaltsflächen) umgewidmet werden“, bezieht. Bezüglich des Instruments der Bebauungsfristen bildet das Steiermärkische Raumordnungsgesetz- StROG insofern eine Besonderheit, da im Gegensatz zu den anderen Bundesländern wie Burgenland, Niederösterreich, Salzburg und Wien eine Befristung anlässlich einer Revision des Flächenwidmungsplanes unter bestimmten Bedingungen sogar gesetzlich festzulegen ist (vgl. § 36 Abs. 1 StROG 2010). Bedingungen sind in taxativer Aufzählung, dass es sich um Bauland gemäß § 29 Abs. 2 und 3 StROG handelt, keine privatrechtlichen Vereinbarungen abgeschlossen oder keine Vorbehaltsflächen festgelegt wurden und dass es sich um ein zusammenhängendes Flächenausmaß von mindestens 3000 m<sup>2</sup> handelt (vgl. § 36 Abs. 1 StROG). In der Befragung von Doan (2019: 86) wurde bemängelt, dass die Festlegung einer Befristung auch außerhalb einer Revision möglich sein sollte, beispielsweise im Zuge einer Flächenwidmungsplanänderung und bereits ab einer Grundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup> anstatt der aktuell 3000 m<sup>2</sup>.

Es kann somit festgehalten werden, dass die am intensivsten eingesetzten Baulandmobilisierungsmaßnahmen jene sind, die bei Neuausweisungen ihre Wirkung erzielen. In Kombination mit dem wenig gewichteten Beweggrund, in den Widmungsbestand eingreifen zu wollen, entsteht hier ein Bild, das stark vom Wunsch rasch verfügbarer Flächen – wenn auch im Zuge von weiteren Umwidmungen – geprägt wird.

Inwiefern die gesetzten Maßnahmen zur Zielerreichung beitragen, zeigt die nachfolgende Tabelle 4 auf. Demnach kann eine hohe Zielerreichung in nahezu allen Bundesländern im Bereich „Bodenpreisdämpfung“, „Ausreichende Bereitstellung von Bauland“ sowie der „Nutzung vorhandener Baulandreserven“ festgestellt werden. Im Bereich der „Entlastung des kommunalen Haushalts“ scheint es mit Ausnahme von Wien und dem Burgenland zu Defiziten in der Zielerreichung zu kommen.

erreichte Ziele	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W
Bodenpreisdämpfung	erfüllt	erfüllt		erfüllt	erfüllt		erfüllt		
Entlastung des kommunalen Haushalts	erfüllt								nicht ausreichend
Ausreichende Bereitstellung von Bauland	teilweise	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt		erfüllt
Nutzung vorhandener Baulandreserven	erfüllt	erfüllt		erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	erfüllt	

Tabelle 4: Einschätzung der Zielerfüllung durch den Maßnahmeneinsatz, Quelle: Doan (2019: 87).

Dies könnte in Oberösterreich ein Grund für den aktuell (Stand 12.08.2020, Email-Auskunft des Büros des Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrates Markus Achleitner) im Unterausschuss des Oö. Landtages diskutierten Entwurf der Novelle zum Oö. Raumordnungsgesetz darstellen, in dem der Gesetzgeber die Gemeinden dazu ermächtigen würde, den Erhaltungsbeitrag auf maximal das Doppelte der bisherigen Beiträge anzuheben (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2020b: 19). Anstatt der bisherigen 24 Cent für den Erhalt der Abwasser- und 11 Cent für den Erhalt der Wasserversorgungsanlagen könnten somit 48 bzw. 22 Cent eingehoben werden. In der eben zitierten „Textgegenüberstellung zum Begutachtungsentwurf der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020“ werden folgende Festlegungen im § 28 Abs 3 Oö. ROG zur Beschlussfassung vorgeschlagen:

*„Die Gemeinden werden ermächtigt, durch Beschluss des Gemeinderats in Form einer Verordnung über diese Beträge hinaus den Erhaltungsbeitrag für die Aufschließung durch eine Abwasserentsorgungsanlage bis zum Höchstbetrag von 48 Cent und für die Aufschließung durch eine Wasserversorgungsanlage bis zum Höchstbetrag von 22 Cent pro Quadratmeter anzuheben, sofern dies zur Deckung der tatsächlich anfallenden Erhaltungskosten bzw. aus Gründen der Baulandmobilisierung erforderlich ist“ (Amt der Oö. Landesregierung 2020b: 19).*

Weil die Erhaltungsbeiträge laut § 28 Abs 5 Oö. ROG „ausschließliche Gemeindeabgaben im Sinn des § 6 Abs. 1 Z 5 des Finanz-Verfassungsgesetzes 1948“ sind und demnach „deren Ertrag ganz den Gemeinden zufließt“ (§6 Abs. 1 Z 5 Finanz-Verfassungsgesetzes 1948), würde diese Anhebung unmittelbar den Gemeindekassen zugutekommen. Bezüglich den – im Gesetzesentwurf benannten – „Gründen der Baulandmobilisierung“ könnte eine vorhin erwähnte „Flächenmanagement-Datenbank“ eine gute Grundlage zur Begründung dieser Anhebung darstellen.

Es hat sich also gezeigt, dass sowohl der rechtliche Rahmen als auch die Anwendung in der Planungspraxis einen starken Hang hin zu Neuausweisungsregularien aufweisen. Diese Ausrichtung in der rechtlichen Ausgestaltung sowie in der planungspraktischen Anwendung hin zur Sicherstellung einer plankonformen Nutzung bei Neuausweisungen tragen unbestritten zur Zielerfüllung zentraler raumordnerischer Aufgaben bei. Es liegt jedoch in der Natur dieser Regularien, dass dadurch der Forderung nach einer flächensparenden Grundinanspruchnahme bei gleichzeitiger Zersiedelungsabwehr nicht im angestrebten Ausmaß nachgekommen werden kann. In Anlehnung an die Metapher der Baulandtreppe kann hier die Schlussfolgerung getroffen werden, dass diese eher in aufsteigender, als in absteigender Richtung begangen wird.

### 2.3.2. Informelle Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

Aufgrund des offensichtlichen Instrumentendefizits zur Mobilisierung des Widmungsbestandes spielen in letzter Zeit „neben den gesetzlich festgelegten Maßnahmen auch bewusstseinsbildende Maßnahmen eine immer bedeutendere Rolle“ (Doan 2019: 92). Diese können von Informationsveranstaltungen (Planspiele, Best-Practice-Beispiele, Raumordnungsspaziergänge u. dgl.) über Aufklärungsarbeit der GemeindevertreterInnen bis hin zum persönlichen Gespräch mit GrundstückseigentümerInnen reichen. Dabei dürfen diese informellen Maßnahmen nicht als „Ersatz“ unzureichender hoheitlicher Instrumente missverstanden werden. Denn wie Doan (2019: 92) in der bereits oftmals zitierten Analyse schlussfolgerte, liegt „die bisher nicht erfolgte Mobilisierung von gewidmeten, unbebauten Bauland nicht am Fehlen der Baulandmobilisierungsmaßnahmen [...], sondern viel mehr an der genauen gesetzlichen Determinierung der Instrumente in den Raumordnungsgesetzen sowie vor allem an den Defiziten in der praktischen Durchführung“. Letzteres ist aufgrund der Nähe zu den „Rechtsunterworfenen“ – nicht zuletzt aufgrund des Bangens um WählerInnenstimmen – kommunalpolitisch eine schwierige Aufgabe. Demgemäß stellt auch Kanonier (2004: 61) fest, „dass die Umsetzung rechtsverbindlicher Nutzungsbeschränkungen [...] nur verwirklicht werden [kann], wenn insgesamt eine wesentliche Verbesserung der Akzeptanz des Boden- und Grünlandschutzes erreicht wird.“ Der Einsatz informeller Baulandmobilisierungsmaßnahmen muss demnach als eine nach den regionalen Gegebenheiten abgestimmte Verzahnung mit den bestehenden gesetzlich verankerten Maßnahmen betrachtet werden, die neben dem breiten politischen Konsens auch eine hohe Akzeptanz innerhalb der Bevölkerung genießt.

#### - Raum<sup>+</sup>- Methode

Die von der ETH-Zürich seit 2006 stetig weiterentwickelte Raum<sup>+</sup>-Methode kann diesbezüglich als Vorreiterprojekt genannt werden. Hierbei werden zuerst von der Fachstelle-Raum<sup>+</sup> die vorhandenen Siedlungsreserven nach qualitativen und quantitativen mobilisierungsrelevanten Merkmalen wie beispielsweise „aktuelle Nutzung der Areale, der Stand der Planung und Erschließung, eventuelle Entwicklungschwierigkeiten, das EigentümerInneninteresse, die Nachfrage und die Verfügbarkeit“ (vgl. ETH Zürich 2020) je nach „Flächentyp“ erfasst und mit lokalem Wissen angereichert. Flächenmanagement versteht sich dabei als zyklischer Prozess, worin der laufenden Aktualisierung der Flächenreserven, dem Ableiten von Strategien und dem Formulieren flächenpolitischer Ziele eine zentrale Rolle zukommt (vgl. ebd.). Dieser Prozess gliedert sich nach der Raum<sup>+</sup>-Methode in sechs Bausteine, welche in der nachfolgenden Abbildung 14 dargestellt sind.

Dabei bildet der politische Grundsatzbeschluss zur systematischen Einführung eines Siedlungsflächenmanagements die Ausgangslage, woraufhin der zyklische Prozess mit der Erstellung einer Übersicht über die Flächenreserven sowie im Schritt zwei die Beurteilung dieser folgt. Dies bildet, unter Einbeziehung lokalen Wissens die Basis zur Erarbeitung der Maßnahmen, welche folglich einem ständigen Monitoring und Controlling unterzogen werden, wobei die räumliche Entwicklungsstrategie in allen Projektphasen den Rahmen bildet.

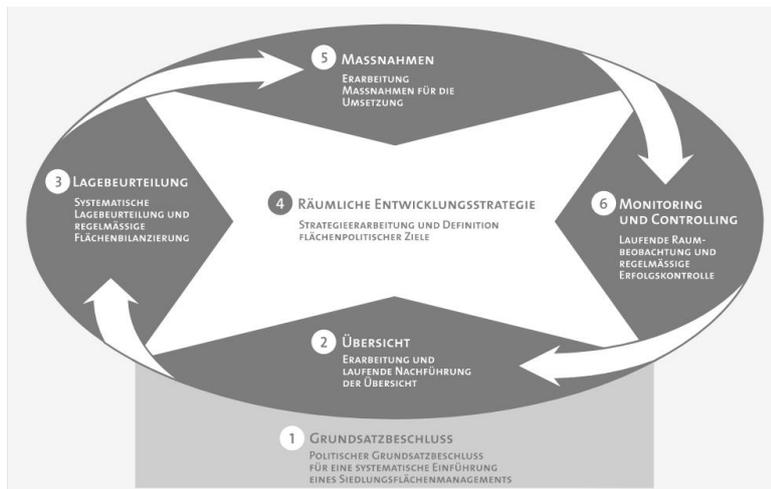


Abbildung 14: Komponenten des Flächenmanagements von Raum+ , Quelle: ETH Zürich (2020).

Seit 2009 wurden von der ETH-Zürich insgesamt 24 Raum+-Projekte abgeschlossen, wobei darin bereits Nachführungen von bereits durchgeführten Flächenmanagementprojekten inkludiert sind. Die folgende Abbildung 15 zeigt die bereits abgeschlossenen und laufenden Projekte auf.

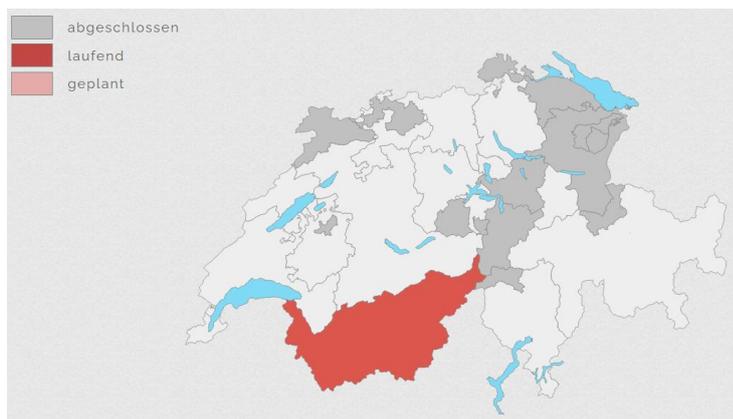


Abbildung 15: Projektübersicht von Raum+-Projekten, Quelle: ETH Zürich (2020).

- Flächenmanagement-Datenbank (FMD).

Ein weiteres nennenswertes Projekt bildet die Flächenmanagement-Datenbank (FMD), welche vom Bayerischen Landesamt für Umwelt in Zusammenarbeit mit mehreren Kommunen entwickelt und erprobt wurde und den bayerischen Gemeinden seit 2009 zur Verfügung steht (vgl. Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020). Der Fokus darin liegt – im Gegensatz zu den Raum+-Projekten – in

der reinen „Zurverfügungstellung“ eines Tools, welches den Gemeinden ein benutzerfreundliches und einfaches Erfassen der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale ermöglicht. Seit dem Jahr 2014 wurde diese Software in vier Pilotgemeinden (Mistelbach, Gaweinstal, Gerasdorf bei Wien und Spillern) in Niederösterreich getestet (vgl. Amt der NÖ Landesregierung 2020).

Im Zuge dieser Arbeit wurde am 04.07.2019 ein Interview mit dem Fachbereichsleiter des Mistelbacher Bauamtes, Ing. Erwin Hoffmann, zu den Erfahrungen der FMD durchgeführt, auf dessen wesentliche Aussagen hier kurz eingegangen wird.

Das Erfassen der Innenentwicklungspotentiale fand in Mistelbach in den zehn Katastralgemeinden statt und wurde von den jeweiligen OrtsvorsteherInnen durchgeführt. Die Erhebung dauerte insgesamt 6 Monate, weil es sich laut Hoffmann um eine zeitaufwändige Arbeit handelt, die von den jeweiligen zuständigen Personen auch nur „nebenbei getätigt werden kann“. Mittels der postalischen Befragung konnte je nach Katastralgemeinde eine Rücklaufquote von 20 bis 25 Prozent erreicht werden, wobei der Erfolg stark von den Bemühungen der jeweiligen OrtsvorsteherInnen abhängig war. So erzählte Hoffmann beispielsweise von einem sehr engagierten Ortsvorsteher, der von insgesamt zehn Grundstücken acht mobilisieren konnte. Hoffmann spricht weiters von einer sehr ressourcenintensiven Tätigkeit, die deshalb von einer einzigen Person auf der regionalen Ebene qualitativ und fachlich fundiert durchgeführt werden sollte.

*Man darf nicht erwarten, dass die Geschichte mit ein paar Briefen und Briefmarken erledigt ist. Da braucht man Women und Man-Power (Erich Hoffmann 2019).*

Hoffmann erkennt rückblickend den zentralen Mehrwert des Flächenmanagements an den damit einhergehenden positiven bewusstseinsbildenden Effekten sowohl bei politischen EntscheidungsträgerInnen als auch innerhalb der Bevölkerung. Es bedarf jedoch einer eigens dafür geschaffenen Struktur mit ausreichend Ressourcen, um zum einen den aufwändigen zyklischen Prozess am Laufen zu halten und gleichzeitig bewusstseinsbildende Maßnahmen zu initiieren.

Es kann somit gesagt werden, dass die gesetzliche Verankerung baulandmobilisierender Maßnahmen eine unabdingbare Reaktion auf die Folgen einer jahrzehntelangen Misswirtschaft im Umgang mit dem Schutzgut Boden darstellte. Hinsichtlich einer flächensparenden und kompakten Siedlungsentwicklung stoßen diese jedoch oftmals an ihre Grenzen. Ein kommunales- bzw. regionales Flächenmanagement, das die GrundstückseigentümerInnen als Schlüsselakteure versteht und diesen konsens- und dialogbereit begegnet, könnte hier ergänzende Wirkungen zum bestehenden Instrumentenbündel hin zu einer vorausschauenden und geordneten Siedlungsentwicklung erzielen.

### 3. Die Untersuchungsregion Urfahr-West



Abbildung 16: Kapitelüberschrift Die Untersuchungsregion Urfahr-West, eigene Aufnahme.

### 3.1. Eine Annäherung an die Region

Um die Ergebnisse im empirischen Teil dieser Arbeit im regionalen Kontext einordnen zu können, wird in diesem Kapitel die Region Urfahr-West kurz vorgestellt.

Die Region Urfahr-West liegt im oberösterreichischen Mühlviertel und wird von der Region Donau-Böhmerwald und Sterngartl-Gusental im Norden und von Eferding und Linz-Land im Süden begrenzt. Im Süd-Osten grenzt die Region an die Landeshauptstadt Linz an. Die Region liegt zur Gänze im Bezirk Urfahr-Umgebung. Die Donau bildet im Süden die Grenze zu den Bezirken Linz-Land und Eferding.

Gebildet wird sie von den neun Mitgliedsgemeinden Eidenberg, Feldkirchen an der Donau, Gramastetten, Goldwörth, St. Gotthardt, Lichtenberg, Ottensheim, Puchenau und Walding. Die nördlicheren Gemeinden können der Raumeinheit „Zentralmühlviertler Hochland“ und die südwestlichen jener der „Südlichen Mühlviertler Randlage“ zugeordnet werden. Erstere ist charakterisiert durch ein flachkuppiges Berg- und Hügelland in etwa 500 m bis 700 m Seehöhe und zweite durch eine Beckenlandschaft mit einem flachen, welligen Relief (vgl. Land Oberösterreich 2020a). Der Übergang dieser beiden Raumeinheiten geht an vielen Stellen mit steilen Abfällen einher. Die folgende Abbildung 17 verortet die Region in Oberösterreich

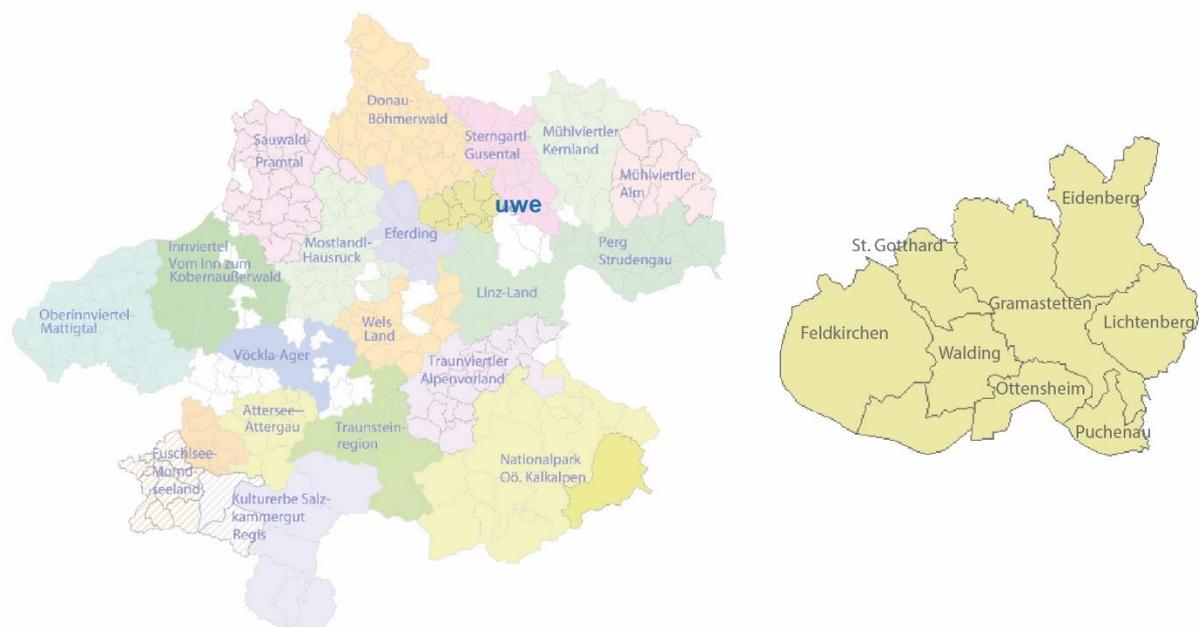


Abbildung 17: LEADER Regionen in Oberösterreich, eigene Überarbeitung, Quelle: Land Oberösterreich (2013).

Wie aus Tabelle 5 erkennbar, sind die bevölkerungsreichsten Gemeinden mit Stand 1.1.2020 Feldkirchen (5.395), Gramastetten (5.114), Ottensheim (4.738), Puchenau (4.477) und Walding

(4.158). Die Katasterflächen variieren unter den Gemeinden sehr stark. Die größte Gemeinde Gramastetten weist eine Fläche von 40,2 km<sup>2</sup> und die kleinste Gemeinde Puchenu 8,19 km<sup>2</sup> auf.

Die Anteile der Dauersiedlungsräume zu den Katasterflächen divergieren zwischen den beiden Extremen mit 64 Prozent in Eidenberg und 88 Prozent in Walding. Diese Spannweite lässt sich durch die oben erwähnten unterschiedlichen Raumeinheiten erklären.

Durch diese unterschiedlichen topografischen Gegebenheiten empfiehlt es sich, zusätzlich zu den Gemeindeflächen das Konzept des Dauersiedlungsraums – als potenzieller Siedlungsraum nach Abzug von Wald, alpinem Grünland, Ödland und Gewässern (vgl. Wonka 2008: 432) – anzuwenden. Die Dichteverteilung anhand des Dauersiedlungsraumes präsentiert sich in der Region sehr unterschiedlich. Während beispielsweise in Eidenberg 113 EinwohnerInnen auf einen Quadratkilometer Dauersiedlungsraum kommen, leben im selben Bezugsraum in der Gemeinde Puchenu 773 EinwohnerInnen. Der regionale Durchschnitt liegt bei 233 EinwohnerInnen.

Gemeindekennziffer (GKZ)	Gemeindename	EinwohnerInnen EW 2020	Katasterfläche KF [km <sup>2</sup> ]	Dauersiedlungsraum DSR [km <sup>2</sup> ]	DSR/KF	EW/ KF	EW/DSR
41604	Eidenberg	2.128	29,28	18,85	64%	73	113
41606	Feldkirchen an der Donau	5.395	39,35	30,15	77%	137	179
41608	Goldwörth	813	10,83	7,12	66%	75	114
41609	Gramastetten	5.114	40,2	28,01	70%	127	183
41614	Lichtenberg	2.728	18,49	12,52	68%	148	218
41617	Ottensheim	4.738	11,81	8,11	69%	401	584
41618	Puchenu	4.477	8,19	5,79	71%	547	773
41621	St. Gotthard im Mühlkreis	1.304	11,99	8,57	71%	109	152
41626	Walding	4.158	15,32	13,51	88%	271	308
<b>Region UWE</b>		<b>30.855</b>	<b>185,46</b>	<b>132,63</b>	<b>72%</b>	<b>166</b>	<b>233</b>

Tabelle 5: EinwohnerInnen, Katasterfläche, Bevölkerungsdichte, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle EinwohnerInnenzahl: STATISTIK AUSTRIA (2020a), Quelle Katasterfläche und Dauersiedlungsraum: STATISTIK AUSTRIA (2020b).

Wie aus der Lokalen Entwicklungsstrategie der Region Urfahr-West aus dem Jahr 2017 hervorgeht, verzeichnete die Region im Zeitraum zwischen 1951 und 2013 einen Bevölkerungszuwachs von 117 Prozent, was deutlich über dem oberösterreichischen Wachstum liegt. Auf Grundlage von Daten aus dem Jahr 2013 wurde zusätzlich eine Prognose bis 2032 erstellt, die von einem weiteren Zuwachs ab 2013 von 4,9 Prozent ausgeht. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Anstieg von rund 1.250 Personen.

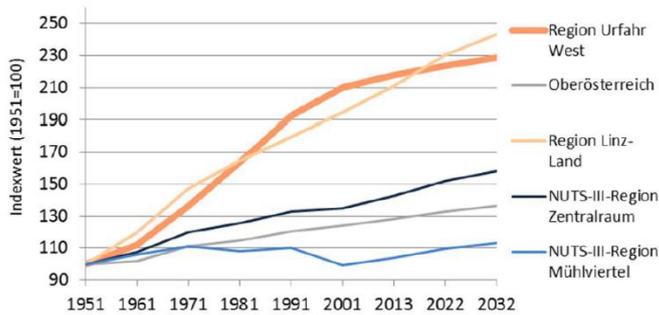


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung 1951 bis 2032, Quelle: LAG Urfahr-West (2017: 4).

Eine aktuellere Prognose der ÖROK aus dem Jahr 2019 auf Bezirksebene geht im Bezirk Urfahr-Umgebung von einem Bevölkerungszuwachs von 6,6 Prozent bis zum Jahr 2040 aus (vgl. ÖROK 2019: 36). Demnach wird dem Bezirk ein höheres Wachstum als dem oberösterreichischen von 5,7 Prozent prognostiziert (vgl. ebd.). Die Anwendung dieser Prognose (durch die Anpassung vom Ausgangsjahr 2018 auf 2020) auf die Region ergibt demnach ein absolutes Wachstum bis 2040 von 1.851 Personen.

Anmerkung: Die gemeindeweise Aufteilung des errechneten Zuwachses erfolgte auf Basis der prozentuellen Anteile der jeweiligen GemeindeeinerInnen an der gesamtregionalen Bevölkerung. Der Verzicht auf eine Prognose auf Grundlage vergangener EinwohnerInnenzahlen verfolgt – insbesondere auf dieser kleinräumlichen Ebene – die Logik, dass dadurch vergangene Entwicklungen (eventuell einzelne große Wohnbauprojekte) als „Trend“ interpretiert werden könnten, die folglich in der Prognose fortgeschrieben werden.

Gemeindename	EW 2020	proz. Anteil an den EinwohnerInnen	absoluter Zuwachs bis 2040*	EW 2040	DSR	Dichtezunahme EW/DSR
Eidenberg	2.128	0,07	128	2.256	18,85	6,8
Feldkirchen an der Donau	5.395	0,17	324	5.719	30,15	10,7
Goldwörth	813	0,03	49	862	7,12	6,9
Gramastetten	5.114	0,17	307	5.421	28,01	11,0
Lichtenberg	2.728	0,09	164	2.892	12,52	13,1
Ottensheim	4.738	0,15	284	5.022	8,11	35,1
Puchenau	4.477	0,15	269	4.746	5,79	46,4
St. Gotthard im Mühlkreis	1.304	0,04	78	1.382	8,57	9,1
Walding	4.158	0,13	249	4.407	13,51	18,5
<b>Region UWE</b>	<b>30.855</b>		<b>1.851</b>		<b>132,63</b>	<b>14,0</b>

\* auf Basis der bezirkswiten ÖROK-Prognose (vgl. ÖROK 2019: 36)

Tabelle 6: Bevölkerungszuwachs nach Gemeinden, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: ÖROK (2019: 36).

### 3.2.Strategische Verortung des Projektes in der Region

Die Lokale Entwicklungsstrategie Urfahr-West aus dem Jahr 2017 baut auf einer ausführlichen SWOT-Analyse auf, leitet daraus Entwicklungsnotwendigkeiten ab und formuliert darin konkrete Maßnahmen, deren Resultate bis 2023 anhand festgelegter Indikatoren bemessen werden können. Jene Punkte, die diese Arbeit inhaltlich zum einen im engen Sinne (Siedlungs- und Ortsentwicklung) aber auch im weiteren Sinne (Mobilität, Nahversorgung u. dgl.) überschneiden, werden hier kurz angeführt.

Auf der Analyseebene wird unter dem Punkt „Wirtschaft und Raumentwicklung“ die Wichtigkeit der Erhaltung dörflicher Strukturen sowie das große Bewusstsein über die Bedeutung der Rolle der Landwirtschaft in der gesamten Bevölkerung genannt. Als externe, nicht beeinflussbare Bedrohungen, werden „mangelnde Verfügbarkeit und unzureichendes regionales Management von Flächen (Betriebs- und Siedlungsentwicklung) und mangelnde Attraktivität für Investoren“ angeführt (LES 2017: 10). Interne Schwäche seien „Aussterbende Ortskerne und Leerstände in manchen Gemeinden, u.a. aufgrund geringer Angebotsdichte und der Konkurrenz zu nahen Handelszentren“ (ebd.: 10). Gleichzeitig wird als externe Chance die wachsende Wertschätzung für Wohnen im Grünen sowie die Stadtnähe und kurzen Wege in den oberösterreichischen Zentralraum gesehen (ebd.: 10). Als Stärke wird die „funktionierende Zusammenarbeit und offene Kommunikation zwischen den Gemeinden“ sowie das „Bemühen um Kooperationen in den Bereichen (Land)Wirtschaft, Nahversorgung, Gastronomie, Tourismus/Freizeit, Soziales und Bildung über Gemeindegrenzen hinweg“ betrachtet (vgl. ebd.: 10).

Aus dieser Analyse wurden zu den verschiedenen Bereichen Entwicklungsnotwendigkeiten abgeleitet. Zum Thema „Wirtschafts- und Ortsentwicklung“ wurden folgende Notwendigkeiten angeführt:

*„Suburbane Regionen wie die Region Urfahr West stehen vor gewaltigen Herausforderungen in der Wirtschafts- und Ortsentwicklung, um das Thema Wachstum in Balance halten zu können. Als attraktiver, gut erschlossener Betriebsstandort braucht es ausreichend Flächen und ein kluges, professionelles Management der Standortentwicklung. Auf der anderen Seite sterben Gemeindeortskerne aus und die Entwicklung von „Schlafgemeinden“ droht, hier müssen Konzepte zur Ortsentwicklung nach innen gemeinsam mit den BürgerInnen entwickelt und umgesetzt werden „*

*(LES 2017: 13).*

Dieses Zitat erscheint deshalb als interessant, weil durch die hier bezeichnete „Balance“ das Spannungsverhältnis, in dem sich die Raumplanung befindet, betitelt und nicht davon ausgegangen

wird, dass sich dieses von selbst „ausbalancieren“ werde, sondern eine aktive Steuerung durch ein „kluges, professionelles, Management“ benötigt. Dies stellt ein wesentliches Bekenntnis zur aktiven Raumordnung auf regionaler Ebene dar. Ein weiterer interessanter Aspekt ist, dass die Koexistenz von Wachstum und Leerstand keinen Widerspruch darstellt.

Unter dem Kapitel 3.9 „Beschreibung geplanter Zusammenarbeit und Vernetzung“ werden weiters Beispiele geplanter Projektvorhaben genannt:

- „Erarbeitung eines regionalen Raumentwicklungskonzepts: Festlegung zu entwickelnder Räume, ihrer aktuellen und potenziellen Funktionen sowie benötigter Ressourcen“ sowie eine
- „Öffentliche Flächen- und Gebäudedatenbank: Erhebung freier Ressourcen je Gemeinde und überregionale Vermarktung“ (LES 2017: 51).

Letzteres überschneidet sich von der Projektidee mit dieser Arbeit, weshalb die Durchführung dieser auch einen Beitrag zur Erfüllung der regionalen Entwicklungsstrategie leistet.

## 4. Kommunikation und Konzeption

Die approbierte gedruckte Originalversion dieser Diplomarbeit ist an der TU Wien Bibliothek verfügbar.  
The approved original version of this thesis is available in print at TU Wien Bibliothek.



Abbildung 19: Kapitelüberschrift Kommunikation und Konzeption, eigene Aufnahme.

## 4.1. Kommunikationsstrategie

In der Strategie zur Kommunikation unter den AkteurInnen nahm das Büro der Region Urfahr-West eine zentrale Rolle ein. Hier wurden Informationen zum einen aus der Projektbearbeitung zeitlich koordiniert an die GemeindevertreterInnen weitergegeben und zum anderen Rückmeldung dieser eingeholt und gesammelt an die Projektbearbeitung übermittelt. In Detailfragen (nicht strategischer Natur) wurde das Gespräch direkt mit den Gemeinden gesucht, um hier schneller handeln zu können. Die nachfolgende Abbildung 20 stellt die Informationsflüsse schematisch dar.

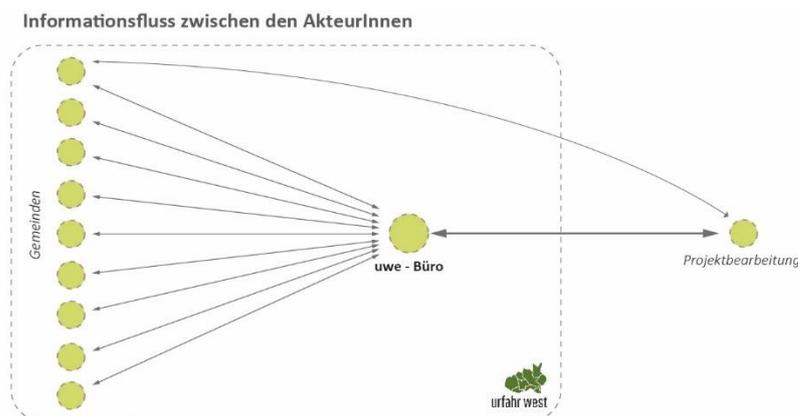


Abbildung 20: Informationsfluss zwischen den AkteurInnen, Quelle: eigene Darstellung.

Vorteile dieses Kommunikationsflusses:

- Region Urfahr-West „filtert“ durch lokales Wissen nicht relevante Informationen aus der Projektbearbeitung. Dies führt zum einen zu kürzeren Informationsflüssen und entlastet die Gemeinden.
- Treffen im Rahmen des Regionalvereines können für Besprechungen relevanter Entscheidungen genutzt werden.
- Nutzung vorhandener Infrastruktur (E-Mail-Verteiler u. dgl.)

Wesentliche Kommunikationselemente bilden die drei Zwischenberichte, die jeweils im Zuge der Präsidiumssitzungen in gedruckter Form übergeben wurden. Die darin aufgeschlüsselten Ergebnisse der jeweiligen Arbeitspakete mit einem Ausblick über das nächste Vorgehen bilden eine wichtige Diskussionsbasis für anstehende Richtungsentscheidungen.

## 4.2. Konzeptionsphase

Wie eingangs bereits erwähnt, liegt der Ursprung zur konzeptionellen Idee der vorliegenden Arbeit in den Erkenntnissen der Bachelorarbeit. Der Gedanke an eine flächendeckende Befragung aller EigentümerInnen un bebauten Baulandes in einer Region bildet den zentralen Motivationsanker, um den sich die konzeptionelle Ausarbeitung drehte. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse können zum einen die qualitativ gebildeten Thesen aus der Bachelorarbeit überprüft und zum anderen die dadurch gewonnene „qualitative Baulandbilanz“ als Grundlage für ein regionales Flächenmanagement dienen.

Diese Idee konnte im Sommersemester 2019 im Rahmen der Übung „Diplomseminar“ unter der Betreuung von Herrn Kanonier und Herrn Walchhofer hin zu einer Konzeptidee vertieft werden. Neben den in Kapitel 1.3 bereits aufgezeigten Forschungszugang kristallisierten sich folgende wichtige Punkte zur weiteren Vertiefung der Konzeptidee heraus:

- Das Projekt soll in einer (wenn möglich bereits organisierten) Region durchgeführt werden (Flächenmanagement als regionale Aufgabe)
- Die Region sollte ein positives Bevölkerungswachstum aufweisen
- Es soll ein Projekt mit der Region, nicht für diese Region sein
- Ein gewisser politischer Wille ist demnach Voraussetzung

Mit diesem Bündel an „Bedingungen“ im Gepäck war es die Schlüsselaufgabe in diesem Arbeitspaket, eine Kooperationsregion zu finden. Nach einer Vielzahl an Gesprächen mit Fachleuten fiel der Fokus auf die Region Urfahr-West westlich der Landeshauptstadt Linz. Die Grundlage der Konzeptidee wurde als erste Annäherung an die Region der Geschäftsführerin des Regionalentwicklungsvereins Frau Gillmayr und dem Obmann und Bürgermeister Herr Fazeni in einem persönlichen Gespräch vorgestellt. Frau Gillmayr stellte das Projekt folglich im Rahmen einer Präsidiumssitzung am 10.07.2019 den GemeindevertreterInnen vor, wonach weitere Gemeinden ihr Interesse kundtaten. Dies war der Startschuss für den Beginn des AP3, welches auf der gesamtregionalen Ebene erarbeitet wurde. Die tatsächlich anfallenden Kosten konnten erst mit Abschluss des AP3 errechnet werden, weshalb eine Zustimmung zum weiteren „Mitmachen“ erst nach Abschließen dieses von den Gemeinden eingeholt werden konnte.

## 5. Empirischer Teil der Arbeit



Abbildung 21: Kapitelbild Empirischer Teil der Arbeit, eigene Aufnahme.

## 5.1. Erhebung des unbebauten Baulandes (AP 3)

Bevor das GIS-Erhebungsverfahren mit den Prozessverkettungen genauer vorgestellt wird, kann vorab ein Überblick über die dafür notwendigen Datengrundlagen gegeben werden. Aufgrund des in AP3 formulierten Ziels, ein „dynamisches“ Modell zu erarbeiten, welches auch in anderen Regionen, Teilgebieten oder auf Bundeslandebene angewendet werden könnte, wird auf die Erarbeitung etwas tiefer eingegangen.

### 5.1.1. Datengrundlagen

Als Datengrundlage zur Erhebung des unbebauten Baulandes werden die Digitale Katastralmappe (DKM), welche alle Grundstücke und deren grundstücksbezogenen Sachdaten wie Grundstücksverzeichnis und EigentümerInnenverzeichnis flächendeckend enthält, sowie die jeweiligen Flächenwidmungspläne, herangezogen.

- **DKM – Digitale Katastralmappe**

Die DKM wurde in Kooperation mit dem Land Oö. und dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen unter Nutzungsbedingungen und Verpflichtungserklärung zur Verfügung gestellt.

Die DKM stellt alle Grundstücke in Österreich flächendeckend in digitaler Form dar und ersetzt die analoge Katastralmappe. Sie wird von den zuständigen Vermessungsämtern, wie der Name bereits andeutet, katastralgemeindeweise geführt. Die 18 Katastralgemeinden der Region Urfahr-West fallen dabei zur Gänze in den Zuständigkeitsbereich des Vermessungsamtes Linz (BEV 2020a). Die wesentlichen Inhalte der DKM sind:

- die Grenzen der Grundstücke,
- die Grundstücksnummern,
- Nutzungsgrenzen und -symbole,
- die Fest-, Grenz- und Staatsgrenzpunkte mit deren Nummern
- und sonstige Darstellungen (vgl. BEV 2020b).

Die DKM wird vom Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV) im Format DXF (Drawing Interchange File Format) und SHP (Shapefile) flächendeckend zur Verfügung gestellt. Für dieses Projekt wird jedoch die DKM vom Amt der Oö. Landesregierung in DXF-Format zur Verfügung gestellt, weshalb folglich lediglich auf dieses Format Bezug genommen wird.

Auf Basis von Grundbuchsbeschlüssen, Amtshandlungen der Vermessungsämter, Fernerkundungsdaten und qualitätsverbessernder Maßnahmen wird die DKM laufend vom BEV

aktualisiert (vgl. BEV 2020c). Dabei werden jeweils zu Beginn des zweiten und vierten Quartals aus den aktuellen Datenbeständen des Grundstücksverzeichnisses, der Katastralmappe und der EigentümerInnendaten Stichtagsdaten erzeugt (ebd.) Die für dieses Projekt zur Verfügung gestellte DKM ist vom Stand Oktober 2018 (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2019a: 1).

Das BEV differenziert gemäß der analogen Katastralmappe die DKM nach logischen Objektebenen, welche gleichartige Inhalte der Katastralmappe in Ebenen (in AutoCad sogenannte „Layer“) zusammenfassen und diese weiters durch Blocknamen („INSERT“), Farbzusweisungen, Linienarten und Attributzusweisungen weiter klassifiziert (vgl.: BEV o.J.a: 4).

Die folgende Abbildung 22 stellt eine Strukturansicht der DKM im DXF-Format dar. Dabei wird neben der hierarchischen Datenstruktur auch auf die für die GIS-Erhebung relevanten Layer Bezug genommen.

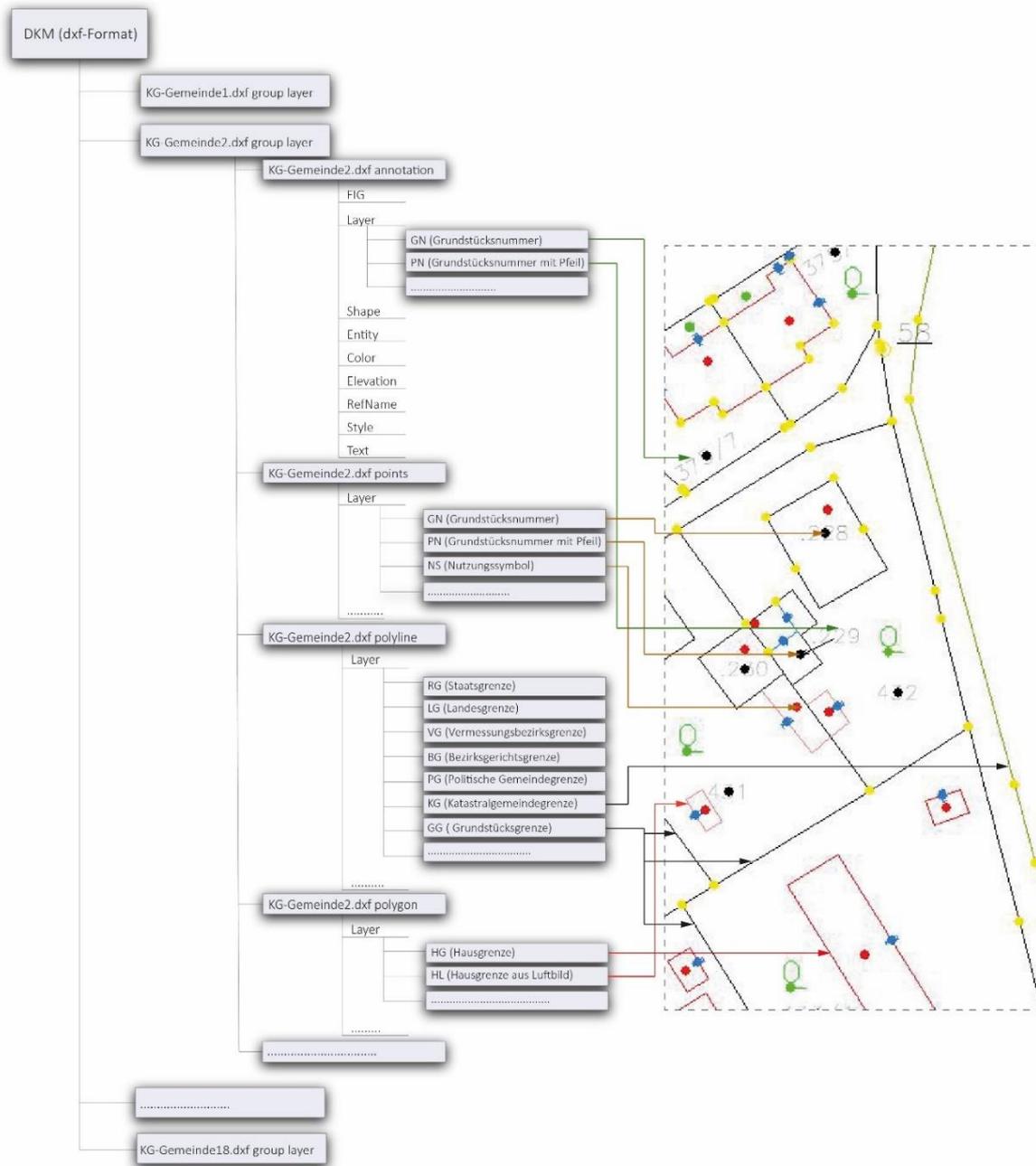


Abbildung 22: Datenstruktur der DKM als dxf-Format, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).

Die oben bereits angesprochene katastralweise Organisation der DKM spiegelt sich hier in der Datenstruktur wider. Demnach wird jede Katastralgemeinde innerhalb eines sogenannten „group layers“ dargestellt. Innerhalb dieser „group layer“ sind die Daten in „feature classes“ organisiert. Dabei handelt es sich um „[...] homogene Sammlungen häufig verwendeter Features mit derselben räumlichen Repräsentation, wie Punkte, Linien oder Polygone, und einem gemeinsamen Satz von Attributspalten, [...]“ (ESRI 2020). Dabei soll hier auf die für die Auswertung relevanten Merkmale kurz hingewiesen werden, da diese die folgend beschriebene Prozessverkettung maßgeblich beeinflussen.

- **Polygon – feature class:** Innerhalb dieser feature-class befinden sich unter anderem die Layer HG (Hausgrenze) und HL (Hausgrenze aus Luftbildauswertung). Diese würden sich nicht nur für die Feststellung, ob ein Grundstück bebaut oder unbebaut ist, eignen, sondern weiters Aufschluss über das Ausmaß der Bebauung geben. Durch die Bestimmung, dass diese Gebäudegrenzen nicht mehr „zwingend als geschlossene Polygone dargestellt [werden und es] im Falle „Hausgrenze ist ident mit Grundstücksgrenze“, auch nicht mehr notwendig [ist,] eine Hausgrenze deckungsgleich zur Grundstücksgrenze zu digitalisieren“ und es daher „in diesem Fall genügt, eine Linie im Layer GG“ zu digitalisieren, bilden diese beiden Layer nicht alle Gebäude ab (vgl. BEV o.J.a: 6). Steht beispielsweise ein Gebäude direkt an der Grundstücksgrenze, wird dieses nicht als geschlossenes Polygon, sondern mittels drei Polylinien dargestellt.
- **„Punkt-Grundstücke“:** Dies wird im speziellen bei den sogenannten „Punkt-Grundstücken“ deutlich, welche aufgrund einer „zumeist historischen Bebauung heraus vor der Grundstücksnummer einen Punkt aufweisen“ (Hameter/ Paul 2017: 61). Denn wie in der folgenden Abbildung 23 zu erkennen ist, sind jene Gebäude, deren Grundstücksnummer einen Punkt vorangestellt haben (in der folgenden Abbildung 23: „.203“, „.202“, „.106“, „.197“, „.108“) als GG (Grundstücksgrenze, schwarze Linie) digitalisiert. Dies liegt darin begründet, weil in diesen Fällen die Gebäudegrenze mit der Grundstücksgrenze ident ist und deshalb „nur“ die Grundstücksgrenze digitalisiert wird. Wie jedoch zu erkennen ist, bilden diese Punkt-Grundstücke eine funktionale Einheit mit dem umhüllenden Grundstück. Durch Heranziehen der HL- und HG-Objekte würden im Falle dieser Punkt-Grundstücke zum einen die Gebäude sowie der umliegende Garten jeweils als eigene unbebaute Grundstücke erscheinen, was den Zweck dieser Erhebung zur Gänze verfehlen würde.

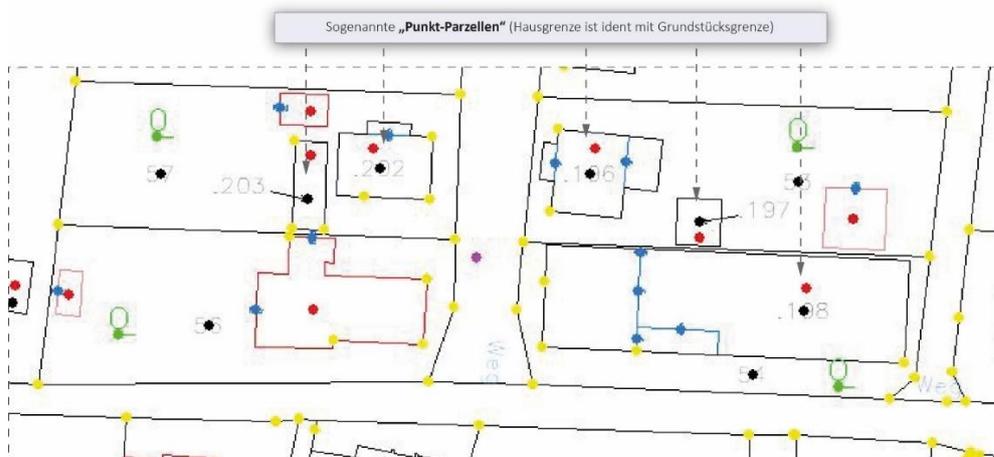


Abbildung 23: „Punkt-Grundstücke“ - DKM-Ausschnitt Feldkirchen, Quelle: BEV (2019).

- **Polylinie – feature class:** Diese feature-class beinhaltet neben der Darstellung verschiedenster Punkte wie beispielsweise Grenz- (GP), Staatsgrenz- (SP) oder Triangulierungspunkte (TP) auch Grenzlinien. Dabei wird zwischen Staatsgrenze (RG), Landesgrenze (LG), Vermessungsbezirksgrenze (VG), Bezirksgerichtsgrenze (BG), Politische Gemeindegrenze (PG), Katastralgemeindegrenze (KG) und Grundstücksgrenze (GG) differenziert. Hierbei ist es wichtig zu erwähnen, dass es sich dabei nicht um eine hierarchische Organisation handelt, in der sich die einzelnen Ebenen überlappen, sondern um ein flaches Netz aus Polylinien innerhalb eines Layers, in welchem jeweils nur die höchste Rangstufe dargestellt wird (vgl. BEV o.J.a: 14). Schneidet beispielsweise – wie in der folgenden Abbildung 24 dargestellt – eine Gemeindegrenze ein Gebiet, dient diese aufgrund ihres höheren Ranges auch als Grundstücksgrenze. Um demnach alle Grundstücke flächendeckend zu erfassen, müssen alle Polylinien von der Grundstücksgrenze bis zum höchsten Rang (in der Region Urfahr-West die Bezirksgerichtsgrenze BG) herangezogen werden.

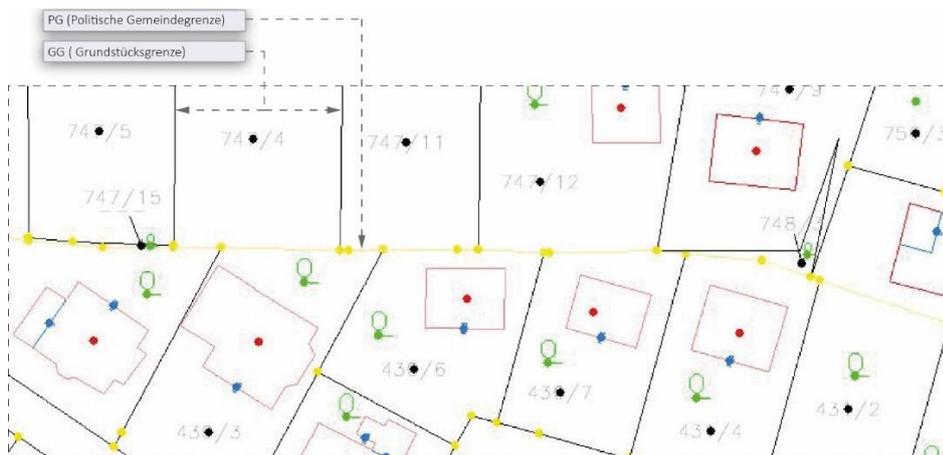


Abbildung 24: Polylinie - DKM-Ausschnitt Walding , eigene Darstellung, Quelle: BEV (2020).

- **Points – feature class:** Innerhalb dieser feature-class befinden sich die Layer GN (Grundstücksnummer) und PN (Grundstücksnummer mit Pfeil), mittels derer die eindeutige graphische Informationszuordnung der Grundstücksnummern ermöglicht wird (siehe Abbildung 25). Der Unterschied dieser beiden Layer liegt darin, dass Grundstücksnummern mit Pfeilen überall dort eingesetzt werden, wo Grundstücksflächen im Darstellungsmaßstab für die normalen Grundstücksnummern zu wenig Platz bieten (vgl. BEV o.J.a: 15). Weiters befinden sich in diesem Layer verschiedenste Nutzungssymbole (NS), wobei für das spätere GIS-Verfahren jene mit dem „INSERT“ FIG041 („Gebäude“ oder in alter Symbolbeschreibung „Bauflächenpunkt“) sowie mit der Ausprägung FIG095 (Straßenverkehrsanlage) relevant sind.

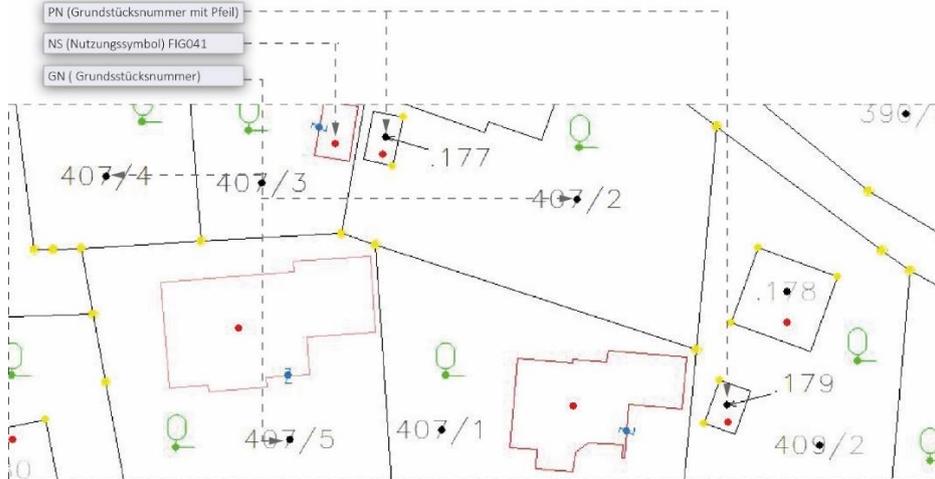


Abbildung 25: Points - DKM-Ausschnitt Walding, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).

- **Annotation – feature class:** Annotation-Elemente (Deutsch: „Anmerkung“) umfassen die Beschriftungen der Grundstücksnummern PN und GN sowie sonstige Beschriftungen (SB). Während diese Textblöcke eindeutig positioniert sind (Shape „Point Z“) muss jedoch bedacht werden, dass speziell bei Grundstücksnummern mit Pfeil die Position der Annotation außerhalb des dazugehörigen graphischen Elementes liegt. Dies ist für Operatoren mit räumlicher Verschneidung von Relevanz, da sich die Information nicht über dem graphischen Element befindet.

- **FLWP – Flächenwidmungspläne der Gemeinden**

Die für die Erhebung des unbebauten Baulandes notwendigen digitalen Flächenwidmungspläne der neun Gemeinden werden von INSPIRE (Infrastructure for Spatial Information in the European Community) im SHP-Format über das OGD-Portal (open government data -Portal) „data.gv.at“ des BMDW (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort) zur Verfügung gestellt (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2020c). Weil die oberösterreichischen Gemeinden seit der Novelle der Planzeichenverordnung im Jahr 2008 neben den analogen Flächenwidmungsplänen auch eine digitale Lieferverpflichtung – auch bei Einzeländerungen – gegenüber dem Land Oberösterreich haben, unterliegen diese Datensätze einer ständigen Aktualisierung (vgl. Amt der Oö. Landesregierung o.J.: 2).

Die Verantwortung für die Erstellung liegt bei den Gemeinden, wobei die Daten von den jeweiligen PlanerInnen stammen (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2020c). Weil als Plangrundlage laut § 3 Abs. 1 Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016 die jeweils aktuelle amtliche DKM zu verwenden ist, bildet diese auch die geometrische Basis, sofern „die Widmungsgrenze von der Grundstücksgrenze nicht bewusst abweichen soll“ (Amt der Oö. Landesregierung 2020d). Dies ist vor allem bei Operationen mit räumlichen Verschneidungen im GIS von wesentlicher Bedeutung.

Weil die Gemeinden laut § 18 Abs. 5 Z 1-3 Oö. ROG weiters dazu verpflichtet sind, das gesamte Gemeindegebiet unter Bauland, Verkehrsflächen oder Grünland zu gliedern, handelt es sich bei dem digitalen Flächenwidmungsplan um einen lückenlosen, sich nicht überlappenden Datensatz.

Hinsichtlich der folgenden Interpretation der Ergebnisse soll hier festgehalten werden, dass laut § 21 Abs. 1 Oö. ROG 1994 als Bauland nur jene Flächen vorgesehen werden dürfen

- „die sich auf Grund der natürlichen und der infrastrukturellen Voraussetzungen für die Bebauung eignen“,
- die dem – in den nächsten fünf Jahren erwarteten – Baulandbedarf entsprechen sowie
- deren Aufschließung keine „unwirtschaftlichen Aufwendungen für die kulturelle, hygienische, Verkehrs-, Energie- und sonstige Versorgung sowie für die Entsorgung erforderlich machen würde“.

## 5.1.2. Prozessdesign

Nach diesem Überblick über die verwendeten Datenquellen, wird in diesem Kapitel 5.1.2 das GIS-Modell zur Erhebung des unbebauten Baulandes vorgestellt. Die folgende Abbildung 26 stellt die GIS-Operationsprozesse mit gleichzeitigen Selektionsprozessen zur Eruerung des unbebauten Baulandes dar.

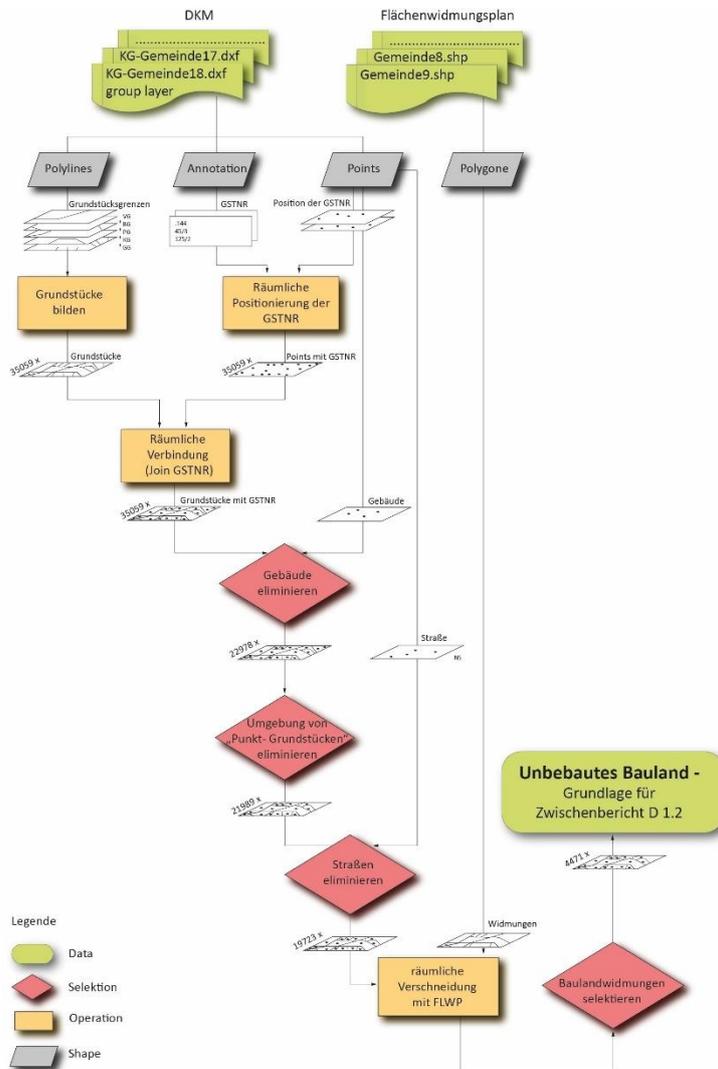


Abbildung 26: Prozessverkettung GIS-Model AP3 , eigene Darstellung.

1. Zuerst müssen aus den 18 einzelnen group-layer die **Polylinien**, **Annotations** und **Points** selektiert („split bei attributes“) und zu gemeinsamen homogenen layern – die alle 9 Gemeinden enthalten – im shp-Format („feature class to shapefile“) zusammengefügt („merge“) werden. In dem Prozess **Grundstücke bilden** wird durch Heranziehen der Linien VG, BG, PG, KG, GG ein gemeinsamer Layer gebildet („feature to polygon“). Resultat sind 35.059 geschlossene Grundstückspolygone.

2. Im nächsten Schritt wird diesen Grundstücken die dazugehörige Grundstücksnummer (GSTNR) hinzugefügt. Weil jedoch die Positionierung der Annotation mit der dazugehörigen GSTNR bei PN (Grundstücksnummer mit Pfeil) geographisch neben dem Polygon liegt, muss vorerst im Prozess **Räumliche Positionierung der GSTNR** mittels eines table joins die Annotation an den Points-Layer angeknüpft werden. Resultat sind 35.059 Points mit der dazugehörigen GSTNR.
3. Nach dieser „Berichtigung“ der Positionen können durch den Prozess **Räumliche Verbindung (Join GSTNR)** mittels „spatial join“ die Grundstücksnummern den Grundstückspolygonen zugeordnet werden. Resultat sind 35.059 Grundstückspolygone mit GSTNR.
4. Im nächsten Prozess **Gebäude eliminieren** werden durch Heranziehen der Points mit der Ausprägung „FIG041“ (Bauflächenpunkt) im Layer „NS“ (Nutzungssymbol) jene Grundstückspolygone mit einem solchen Punkt innerhalb der eigenen Grenzen eliminiert. Resultat sind 22.978 Grundstückspolygone.
5. Durch die oben bereits erwähnte Kartierungspraxis der „Punkt-Grundstücke“, durch die es zu einer Trennung der Baufläche und der dazugehörigen Gartenfläche kommt, erscheinen zum jetzigen Stand der Modellierung lediglich die Bauflächen als eigenes bebautes Grundstück und der umliegende Garten als unbebautes. Weil es sich bei der Frage, ob die Gartenfläche eine „gemeinsame Einheit“ mit der Baufläche bildet, um eine qualitative Frage handelt, müssen hier eigene Parameter definiert werden, die diesem Problem begegnen. Es werden somit im Prozess **Umgebung von „Punkt-Grundstücken“ eliminieren** jene Nachbarn der Punkt-Grundstücke eliminiert, die die längste gemeinsame Grenze mit diesen haben („Polygon Neighbours“). Resultat sind 21.989 Grundstückspolygone.
6. Durch den Prozessschritt **Straßen eliminieren** werden mittels einer räumlichen Verbindung („spatial join“) der Points mit der Ausprägung FIG095 (Verkehrsfläche) des Nutzungssymbols NS und der Grundstückspolygone die Straßenflächen eliminiert. Resultat sind 19.723 Grundstückspolygone.
7. Im nächsten Operationsschritt **räumliche Verschneidung mit FLWP** werden mit der Operation „Intersect“ die Grundstückspolygone mit den Polygonen der Flächenwidmungen verschnitten. Verläuft beispielsweise die Widmungsgrenze durch ein Grundstück, wird dieses geteilt und bekommt zwei Listeneinträge mit derselben GSTNR, jedoch einer anderen Widmungskategorie.
8. Im Schritt **Baulandwidmungen selektieren** werden alle Widmungen, die laut Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016 (Anlage 4: 7) nicht unter die

Kategorie Baulandwidmung fallen, eliminiert. Resultat sind 4.471 Grundstücke, die die Grundlage für den Zwischenbericht D1.2 – qualifizierte, regionale Baulandbilanz – bilden.

### 5.1.3. Ergebnisse aus AP3

Bevor hier detailliert auf die Ergebnisse aus AP3 eingegangen wird, veranschaulicht die nachfolgende Aufzählung die zentralen Erkenntnisse dieses Arbeitspaketes:

- 23,6 % (275,9 ha) unbebautes Bauland innerhalb der Region.
  - 69 % (190,5 ha) des unbebauten Baulandes sind der Widmung Wohngebiet zugeordnet.
  - Der Anteil des unbebauten Wohnbaulandes ist in der Region relativ gleich verteilt. Starke Unterschiede können jedoch bei anderen Baulandwidmungen festgestellt werden.
  - 2.530 der unbebauten Grundstücke sind größer als 200 m<sup>2</sup>, wovon 1.974 der Widmung Wohngebiet zugeordnet werden können. Davon sind lediglich 210 (10,6%) Grundstücke größer als 1500 m<sup>2</sup>, wobei diese 41,4 % der Fläche umfassen.
- **Gewidmetes, unbebautes Bauland in der Region**

In der gesamten Region sind rund 1.170 ha als Bauland ausgewiesen (siehe Abbildung 27). Mit rund 817 ha (70%) nimmt dabei die Widmungskategorie Wohngebiet den mit Abstand größten Anteil ein. Die flächenmäßig zweitgrößte Widmungskategorie bildet das Dorfgebiet mit 105 ha (9%). Darauf folgen die Kategorien Betriebsbaugebiet mit 70 ha (6%), das gemischte Baugebiet mit rund 50 ha (4,3%), das eingeschränkte gemischte Baugebiet sowie das Sondergebiet des Baulandes mit jeweils rund 32 ha (2,7%), das Kerngebiet mit 29 ha (2,4%) sowie die Widmungskategorie Zweitwohnungsgebiet mit 25 ha (2,1%). Den flächenmäßig kleinsten Anteil bilden die Widmungskategorien „Geschäftsgebiet neu – Gemeinde“ (5,4 ha; 0,5%), Geschäftsgebiet neu – ROP“ (1,6 ha; 0,1%) sowie „Wohngebiet für förderbare mehrgeschoßige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise“ (0,8 ha; 0,1%).

### Gewidmetes Bauland nach Widmungskategorien in [ha] und [%] - UWE

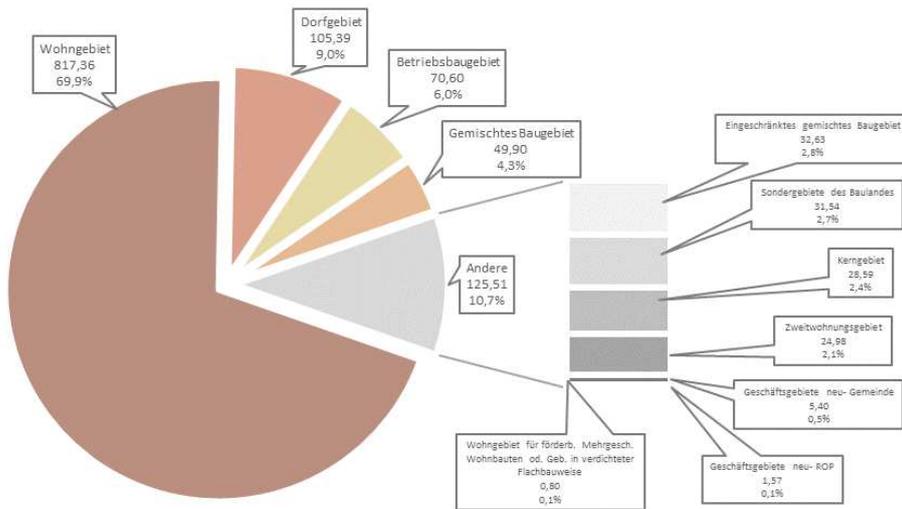


Abbildung 27: Gewidmetes Bauland nach Widmungskategorien - Region Urfahr-West, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Anmerkung: Baulandmobilisierung verfolgt durch das Anwenden verschiedener Werkzeuge das Ziel, Bauland einer plankonformen Nutzung zuzuführen. Die im Rahmen dieser Arbeit angewandte Methode geht grundsätzlich davon aus, dass durch den Akt der Bebauung die Plankonformität gegeben ist. Während dies in den Widmungskategorien Wohngebiet, Dorfgebiet, Kerngebiet, Zweitwohnungsgebiet sowie Wohngebiet für förderbaren mehrgeschoßige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise der Fall ist, kann dies bei Widmungen mit betrieblicher Nutzung wie Betriebsbaugelände, gemischte Baugelände oder Industriegebiete nicht ausschließlich angenommen werden, da hier beispielsweise durch die Nutzung als Lagerplatz eine Plankonformität gegeben ist (vgl. Oö. ROG 1994). Deshalb soll hier dezidiert darauf hingewiesen werden, dass die Bezeichnung „bebaut“ in den oben genannten Widmungskategorien nicht mit „plankonform“ gleichzusetzen ist. Bei Widmungen mit Wohnnutzung ist dies jedoch sehr wohl der Fall.

Die nachfolgende Tabelle 7 veranschaulicht differenziert nach Widmungskategorien den Anteil des gewidmeten, unbebauten Baulandes in der Region. Auffallend ist, dass insgesamt 23,6% des gesamten ausgewiesenen Baulandes derzeit nicht bebaut sind. Dies entspricht einer Fläche im Ausmaß von 275,9 ha. Bezogen auf die Widmungskategorie lässt sich erkennen, dass mit Abstand der größte Anteil (190,5 ha) dieser Baulandreserven dem Wohngebiet zugeordnet sind. Die flächenmäßig zweitgrößten Reserven befinden sich innerhalb des Betriebsbaugeländes (30 ha), gefolgt von den Kategorien Dorfgebiet und dem eingeschränkt gemischtem Baugelände mit jeweils rund 14 ha.

**Gewidmetes, unbebautes Bauland - Region UWE**

Widmungskategorie	Gewidmet		unbebautes Bauland	unbebautes Bauland in %
	ha	[%]	ha	[%]
Quelle: BEV 2019, eigene Berechnung				
Wohngebiet	817,4	69,9%	190,5	23,3%
Dorfgebiet	105,4	9,0%	14,3	13,5%
Betriebsbaugebiet	70,6	6,0%	30,4	43,1%
Gemischtes Baugebiet	49,9	4,3%	7,7	15,5%
Eingeschränktes gemischtes Baugebiet	32,6	2,8%	13,9	42,7%
Sondergebiete des Baulandes	31,5	2,7%	6,5	20,6%
Kerngebiet	28,6	2,4%	5,1	17,9%
Zweitwohnungsgebiet	25,0	2,1%	4,9	19,6%
Geschäftsgebiete neu- Gemeinde	5,4	0,5%	2,0	37,5%
Geschäftsgebiete neu- ROP	1,6	0,1%	0,0	0,0%
Wohngebiet für förderb. Mehrgesch. Wohnbauten od. Geb. in verdichteter Flachbauweise	0,8	0,1%	0,5	60,3%
<b>Summe</b>	<b>1168,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>275,9</b>	<b>23,6%</b>

Tabelle 7: Gewidmetes, unbebautes Bauland - Region Urfahr-West, eigene Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Durch Betrachtung des Anteils des unbebauten Baulandes je Widmungskategorie kann festgestellt werden, dass es hier zu großen Unterschieden kommt. Während beispielsweise innerhalb der flächenmäßig größten Widmungskategorie Wohngebiet 23,3% unbebaut sind, liegt dieser Anteil innerhalb der Kategorien Betriebsbaugebiet und eingeschränktes gemischtes Baugebiet bei rund 43%. Der in relativen Zahlen höchste unbebaute Anteil befindet sich mit rund 60% in der Kategorie Wohngebiet für förderbare mehrgeschoßige Wohnbauten oder Gebäude in verdichteter Flachbauweise, wobei sich dieser Anteil in absoluten Zahlen mit lediglich 0,48 ha unbebauter Fläche niederschlägt. Innerhalb der Widmungskategorie Kurgebiet und Geschäftsgebiet neu – ROP befinden sich keine Baulandreserven. Neben diesen Widmungen hat die Kategorie Dorfgebiet mit 13,5% den geringsten Anteil unbebauten Baulandes, wenn man von den Kategorien Geschäftsgebiet neu – ROP und Kurgebiet mit null Prozent Baulandreserven absieht.

**Gewidmetes, unbebautes Bauland (in %) - UWE**

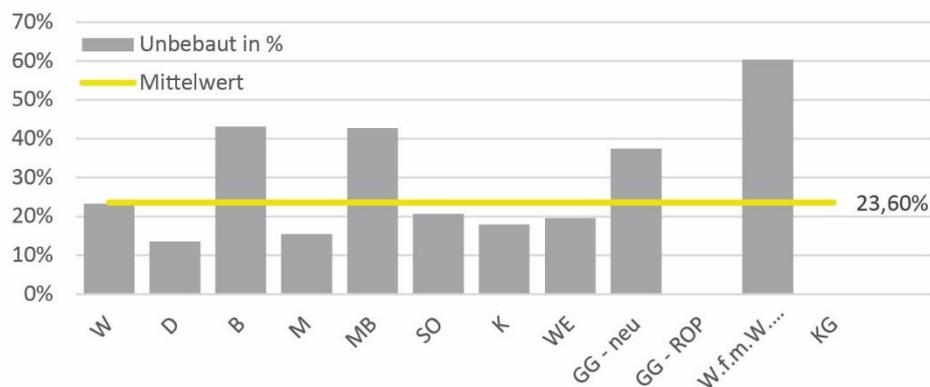


Abbildung 28: Gewidmetes, unbebautes Bauland (in %) – Region Urfahr-West , eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- **Gewidmetes, unbebautes Bauland nach Widmungskategorie je Gemeinde**

Um einen Einblick zu bekommen, wie sich der Anteil des unbebauten Baulandes innerhalb der Region verteilt, werden nachfolgend die flächenmäßig größten Widmungskategorien nach Gemeinden differenziert dargestellt.

- Wohngebiet

Wie oben erwähnt, sind innerhalb der Widmungskategorie „Wohngebiet“ in der Region 23,3 % des ausgewiesenen Baulandes derzeit unbebaut. Dies entspricht in absoluten Zahlen einer Fläche von 190,5 ha. Dieser Anteil variiert jedoch innerhalb der Region. Demnach hat Goldwörth mit 13,9% die geringsten und Eidenberg mit 28,1% die größten Baulandreserven. Den zweit- bzw. drittgrößten Anteil verzeichnen die Gemeinden Feldkirchen (27,1%) und Gramastetten (26,6%). Dies gewinnt insofern an Relevanz, da diese Gemeinden große Flächen der Widmungskategorie „Wohngebiet“ ausgewiesen haben.

Gewidmetes, unbebautes Wohngebiet (in ha) nach Gemeinden

	Gewidmet	Bebaut	Unbebaut	[%]
Eidenberg	81,6	58,7	22,9	28,1%
Feldkirchen	156,6	114,1	42,5	27,1%
Goldwörth	20,0	17,3	2,8	13,9%
Gramastetten	132,3	97,1	35,2	26,6%
Lichtenberg	79,6	61,2	18,3	23,0%
Ottensheim	73,7	60,4	13,3	18,0%
Puchenau	116,2	93,4	22,8	19,6%
St. Gotthard	37,9	29,7	8,2	21,6%
Walding	119,5	94,9	24,6	20,6%
<b>UWE</b>	<b>817,4</b>	<b>626,9</b>	<b>190,5</b>	<b>23,3%</b>

Tabelle 8: Gewidmetes, unbebautes Wohngebiet nach Gemeinden , eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- Dorfgebiet

Mit 105 ha ausgewiesenem Dorfgebiet stellt diese Widmungskategorie im Bereich des Baulandes flächenmäßig die zweitgrößte in der Region dar. Hier sind lediglich 13,5 % der ausgewiesenen Flächen derzeit unbebaut. Dies ergibt Baulandreserven von 14,3 ha. Die nachfolgende Tabelle 9 zeigt, dass es starke Unterschiede sowohl in der Ausweisung dieser Widmungskategorie als auch bei den unbebauten Anteilen dieser kommt. Während beispielsweise St. Gotthard keinerlei Flächen als Dorfgebiet ausgewiesen hat, sind in Feldkirchen 46,5 ha, in Goldwörth 21,4 ha und in Walding 12,5 ha gewidmet. Demnach variiert auch der Anteil des gewidmeten, unbebauten Baulandes, der von null Prozent in St. Gotthard bis 32% in Puchenau reicht. Somit liegen die Gemeinen St. Gotthard (32%), Eidenberg (19,4%), Walding (16,6%), Feldkirchen (15,3%) und Gramastetten mit 14,6% über dem regionalen Mittelwert von 13,5%.

Gewidmetes, unbebautes Dorfgebiet (in ha) nach Gemeinden

	Gewidmet	Bebaut	Unbebaut	[%]
Eidenberg	1,2	0,9	0,2	19,4%
Feldkirchen	46,5	39,4	7,1	15,3%
Goldwörth	21,4	19,5	1,8	8,5%
Gramastetten	8,2	7,0	1,2	14,6%
Lichtenberg	7,3	6,4	0,9	11,8%
Ottensheim	8,1	7,3	0,9	10,6%
Puchenau	0,2	0,2	0,1	32,0%
St. Gotthard	0,0	0,0	0,0	0,0%
Walding	12,5	10,5	2,1	16,6%
<b>UWE</b>	<b>105,4</b>	<b>91,1</b>	<b>14,3</b>	<b>13,5%</b>

Tabelle 9: Gewidmetes, unbebautes Dorfgebiet nach Gemeinden, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- Kerngebiet

Wie die nachfolgende Tabelle 10 veranschaulicht, variieren sowohl das Flächenausmaß der Widmungskategorie Kerngebiet als auch die unbebauten Anteile innerhalb der Region. Demnach haben die Gemeinden Eidenberg, Feldkirchen, Goldwörth und St. Gotthard keine Flächen als Kerngebiet ausgewiesen. Hingegen hat Ottensheim 10,6 ha, Walding 7,9 ha sowie Gramastetten 5,1 ha gewidmet. Einen auffällig hohen unbebauten Anteil weist dabei die Gemeinde Walding mit 2,5 ha (31,9 %) auf. In der Gemeinde Lichtenberg ist ein ähnlich hoher Anteil (30,8 %) zu verzeichnen, wobei sich dieser mit lediglich 0,7 ha zu Buche schlägt.

Gewidmetes, unbebautes Kerngebiet (in ha) nach Gemeinden

	Gewidmet	Bebaut	Unbebaut	[%]
Eidenberg	0	0,0	0	0,0%
Feldkirchen	0	0,0	0	0,0%
Goldwörth	0	0,0	0	0,0%
Gramastetten	5,1	4,6	0,6	11,3%
Lichtenberg	2,3	1,6	0,7	30,8%
Ottensheim	10,6	9,7	0,9	8,9%
Puchenau	2,6	2,3	0,4	13,7%
St. Gotthard	0,0	0,0	0,0	0,0%
Walding	7,9	5,4	2,5	31,9%
<b>UWE</b>	<b>28,6</b>	<b>23,5</b>	<b>5,1</b>	<b>17,9%</b>

Tabelle 10: Gewidmetes, unbebautes Kerngebiet nach Gemeinden, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- Betriebsbaugelände

Mit 70,6 ha gewidmeter Fläche ist die Widmungskategorie Betriebsbaugelände die flächenmäßig drittgrößte gewidmete Kategorie. Von diesen Flächen sind derzeit 43,1% unbebaut. Demnach ist diese Widmungskategorie jene mit dem höchsten unbebauten Flächenanteil. In absoluten Zahlen entspricht dies einer Fläche von rund 30 ha. Die Verteilung der Betriebsbaugelände in der Region ist stark dispers. So befinden sich etwa 90 Prozent der gewidmeten Flächen innerhalb der Gemeinden Feldkirchen, Gramastetten, Ottensheim und Walding. Hier muss angemerkt werden, dass sich die Widmungs- und Vermarktungslogik von Betriebsbaugeländen stark von Widmungen mit Wohnnutzungen unterscheidet. Diese sind oftmals großflächige, anlassbezogene Widmungen, die aufgrund dessen Statistiken wie die unten angeführte Tabelle stark beeinflussen können.

Gewidmetes, unbebautes Betriebsbaugelände (in ha) nach Gemeinden

	Gewidmet	Bebaut	Unbebaut	[%]
Eidenberg	2,7	2,1	0,6	22,1%
Feldkirchen	37,1	17,6	19,4	52,5%
Goldwörth	2,1	1,7	0,4	19,5%
Gramastetten	10,9	7,5	3,4	31,5%
Lichtenberg	3,5	1,4	2,1	60,3%
Ottensheim	8,8	5,5	3,3	37,4%
Puchenu	0,0	0,0	0	0,0%
St. Gotthard	0,0	0,0	0	0,0%
Walding	5,5	4,4	1,1	20,3%
<b>UWE</b>	<b>70,6</b>	<b>40,2</b>	<b>30,4</b>	<b>43,1%</b>

Tabelle 11: Gewidmetes, unbebautes Betriebsbaugelände nach Gemeinden, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- Gemischtes Baugelände

Die viertgrößte Widmungskategorie im Bereich des Baulandes ist mit rund 50 ha gewidmeter Fläche das gemischte Baugelände. Innerhalb dieser Kategorie sind lediglich 7,7 ha (15,5%) derzeit unbebaut. Die größten Flächen sind in den Gemeinden Ottensheim (11,3ha), Feldkirchen (10,2ha) und Walding (8,6ha) ausgewiesen. In diesen drei Gemeinden sind in Summe 5,1 ha gemischtes Baugelände unbebaut. Obwohl sich die absoluten ausgewiesenen Flächen innerhalb der Region stark unterscheiden, zeigt sich, dass sich diese Abweichungen in Bezug auf die unbebauten Anteile eher angleichen.

Gewidmetes, unbebautes gemischtes Baugelände (in ha) nach Gemeinden

	Gewidmet	Bebaut	Unbebaut	[%]
Eidenberg	2,5	2,1	0,4	17,5%
Feldkirchen	10,2	8,5	1,7	17,1%
Goldwörth	0,9	0,9	0,0	0,0%
Gramastetten	3,6	3,3	0,3	8,1%
Lichtenberg	5,1	4,3	0,8	16,2%
Ottensheim	11,3	9,7	1,6	14,3%
Puchenu	2,3	2,1	0,3	10,8%
St. Gotthard	5,4	4,6	0,7	13,9%
Walding	8,6	6,8	1,8	21,0%
<b>UWE</b>	<b>49,9</b>	<b>42,2</b>	<b>7,7</b>	<b>15,5%</b>

Tabelle 12: Gewidmetes, unbebautes gemischtes Baugelände nach Gemeinden, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- Gewidmetes, unbebautes Bauland nach Grundstücksgröße

Neben dem Merkmal der Widmungskategorie nimmt die Größe der unbebauten Grundstücke im Hinblick auf eine mögliche Mobilisierung eine wesentliche Rolle ein. Dieses Kapitel veranschaulicht anhand einiger Tabellen und Abbildungen, wie sich das unbebaute Bauland anhand der Merkmale Widmungskategorie und Grundstücksgröße zusammensetzt.

Anmerkung: In der ersten Spalte kann abgelesen werden, dass rund die Hälfte (1.893) der Grundstücke unter 200m<sup>2</sup> groß sind. Hier muss erwähnt werden, dass diese Vielzahl kleinerer Grundstücke die Folge der im Modell angewandten Verschneidung ist. Es handelt sich hierbei oftmals um sehr kleine „Splitterpolygone“, die jedoch aufgrund der flächendeckenden Auswertung in dieser Berechnung beibehalten wurden.

Wie in der nachfolgenden Tabelle 13 zu erkennen ist, befinden sich in der Region 4.423 unbebaute Grundstücke mit einer entsprechenden Baulandwidmung. Die aggregierte Fläche dieser Grundstücke ergibt den oben bereits erwähnten Baulandüberhang von 275,9 ha. Von dieser Fläche sind 2.530 Grundstücke größer als 200 m<sup>2</sup>. Von dieser Gesamtheit ausgehend befindet sich die größte Anzahl (1.186) an Grundstücken zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup>. Weiters sind 589 Grundstücke zwischen 200 m<sup>2</sup> und 500 m<sup>2</sup> und 420 Grundstücke zwischen 1000 m<sup>2</sup> und 1500 m<sup>2</sup> groß. Demnach kann festgehalten werden, dass rund die Hälfte der Grundstücke zwischen 200 m<sup>2</sup> und 1500 m<sup>2</sup> (2.195; 49,6%) groß sind. Diese Grundstücke decken 57,6 % beziehungsweise 159 ha des unbebauten Baulandes in der Region ab.

Unbebautes Bauland nach Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	aggregierte Fläche [ha]	Aggregierte Fläche [%]	Anzahl Grundstücke	Anzahl Grundstücke [%]
<200 m <sup>2</sup>	10,0	3,6%	1.893	42,8%
200 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	19,3	7,0%	589	13,3%
500 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	90,2	32,7%	1.186	26,8%
1000 m <sup>2</sup> - 1500 m <sup>2</sup>	49,5	17,9%	420	9,5%
1500 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>	21,5	7,8%	125	2,8%
2000 m <sup>2</sup> - 2500 m <sup>2</sup>	14,6	5,3%	66	1,5%
> 2500 m <sup>2</sup>	70,8	25,7%	144	3,3%
<b>Summe</b>	<b>275,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>4.423</b>	<b>100,0%</b>

Tabelle 13: Unbebautes Bauland nach Grundstücksgröße, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Die folgende Tabelle 14 schlüsselt das unbebaute Bauland nach Widmungskategorien auf. Betrachtet man die Größenverteilung des gesamten unbebauten Baulandes nach deren aggregierter Fläche, fällt weiters auf, dass die Summe der Grundstücke zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> die größte aggregierte Fläche darstellt. Das zweitgrößte „Flächenpotential“ stellen Grundstücke größer 2500 m<sup>2</sup> sowie die drittgrößte zwischen 1000 m<sup>2</sup> und 1500 m<sup>2</sup> dar.

Unbebautes Bauland nach Widmungskategorie und Grundstücksgröße

	< 200 m <sup>2</sup>		200 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>		500 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>		1000 m <sup>2</sup> - 1500 m <sup>2</sup>		1500 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>		2000 m <sup>2</sup> - 2500 m <sup>2</sup>		> 2500 m <sup>2</sup>		Insgesamt	
	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl
Quelle: BEV 2019, eigene Berechnung																
Dorfgebiet	0,6	123	1,4	41	6,2	83	2,9	25	1,1	6	1,1	5	0,9	3	14	286
Kerngebiet	0,6	83	0,5	17	1,1	15	0,9	8	0,5	3	0,2	1	1,2	4	5,1	131
Zweitwohnungsgebiet	0,3	61	0,8	27	2,1	28	1,5	13	0,2	1					4,9	130
Wohngebiet	7,6	1392	14,7	443	75,3	987	39,3	334	16,7	98	8,9	40	28,0	72	190,5	3.366
Wohngebiet für förderb. Mehrgesch. Wohnbauten od. Geb. in verdichteter Flachbauweise	0,0	3	0,1	2									0,4	1	0,5	6
Gemischtes Baugebiet	0,5	85	0,8	28	2,2	29	1,6	13	0,4	2	1,3	6	1,0	3	7,7	166
Eingeschränktes gemischtes Baugebiet	0,2	48	0,4	13	1,2	16	1,2	10	0,6	3	1,1	5	9,3	22	13,9	117
Betriebsbaugebiet	0,1	61	0,3	10	0,8	11	1,0	8	1,7	9	1,5	7	25,0	29	30,4	135
Geschäftsgebiete neu- Gemeinde	0,0	5											2,0	4	2,0	9
Geschäftsgebiete neu- ROP															0,0	0
Sondergebiete des Baulandes	0,2	32	0,3	8	1,3	17	1,1	9	0,5	3	0,4	2	2,8	6	6,5	77
<b>Aggregierte Fläche [ha]</b>	<b>10,0</b>		<b>19,3</b>		<b>90,2</b>		<b>49,5</b>		<b>21,5</b>		<b>14,6</b>		<b>70,8</b>		<b>275,9</b>	
<b>Aggregierte Fläche [%]</b>	<b>3,6%</b>		<b>7,0%</b>		<b>32,7%</b>		<b>17,9%</b>		<b>7,8%</b>		<b>5,3%</b>		<b>25,7%</b>		<b>100,0%</b>	
<b>Summe Anzahl Grundstücke</b>	<b>1.893</b>		<b>589</b>		<b>1.186</b>		<b>420</b>		<b>125</b>		<b>66</b>		<b>144</b>		<b>4.423</b>	
<b>Summe Anzahl der Grundstücke [%]</b>	<b>42,8%</b>		<b>13,3%</b>		<b>26,8%</b>		<b>9,5%</b>		<b>2,8%</b>		<b>1,5%</b>		<b>3,3%</b>		<b>100,0%</b>	

Tabelle 14: Unbebautes Bauland nach Widmungskategorie und Grundstücksgröße, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Weiters zeigt sich, dass sowohl das Flächenausmaß als auch die Anzahl der Grundstücke ab der Kategorie „500 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>“ mit zunehmender Grundstücksgröße stetig abnehmen, um bei der Kategorie „> 2500 m<sup>2</sup>“ nochmal anzusteigen.

Unbebautes Bauland nach Grundstücksgröße [ha; Anzahl]

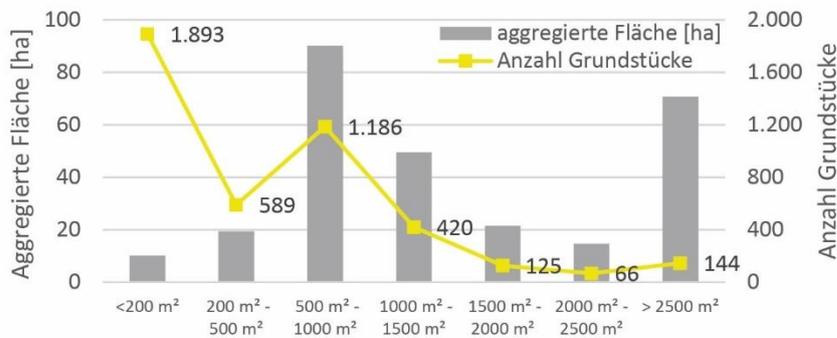


Abbildung 29: Unbebautes Bauland nach Grundstücksgröße, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Der Grund dafür liegt wohl darin, da die größte Anzahl unbebauter Grundstücke (987) innerhalb der Widmungskategorie Wohngebiet liegt und diese Grundstücke wahrscheinlich entsprechend diesem Zwecke bereits parzelliert wurden. Um hier ein detaillierteres Bild darstellen zu können, wird folglich die Größenverteilung der Kategorie „Wohngebiet“ noch genauer dargestellt.

- Wohngebiet

Die folgende Tabelle 15 zeigt demnach das unbebaute Wohnbauland differenziert nach Grundstücksgröße auf. Im Hinblick auf eine potenzielle Mobilisierung dieser Grundstücke ist es von besonderer Bedeutung, dass eine überwiegende Anzahl dieser unbebauten Parzellen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup> groß sind. Denn die Annahme liegt nahe, dass es sich hierbei um sogenannte „klassische Baulücken“ handelt, denen aufgrund der bereits stattgefundenen Parzellierung, den bereits getätigten Vorleistungen im Bereich der Erschließung mit technischer Infrastruktur und dergleichen besondere gemeindefiskalische Bedeutung in der Baulandmobilisierung zukommt.

Mit zunehmender Parzellengröße nimmt sowohl die Anzahl als auch die aggregierte Fläche rapide ab, steigt jedoch bei großen Parzellen (größer 2.500m<sup>2</sup>) wieder an.

Unbebautes Wohngebiet nach Grundstücksgröße [ha; Anzahl]

Grundstücksgröße	aggregierte Fläche [ha]	Aggregierte Fläche [%]	Anzahl Grundstücke	Anzahl Grundstücke [%]
<200 m <sup>2</sup>	7,6	4,0%	1.392	41,4%
200 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>	14,7	7,7%	443	13,2%
500 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>	75,3	39,5%	987	29,3%
1000 m <sup>2</sup> - 1500 m <sup>2</sup>	39,3	20,6%	334	9,9%
1500 m <sup>2</sup> - 2000 m <sup>2</sup>	16,7	8,7%	98	2,9%
2000 m <sup>2</sup> - 2500 m <sup>2</sup>	8,9	4,7%	40	1,2%
> 2500 m <sup>2</sup>	28,0	14,7%	72	2,1%
<b>Summe</b>	<b>190,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.366</b>	<b>100,0%</b>

Tabelle 15: Unbebautes Wohngebiet nach Grundstücksgröße, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

#### 5.1.4. Ableitung für AP4

Aufgrund der Erkenntnisse aus den vorangegangenen Kapiteln empfiehlt es sich, bei der anschließenden Fragebogenerhebung den Fokus auf das unbebaute Wohngebiet in der Region zu legen. Dies erscheint als sinnvoll, da hier die Modellgüte am höchsten ist und somit Missverständnisse mit EigentümerInnen (im Zuge des Anschreibens) von vornherhin ausgeschlossen werden können und zum anderen von diversen GemeindevertreterInnen der Wunsch dahingehend geäußert wurde. Begründet wurde dies damit, da bei anderen Baulandwidmungen unter den Gemeinden verschiedene Planungszugänge und somit unterschiedliche Mobilisierungsinteressen bestehen, weshalb ein einheitlicher Fragebogen diesen diversen Verwertungssinteressen nicht gerecht werden könnte. Ein weiterer Grund ergibt sich daraus, dass das unbebaute Wohngebiet quantitativ das mit Abstand höchste Baulandpotential in der Region darstellt und in einem überwiegenden Anteil im bereits bestehenden Siedlungskörper verankert ist.

Wie vorhin erwähnt, sind – unter anderem aufgrund der Erhebungsmethodik (keine Eliminierung von Splitterpolygonen aufgrund der gesetzten Untergrenze) – 42,8 Prozent der Grundstücke (1.893/ 4.423) unter 200 m<sup>2</sup> groß. Das Sichten der Modellergebnisse hat gezeigt, dass die Grenze von 200 m<sup>2</sup> noch immer eine Vielzahl an „Restgrundstücken“ als Resultat der Verschneidung beinhaltet, weshalb diese folglich auf 300 m<sup>2</sup> angehoben werden soll. Dies dient überwiegend zur in AP5 erwähnten Zielerreichung einer maximalen Treffsicherheit im Zuge der postalischen Anschrift.

#### 5.2. Grundbuchauszug & GIS-Verschneidung (AP 4)

In Arbeitspaket 4 geht es hauptsächlich darum, Informationen über die Subjekt-Ebene (EigentümerInnenverhältnisse) zu erlangen sowie das unbebaute Bauland nach schlüssigen objektbezogenen Parametern zu typologisieren. Einen zentralen Punkt in AP4 bildet das Erlangen der EigentümerInnenanschriften, da AP5 darauf aufbaut. Analog zum vorherigen Arbeitspaket wird auch hier auf die verwendeten Datengrundlagen eingegangen um darauf aufbauend den Prozess näher zu erklären um anschließend die Ergebnisse in ihrem Entstehungskontext einordnen zu können.

## 5.2.1. Datengrundlage

Anmerkung: Es muss hier erwähnt werden, dass es während der Konzeptphase seitens VertreterInnen des Regionalentwicklungsvereins bezüglich des sensiblen C-Blattes („Lastenblatt“) Bedenken gab. Aus diesem Grund wurde auf die grundbücherliche Einsichtnahme verzichtet und die EigentümerInnenabfrage in Kooperation mit dem Land Oö. durchgeführt, wodurch das „Lastenblatt“ unberührt blieb.

- **Grundstücksverzeichnis**

Das Grundstücksverzeichnis ist der Sachdatenbestand des Katasters und wird wie die DKM je Katastralgemeinde geführt und beinhaltet für jedes Grundstück die Katastralgemeindenummer, Grundstücksnummer, Benützungsort und dazugehörige Nutzung, rechtliche Zusatzinformation (wenn vorhanden), Flächen der Nutzungen, Ertragsmesszahl, Geschäftsfallnummer, Einlagezahl und sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung (vgl. BEV 2019: 12).

- **EigentümerInnenverzeichnis**

Zusätzlich zum Grundstücksverzeichnis wird auch ein EigentümerInnenverzeichnis mitgeliefert, welches die Namen, Geburtsdaten, Adressen der EigentümerInnen, Angaben über Miteigentumsanteile der ausgewählten Grundbuchseinlage sowie die Einlagezahl enthält (vgl. BEV 2019: 12; BEV o.J.b: 8). Während jedoch die DKM von den zuständigen Vermessungsämtern geführt und aktualisiert wird, unterliegt das EigentümerInnenverzeichnis, dessen Grundlage das Grundbuch bildet, den zuständigen Bezirksgerichten (vgl. BMJ 2020).

Die folgende Abbildung 30 veranschaulicht die Beziehung der DKM und die eigentümerInnenbezogenen Daten zueinander. Die Übereinstimmung beider Datensätze wird dabei über einen täglichen Abgleich der Register sichergestellt (vgl. BEV 2019: 5).

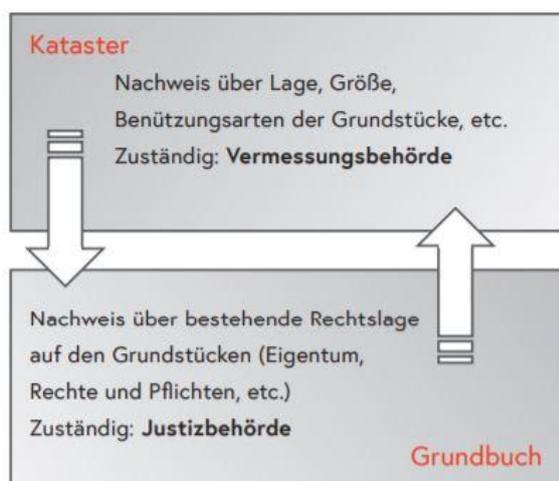


Abbildung 30: Schnittstelle DKM und Grundbuch, Quelle: BEV (2019b: 5).

Als verbindende Schlüsselvariable zwischen Kataster und Grundbuch fungiert die Einlagezahl (EZ), indem sie als „Verweis auf Namen, Adresse und Anteil des Eigentümers oder der Eigentümerin des betreffenden Grundstückes“ dient (WKO 2020: 11). Für jeden Grundbuchskörper (Liegenschaft, auf die sich die Eintragung bezieht) besteht im Hauptbuch des Grundbuches eine „sogenannte Einlage, die je Katastralgemeinde mit der sogenannten Einlagezahl (EZ) eindeutig bezeichnet ist (vgl. BMDW).

Es ist jedoch anzumerken, dass die sogenannte „Liegenschaft“ – für die je eine Einlage besteht – mehrere Grundstücke mit jeweils eigenen Grundstücksnummern (GSTNR) beinhalten kann. Um dies besser verstehen zu können, stellt die folgende Grafik den Versuch dar, die verschiedenen Beziehungstypen zwischen Liegenschaft (Einlage), Grundstücke und EigentümerInnen abzubilden.

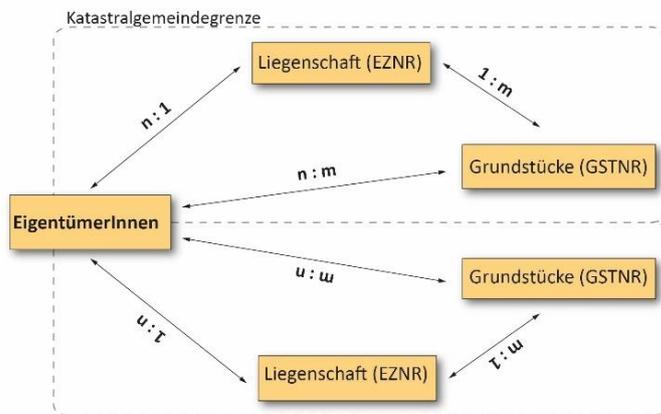


Abbildung 31: Beziehungstypen zwischen Liegenschaft, Grundstück und EigentümerInnen, eigene Darstellung.

Die Organisation der Daten erfolgt anhand folgender beispielhafter Abbildung 32.

ID	Name	Nachname	Adresse	EZNR
1	Max	Mustermann	Musterstr. 12	45103
2	Sabine	Musterfrau	Musterstr. 12	45103
---	---	---	---	---
1922	Robert	Mustermann	Musterstr. 18	35022

ID	GSTNR	Fläche	Widmung	EZNR
1	312/1	350	11006	35022
2	322/5	723	11006	35022
---	---	---	---	---
1455	530/4	1150	11006	45103

Abbildung 32: Dateioorganisation mit EZNR als Schlüsselvariable, eigene Darstellung.

Beispiel: Die Geschwister Max, Manu und Mimmi Muster besitzen in der Katastralgemeinde Lacken (Gemeinde Feldkirchen) mit der Katastralgemeindenummer „KG-Nummer = 45612“ zwei Grundstücke mit der Grundstücksnummer „GSTNR = .450“ und „GSTNR = 28/3“. Weil die Geschwister die Grundstücke gemeinsam besitzen (wenn auch womöglich zu unterschiedlich hohen Anteilen) und diese in derselben Katastralgemeinde liegen, bilden diese eine gemeinsame „Liegenschaft“. Somit wird eine gemeinsame Einlage mit der Einlagezahl 26 im Grundbuch angelegt (3:1-Beziehung), innerhalb derer sich beide Grundstücke befinden (1:2-Beziehung).

*Weil die EZ katastralgemeindeweise vergeben wird, gibt es in Österreich mehrere Liegenschaften mit „EZ = 26“, weshalb durch Vorstellen der KG-Nummer die Einlagezahlnummer (EZNR) erstellt wird, die somit eine eindeutige Zuordnung sicher stellt („EZNR = 4561226“). Wir wissen somit, dass die Geschwister in Lacken zwei Grundstücke besitzen. Was wir jedoch nicht in Erfahrung bringen können ist, ob die Musters in einer anderen KG-Gemeinde noch Grundstücke besitzen oder ob beispielsweise Mimmi alleine oder mit anderen MiteigentümerInnen in derselben KG-Gemeinde noch weitere Grundstücke mit einer eigenen Einlagezahlnummer (EZNR) besitzt.*

Aufgrund der Tatsache, dass innerhalb des Katasters persönliche Daten der EigentümerInnen nicht geführt werden, werden Adress- und Namensänderungen, Titel, usw. nur auf Antrag im Grundbuch nachgeführt, weshalb aus den Angaben des Grundbuchs „nicht verlässlich eine Anschrift des Eigentümers erfolgen [kann]“ (WKO 2020: 11). Dies ist in Hinblick auf die postalische Fragebogenzusendung zu berücksichtigen.

Anders als bei der DKM ist die Abfrage des Eigentümerverzeichnisses gem. § 6 Grundbuchsumstellungsgesetz (GUG) lediglich NotarInnen, RechtsanwältInnen, Dienststellen der Gebietskörperschaften, Sozialversicherungsträger sowie dem Hauptverband der Sozialversicherungsträger gestattet (vgl. BEV 2020d). Weiters unterliegen EigentümerInnendaten den Bestimmungen des § 8 Datenschutzgesetz (DSG) (vgl. ebd.). Für dieses Projekt wurden die eigentümerInnenbezogenen Daten vom Amt der Oö. Landesregierung als berechtigte Dienststelle der Gebietskörperschaft zur Verfügung gestellt.

- **Luftbild**

Als Luftbild wurde in diesem GIS-Modell auf die Kartengrundlage basemap.at zurückgegriffen. Dabei handelt es sich um das Ergebnis eines vom BMVIT kofinanzierten Kooperationsprojektes in den Jahren 2012-2013 der neun österreichischen Bundesländer, ITS Vienna Region / GIP.at Betreiber, sowie der Technischen Universität Wien und der Fa. Synergis (vgl. Stadt Wien et al.). Resultat sind verschiedene internetfähige thematische Grundkarten sowie seit März 2015 ein eigener Orthofotodienst, der auf den aktuellsten in den Bundesländer vorhandenen Orthofotos basiert (vgl. Stadt Wien, MA 14/ Land Oberösterreich 2015: 3) und mittels WMTS (Web map tile service) ins Geoinformationssystem integriert werden kann.

## 5.2.2. Prozessdesign

Wie in AP3 wird auch die Vorgangsweise in AP4 anhand einer Prozesskette veranschaulicht. Dabei lässt die nachfolgende Abbildung 33 bereits erkennen, dass das Prozessdesign von AP4 auf jenem des AP3 aufbaut. Der Output von AP3 dient demnach als neuer Input in AP4.

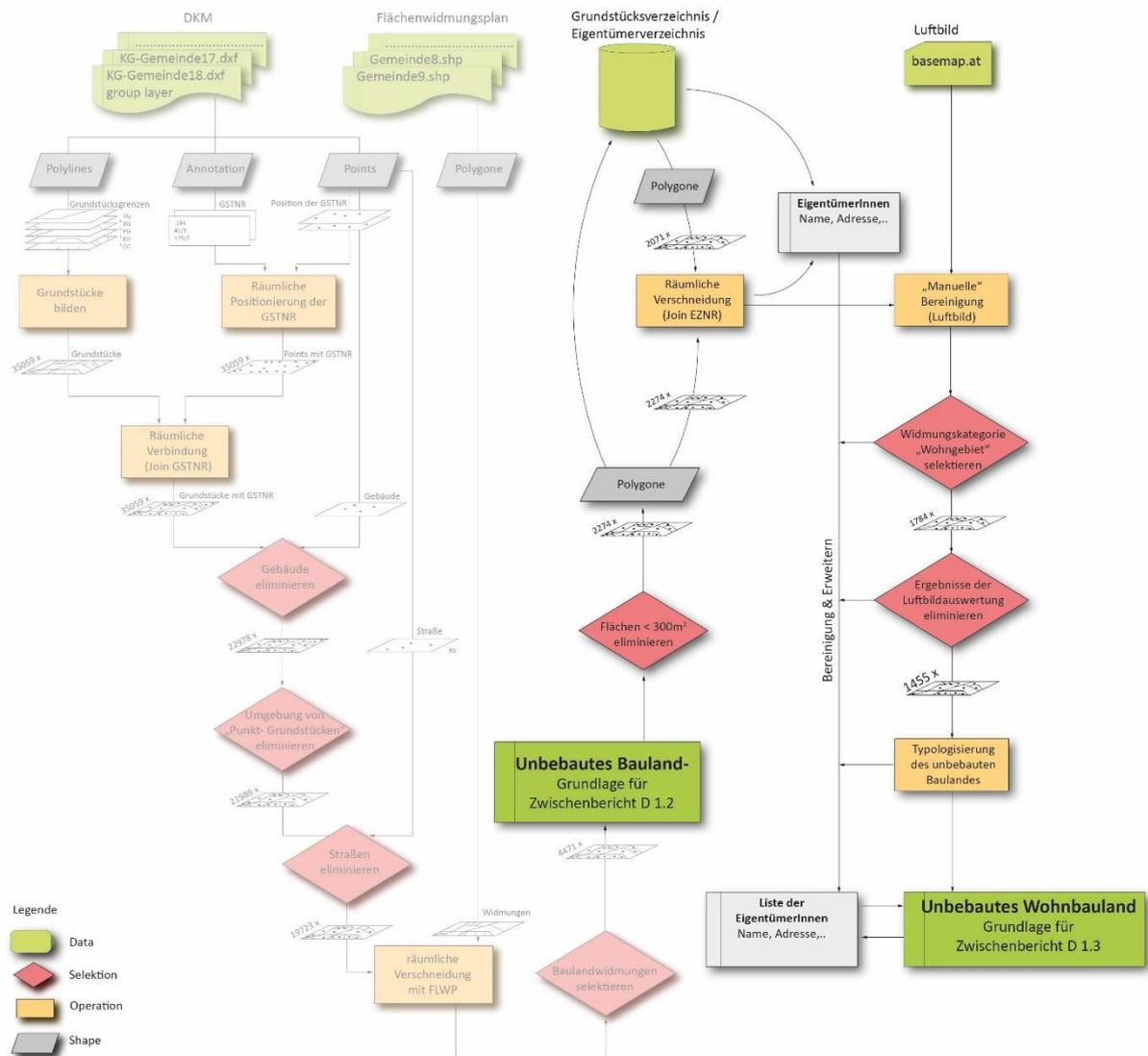


Abbildung 33: Prozessverkettung AP3 und AP4, eigene Darstellung.

1. Im ersten Schritt werden jene Flächen eliminiert, die eine Fläche kleiner als 300m<sup>2</sup> aufweisen. Die Sichtung der Flächen hat gezeigt, dass die Eignung kleinerer Flächen für eine Bebauung in den meisten Fällen nicht gegeben wäre, weshalb zum Zwecke einer besseren „Treffsicherheit“ der EigentümerInnen der Grenzwert lieber höher als niedriger angesetzt wird. Zusätzlich werden mit diesem Schritt auch Splitterpolygone entfernt. Resultat sind 2.274 Grundstücke.

2. Der Zugriff auf das EigentümerInnenverzeichnis wurde – anders als im Konzept vorgesehen – nicht durch Grundbuchauszüge über die Gerichte, sondern durch das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Straßenbau und Verkehr, Abteilung Geoinformation und Liegenschaft, Gruppe DORIS durchgeführt. Auf Grundlage des eruierten unbebauten Baulandes wurde durch die DORIS-Gruppe eine räumliche Abfrage erstellt und in Form eines Shape-Files (enthält die EZNR) und eines tables mit den eigentümerInnenbezogenen Daten (EZNR, Name, Adresse, ...) retourniert.
3. Wie in AP3 bereits erwähnt, werden ausschließlich EigentümerInnen von unbebauten Grundstücken mit der Widmungskategorie Wohngebiet angeschrieben, weshalb in diesem Schritt nur diese beibehalten werden. Resultat sind 1.784 Grundstücke mit der Widmung „Wohngebiet“.
4. Anschließend wird der Datensatz mittels Luftbildvergleich (basemap.at) manuell bereinigt. Dabei wird grundsätzlich zwischen „bereits bebaut“ (Luftbild zeigt bereits ein errichtetes Gebäude) und „bildet Einheit“ (Grundstück bildet eine untrennbare Einheit) unterschieden. Weil in beiden Fällen ein Anschreiben verhindert werden muss (Stichwort Treffsicherheit), werden diese vom Datensatz eliminiert. In diesem Vorgang wurden 233 bereits bebaute und 92, die eine Einheit bilden, mit der Widmungskategorie Wohngebiet identifiziert und folglich für die weitere Vorgehensweise entfernt. Resultat sind 1.459 unbebaute, als Wohngebiet gewidmete Grundstücke größer als 300m<sup>2</sup>, die keine gemeinsame Einheit mit einem Nachbargrundstück eingehen.

Der letzte Prozessschritt im AP4 bildet die Typologisierung dieser Grundstücke anhand eigener Indikatoren. Weil die Methodik der Modellerstellung etwas umfassender ist, wird ihre Ausführung in einem eigenen Kapitel 5.2.3 behandelt.

### 5.2.3. Typologisierung des unbebauten Baulandes

Aufgrund der Vielzahl an verschiedenen grundstücksbezogenen Merkmalen gestaltet sich eine einfache Übersicht dieser oftmals als schwierige Angelegenheit. Dieses Kapitel verfolgt deshalb das Ziel, durch Heranziehen einiger wesentlicher Merkmale ein einfach zu erschließendes „Konstrukt“ zu schaffen. Weil ein solches Modell die Vereinfachung der komplexen Wirklichkeit zur Aufgabe hat, ist eine transparente und nachvollziehbare Modellerstellung besonders wichtig. Deshalb soll hier etwas konkreter darauf eingegangen werden.

Dabei wird auf die parzellenbezogenen Merkmale Größe, Erschließung (Verkehr) und Lagebeziehung zur Nachbarschaft Bezug genommen. Die Herausforderung in der Verschneidung dieser Eingangsgrößen besteht darin, einer durch qualitative Merkmale geprägten Struktur (was ist

„die Lage“?) mit quantitativ-mathematischen Kriterien zu begegnen. Das Resultat bilden Modellregeln zur Erstellung eines eigenen Kategoriensystem, die folglich kurz anhand eines Flussdiagramms vorgestellt werden.

Anmerkung: Grundsätzlich würde sich hier die Einführung eines „Lageindicators“ auf der gesamtheregionalen Ebene für die Beurteilung der baulandmobilisierenden Relevanz anbieten. Diese „quantitativ-mathematischen“ Kriterien auf dieser Ebene zu bestimmen, muss jedoch im Zuge einer politischen Konsensfindung (Prozess zur Erstellung eines regionalen Entwicklungskonzeptes oder dergleichen) stattfinden, weshalb in dieser Arbeit die Lagebeziehung auf der Mikro-Ebene untersucht wurde. Eine mögliche „Relevanz-Abstufung“ könnte eventuell der sich gerade in Begutachtung befindende Novellenvorschlag des Oö. ROG liefern, innerhalb dessen unter §18 durch eine Neugestaltung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes eine „abgestufte Kategorisierung bestehender Siedlungen“ angedacht ist (Amt der Oö. Landesregierung 2020e: 6). Dabei sollen die Siedlungen in prioritäre Siedlungsschwerpunkte, ergänzende Siedlungsschwerpunkte und periphere Siedlungsbereiche gegliedert werden (ebd.: 6f). Laut Büro des Landesrates Markus Achleitner ist die Befassung mit den Stellungnahmen im Begutachtungsverfahren sowie die Diskussionen im Oö. Landtag noch nicht abgeschlossen, weshalb hier noch kein fertiges Papier zur Verfügung gestellt werden kann (E-Mail vom 10.04.2020).

Im ersten Schritt der Modellierung werden die Grundstücke in kleiner bzw. größer als 1500m<sup>2</sup> gegliedert (siehe Abbildung 34). Dies folgt der Überlegung, dass Parzellen mit 750m<sup>2</sup> grundsätzlich in offener, sparsamer Bauweise bebaubar sind und deshalb jenen, die eine mehr als doppelt so große Fläche aufweisen, ein möglicher Entwicklungsschritt (Grundstücksteilung, Umlegung, etc.) nachfolgen könnte. Auf die zusätzlichen Modellparameter wird folglich einzeln eingegangen.

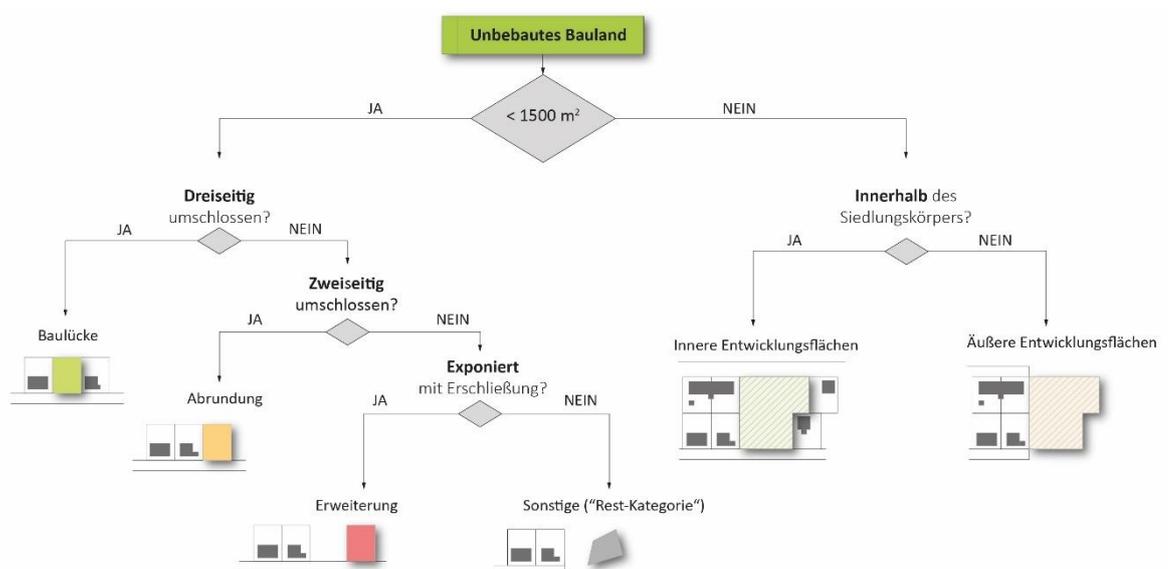


Abbildung 34: Modellparameter zur Typologisierung des unbebauten Wohnbaulandes, eigene Darstellung.

- **Baulücke**

---



Innerhalb dieser Kategorie werden jene Grundstücke erfasst, die bereits erschlossen sind, wo keine Maßnahmen zur Bodenordnung ausständig sind und die sich in der widmungskonformen Realisierung als Lückenschluss im bestehenden Siedlungsgefüge präsentieren würden. Diese Typenanforderungen werden durch folgende Regeln sichergestellt, indem nur Grundstücke, die:

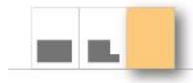
- kleiner als 1500 m<sup>2</sup> groß sind und
- an mindestens drei Seiten von bebautem Bauland umschlossen werden, wobei
- eine davon eine Verkehrsfläche bildet,

aufgenommen werden.

*Anmerkung: Anders als in der juristischen Terminologie – in der von Baulücken nur bei geschlossener Bauweise die Rede ist (vgl. §12 Abs. 1 Oö. BauO 1994; §27 Oö. ROG 1994) – wird diese Typologie hier ausgedehnt und um jene mit offener Bauweise ergänzt.*

- **Abrundung**

---



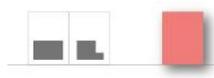
Gleich wie „die Baulücke“ enthält dieser Typ auch nur jene Grundstücke, die:

- kleiner als 1500 m<sup>2</sup> groß sind, jedoch nur an
- zwei Seiten von bebautem Bauland umschlossen werden, wobei auch
- eine davon eine Verkehrsfläche bildet.

*Anmerkung: Diese Kategorie lehnt sich an die Festlegungen in der Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne an, innerhalb derer von Abrundungen gesprochen werden kann, „wenn die Fläche mindestens an zwei Seiten von Bauland oder von bebauten Grundstücken umgeben ist (Verkehrsflächen kommt keine trennende Wirkung zu), eine Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und sonstige Ziele (wie z.B. landschaftliche Vorrangzonen) und gesetzliche Bestimmungen nicht verletzt werden“ (Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016 Anlage 2: 10).*

- **Erweiterung**

---



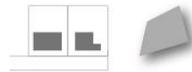
Hierbei handelt es sich um unbebaute Grundstücke, die wiederum

- kleiner als 1500 m<sup>2</sup> groß sind,
- kein bebautes angrenzendes Grundstück haben, weshalb unter Betrachtung der direkten Umgebung von einer exponierten Lage gesprochen werden kann, jedoch
- eine oder mehrere benachbarte Verkehrsflächen haben.

Zusammengefasst kann von exponierten Grundstücken mit Verkehrserschließung gesprochen werden.

#### • Sonstige („Rest-Kategorie“)

---



Jene Grundstücke, für die keine der vorigen Regeln zutrifft, befinden sich in dieser Kategorie. Dies sind zumeist Grundstücke ohne Erschließung. Gründe dafür können sein:

- Zu einem bebauten Grundstück dazugehörige Gartenfläche, die jedoch eine eigene Grundstücksnummer besitzt und deshalb in der Berechnung als unbebautes Wohnbauland erscheint. Diese wurden wie oben bereits beschrieben durch eine manuelle Bereinigung im GIS-Modell eliminiert, jedoch kann dies mittels Orthofotos oftmals nicht eindeutig zugeordnet werden.
  - Neue Parzellierungen mit noch nicht fertiggestellten Erschließungsstraßen oder
  - aus der Verschneidung mit dem Flächenwidmungsplan entstehende Restflächen.
- „Innere und äußere Entwicklungsflächen“**
- 



Unbebaute Grundstücke, die größer als 1500m<sup>2</sup> sind, werden aufgrund der geringen Anzahl (n=182) lediglich in zwei Kategorien unterteilt. Dabei enthält die Kategorie „Innere Entwicklungsfläche“ jene Grundstücke, die an drei Seiten von bebautem Bauland umschlossen sind, jedoch muss keine Verkehrserschließung vorhanden sein. Die Kategorie „Äußere Entwicklungsflächen“ enthält wiederum all jene Grundstücke, auf die ersteres nicht zutrifft („Rest-Kategorie“).

Ausgewählte Planausschnitte der neun Urfahr-West-Gemeinden befinden sich im Anhang. Aufnahmen unbebauter Liegenschaften folgen im nächsten Kapitel 5.2.4.

## 5.2.4. Beispielbilder des typologisierten Wohnbaulandes

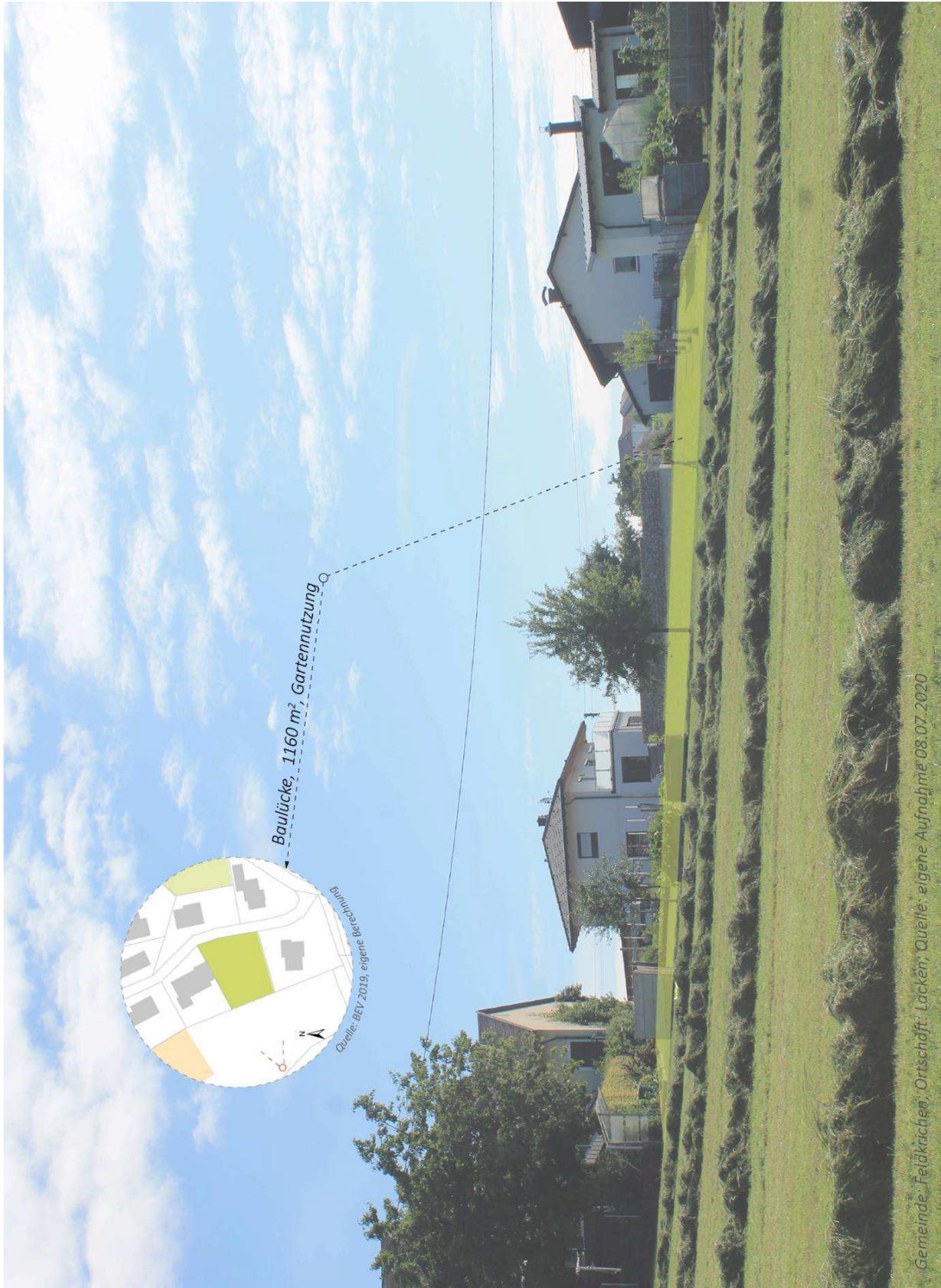


Abbildung 35: Bildaufnahme unbebautes Bauland 1, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).



Gemeinde: Felskrizhen; Ortschaft: Wachen; Quelle: Eigene Aufnahme 08.07.2020

Abbildung 36: Bildaufnahme unbebautes Bauland 2, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).



Abbildung 37: Bildaufnahme unbebautes Bauland 3, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).



Abbildung 38: Bildaufnahme unbebautes Bauland 4, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).



Abbildung 39: Bildaufnahme unbebautes Bauland 5, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).

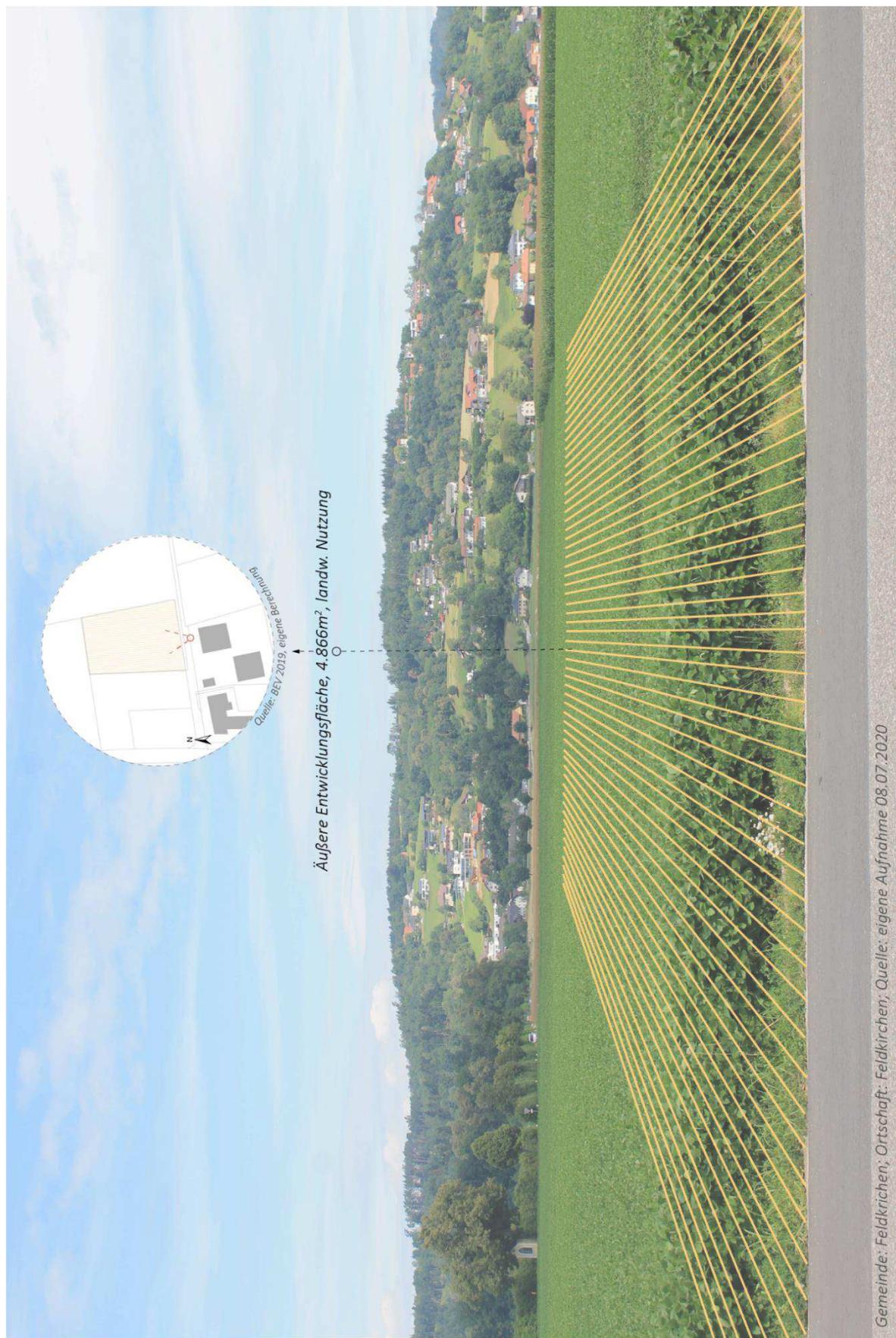


Abbildung 40: Bildaufnahme unbebautes Bauland 6, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).



Gemeinde: Feldkirchen; Ortschaft: Feldkirchen; Quelle: eigene Aufnahme 08.07.2020

Abbildung 41: Bildaufnahme unbebautes Bauland 7, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).



Abbildung 42: Bildaufnahme unbebautes Bauland 8, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).



Abbildung 43: Bildaufnahme unbebautes Bauland 9, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).



Abbildung 44: Bildaufnahme unbebautes Bauland 10, Bildquelle: eigene Aufnahme und Bearbeitung; Datenquelle: BEV (2019).

### 5.2.5. Ergebnisse der Baulandtypologisierung

In diesem Kapitel wird zuerst ein kurzer Überblick über die Streuung der in der Typologisierung gewonnenen Daten gegeben, um nachfolgend die Baulandbilanz auf Grundlage der in diesem Arbeitspaket durchgeführten Typologisierung vorzustellen.

Die nachfolgende Abbildung 45 veranschaulicht demnach die Lage- und Streuungsmaße der 1.455 unbebauten Grundstücke anhand der Maßzahlen Minimum, Maximum, Median und der ersten und dritten Quartile je Baulandtyp. Dabei werden die jeweiligen „Boxen“ von dem ersten und dem dritten Quartil begrenzt. Innerhalb dieses Bereichs – auch interquartil range (IQR) genannt – befinden sich somit die Hälfte der Grundstücke (25% - 75%). Inmitten des IQR verläuft der Median, der die gesamten Daten in zwei Bereiche, in denen wiederum jeweils 50 Prozent der Daten liegen, trennt. Im Regelfall bilden die oberen und unteren „Querstriche“ die Min- bzw. Maximalwerte. Falls jedoch Werte weiter als das 1,5-fache vom unteren bzw. oberen Quartil entfernt liegen, werden sie als sogenannte „Ausreißer“ in Punktform dargestellt. Für eine bessere Lesbarkeit wurden die Typen kleiner 1.500 m<sup>2</sup> und größer 1.500 m<sup>2</sup> in der Darstellung getrennt, weshalb auf die unterschiedlichen Achsenwerte geachtet werden muss.

Im linken Box-Plot-Diagramm sind die Typen Baulücke, Abrundung, Erweiterung und Sonstige abgebildet, weshalb sich hier alle Grundstücke innerhalb der methodisch bedingten Grenzen zwischen 300m<sup>2</sup> und 1500m<sup>2</sup> eingliedern.

Erstaunlicherweise weisen die Typen Baulücke und Abrundung nahezu idente Lage- und Streuungsmaße auf. Die Hälfte der Grundstücke liegt zwischen rund 650m<sup>2</sup> und 1.000m<sup>2</sup>, wobei der Median bei circa 800m<sup>2</sup> verläuft, was in beiden Fällen auf eine linkssteile Verteilung hinweist. Lediglich ein Viertel der Grundstücke dieser beiden Baulandtypen haben eine Fläche größer 1.000 m<sup>2</sup>. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass 75% der Grundstücke kleiner als 1.000m<sup>2</sup> groß sind.

Das obere Quartil des Baulandtyps Erweiterung liegt gleich wie bei der Baulücke und der Abrundung bei rund 1.000m<sup>2</sup>, wonach für diesen Typ auch gilt, dass drei Viertel aller Grundstücke kleiner als dieser Grenzwert sind. Jedoch liegt hier das untere Quartil mit 719m<sup>2</sup> um einiges höher, was auf im Durchschnitt höhere Parzellengrößen hinweist.

Die Streuung des Typs „Sonstige“ ist im Vergleich zu den anderen um einiges flacher. Hier sind 50% der Grundstücke kleiner als 592m<sup>2</sup> und 25% sogar kleiner als 440m<sup>2</sup>.

Das rechte Box-Plot-Diagramm veranschaulicht die Baulandtypen „Innere- und Äußere Entwicklungsflächen“ wiederum mit den jeweiligen Lage- und Streuungsmaßen. Es lässt sich sofort erkennen, dass es sich hierbei um sehr unterschiedliche Verteilungen handelt. Während im Baulandtyp „Innere Entwicklungsfläche“ die Hälfte aller Grundstücke kleiner als 2.000 m<sup>2</sup> bzw. drei Viertel kleiner

als 2.500 m<sup>2</sup> groß sind, liegt der Median bei den „Äußeren Entwicklungsflächen“ bei 2.377 m<sup>2</sup> und das obere Quartil bei 3.436m<sup>2</sup>. Obwohl es in beiden Typen extreme Ausreißer gibt, ist der Typ der „Äußeren Entwicklungsflächen“ durch großflächige Parzellen gekennzeichnet.



Abbildung 45: Lage- und Streuungsmaße des unbebauten Wohnbaulandes nach Baulandtypen, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Nach diesem Überblick über die Verteilung der Grundstücksgrößen nach Baulandtypen, wird in der nachfolgenden Abbildung 46 der Fokus auf die mengen- und flächenhafte Verteilung des unbebauten Wohnbaulandes anhand der Baulandtypen gelegt.

Dabei fällt auf, dass sich unter dem Typ „Baulücke“ sowohl mengen- als auch flächenmäßig die größten Anteile befinden. Demnach können 38,5% (560) der Grundstücke, die 31,3% (46,6 ha) der unbebauten Wohnbaufläche ausmachen, unter dieser Kategorie subsumiert werden. Mit 20,3% (30,2 ha) der Fläche und 25,6% (373) der Grundstücke ist die „Abrundung“ der zweitgrößte Baulandtyp in der Region. Der exponierte Baulandtyp „Erweiterung“ enthält 136 (9,3%) Grundstücke im Ausmaß von 11,6 ha (7,6%).

181 Grundstücke (12,5 %) sind größer als 1.500m<sup>2</sup> und wurden, wie vorerst erläutert, in Innere (101; 23,9 ha) und Äußere Entwicklungsflächen (80; 22,4 ha) gegliedert. Diese entsprechen jedoch einer Fläche von insgesamt 46,3 ha, das sind 31,2% des gesamten unbebauten Wohnbaulandes. Weiters kann

festgestellt werden, dass sich die Verteilung der Entwicklungsflächen Innen und Außen ungefähr die Waage hält.

Auffällig ist der mit 14,1 % (205) der Grundstücke hohe Anteil an „Sonstigen Flächen“, die in Summe 14 ha ausmachen.

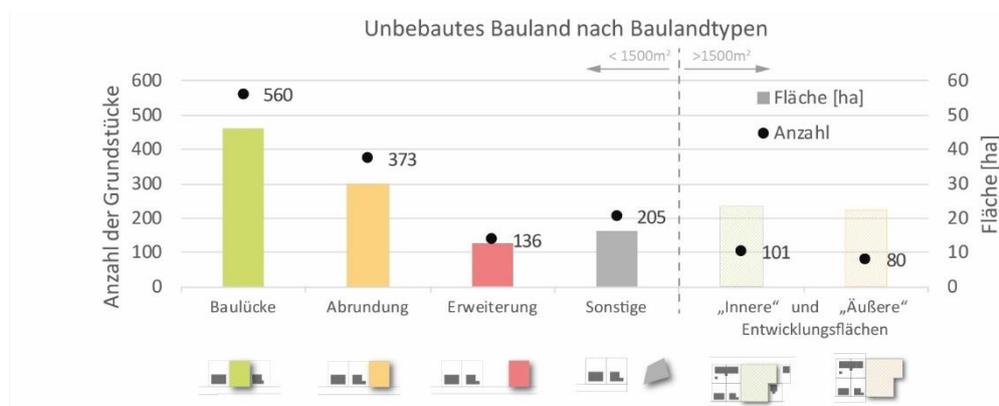


Abbildung 46: Unbebautes Bauland nach Baulandtypen, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Die nachfolgende Tabelle 16 schlüsselt die Verteilung des unbebauten Wohnbaulandes auf die einzelnen Gemeinden auf. Dabei lässt sich bereits erkennen, dass es hier sowohl unter den Gemeinden als auch innerhalb der Gemeinden zu unterschiedlichen Verteilungen kommt.

Unbebautes Bauland nach Baulandtyp je Gemeinde															
Quelle: BEV 2019, eigene Berechnung		Baulücke		Abrundung		Erweiterung		Sonstige		Innere Entwicklungsflächen		Äußere Entwicklungsflächen		Summe	
Gem. Nr.	Gemeinde	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Fläche [ha]	Anzahl	Summe Fläche [ha]	Summe Fläche [%]
41604	Eidenberg	6,5	74	2,9	32	1,4	15	1,4	22	2,9	13	3,1	14	18,3	12,3%
41606	Feldkirchen a.d. Donau	9,5	112	5,7	65	2,3	26	3,5	47	7,6	33	5,3	18	33,9	22,8%
41608	Goldwörth	1,1	12	0,3	4	0,3	4	0,1	2	0,7	3	0,0	0	2,6	1,7%
41609	Gramastetten	10,1	122	7,5	96	2,0	22	2,9	40	5,1	22	2,6	9	30,3	20,4%
41614	Lichtenberg	3,9	47	2,2	28	0,7	9	0,9	12	3,0	9	2,7	8	13,3	8,9%
41617	Ottensheim	2,4	34	1,3	19	0,5	7	0,9	16	2,2	9	0,4	2	7,7	5,2%
41618	Puchenuau	6,2	74	3,9	54	1,2	15	1,9	30	0,7	4	2,5	10	16,3	10,9%
41621	St. Gotthard im Mühlkreis	1,4	18	2,3	27	0,9	10	0,3	4	0,4	2	0,9	3	6,2	4,1%
41626	Walding	5,4	67	4,2	48	2,3	28	2,1	32	1,3	6	4,9	16	20,3	13,6%
<b>Summe Fläche [ha]</b>		<b>46,6</b>		<b>30,2</b>		<b>11,6</b>		<b>14,0</b>		<b>23,9</b>		<b>22,4</b>		<b>148,8</b>	<b>100,0%</b>
<b>Summe Fläche [%]</b>		<b>31,3%</b>		<b>20,3%</b>		<b>7,8%</b>		<b>9,4%</b>		<b>16,1%</b>		<b>15,1%</b>			
<b>Summe Anzahl</b>			<b>560</b>		<b>373</b>		<b>136</b>		<b>205</b>		<b>101</b>		<b>80</b>		<b>1455</b>
<b>Summe Anzahl [%]</b>			<b>38,5%</b>		<b>25,6%</b>		<b>9,3%</b>		<b>14,1%</b>		<b>6,9%</b>		<b>5,5%</b>		<b>100,0%</b>

Tabelle 16: Unbebautes Bauland nach Baulandtypen, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Um diese innerregionalen Disparitäten deutlicher zu erkennen, veranschaulicht die folgende Abbildung 47 die unterschiedlichen Ausprägungen der Baulandtypen in Prozent je Gemeinde. Der Bezug auf relative Zahlen lässt somit einen Vergleich unter den Gemeinden zu.

Ein interessanter Aspekt ist, dass die Ausrichtung des Widmungsbestandes – als Abbild der zukünftigen gebauten Wirklichkeit – stark unter den Gemeinden variiert. Obwohl hier keine klaren Regelmäßigkeiten

erkennbar sind, entsteht doch ein gewisses Bild, ob sich diese zukünftigen Entwicklungen in Form von Lückenschlüssen oder von Erweiterungen verräumlichen werden.

Demnach liegt in den Gemeinden Eidenberg (51,5%), Feldkirchen (50,4%), Goldwörth (70,7%), Gramastetten (50,3%), Lichtenberg (51,8%) und Ottensheim (59,7%) der summierte Anteil des Typs „Baulücke“ und „Innere Entwicklungsfläche“ – also jenen Typen, die im Falle einer Bebauung einen „Lückenschluss“ im bestehenden Siedlungskörper darstellen würden – bei über 50 Prozent. Das regionale Mittel liegt hier bei 47,4 Prozent.

Gleichzeitig lässt sich erkennen, dass die Ausprägung in den Kategorien „Erweiterung“ und „Äußere Entwicklungsfläche“ – bei denen auf der Mikro-Ebene von einer „Außenentwicklung“ gesprochen werden kann – unter den Gemeinden stark variiert. Während beispielsweise die Summe dieser in Ottensheim bei 12%, in Goldwörth bei 13,6% oder in Gramastetten bei 15,4% liegt, weist die Gemeinde Walding 35,8%, St. Gotthard 28,6% oder Eidenberg 24,7% auf.

		Unbebautes Bauland nach Baulandtyp je Gemeinde in Prozent							
Quelle: BEV 2019, eigene Berechnung		Baulücke	Abrundung	Erweiterung	Sonstige	Innere Entwicklungsflächen	Äußere Entwicklungsflächen	Summe Fläche	Summe Anzahl
Gem. Nr.	Gemeinde	Fläche [%]	Fläche [%]	Fläche [%]	Fläche [%]	Fläche [%]	Fläche [%]		
41604	Eidenberg	35,7%	15,9%	7,5%	7,9%	15,8%	17,2%	18,3	170
41606	Feldkirchen a.d. Donau	28,1%	16,7%	6,8%	10,4%	22,3%	15,7%	33,9	301
41608	Goldwörth	42,3%	11,5%	13,6%	4,2%	28,5%	0,0%	2,6	25
41609	Gramastetten	33,5%	24,8%	6,7%	9,5%	16,8%	8,7%	30,3	311
41614	Lichtenberg	29,3%	16,6%	4,9%	6,5%	22,5%	20,2%	13,3	113
41617	Ottensheim	30,6%	16,2%	6,8%	12,1%	29,1%	5,2%	7,7	87
41618	Puchenua	37,9%	24,1%	7,2%	11,6%	4,1%	15,1%	16,3	187
41621	St. Gotthard im Mühlkreis	23,5%	37,0%	14,6%	4,8%	6,2%	14,0%	6,2	64
41626	Walding	26,7%	20,5%	11,5%	10,3%	6,6%	24,3%	20,3	197
<b>Region UWE</b>		<b>31,3%</b>	<b>20,3%</b>	<b>7,8%</b>	<b>9,4%</b>	<b>16,1%</b>	<b>15,1%</b>	<b>149</b>	<b>1455</b>

Abbildung 47: Unbebautes Bauland nach Baulandtyp je Gemeinde in Prozent, eigene Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Die folgende Abbildung 48 zeigt unter Bezugnahme der ÖROK-Bevölkerungsprognose für das Jahr 2040 (vgl. ÖROK 2019: 36) das Verhältnis von prognostizierter Bevölkerungsentwicklung und potenziellem Bevölkerungswachstum unter der Annahme einer vollständigen Baulandverfügbarkeit anhand dreier Szenarien mit unterschiedlichen Bebauungsdichten der Entwicklungsflächen („Innere-“ und „Äußere“ Entwicklungsflächen) auf. Den kleinflächigen Baulandtypen wurde aufgrund der bereits erfolgten Parzellierung jeweils ein Haushalt (2,21 Personen, vgl. STATISTIK AUSTRIA 2020d) zugewiesen, weshalb dieser Wert konstant bleibt. Erstes Szenario „Einfamilienhaus“ geht davon aus, dass die großen Entwicklungsflächen als Einfamilienhaussiedlungen umgesetzt werden (800 m<sup>2</sup> laut Größenmedian dieser Baulandtypen in der Region). Zweites Szenario geht von einer Entwicklung als mehrgeschoßiges Mehrfamilienhaus und drittes als dichtes mehrgeschoßiges Mehrfamilienhaus aus, wobei die Dichtewerte von den Berechnungen Dallhammers (2016: 21) übernommen wurden.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass auch in der Region Urfahr-West die unbebauten Baulandreserven den prognostizierten Bedarf – auch mittels konservativer Annahmen – übersteigen. So könnte das Bevölkerungswachstum beinahe zur Gänze durch die Mobilisierung der bereits vorhandenen „Baulücken“ aufgenommen werden, womit auf das Zurückgreifen auf „Entwicklungsflächen“ mit den einhergehenden Erschließungskosten verzichtet werden könnte. Der Faktor zwischen Reserven und Bedarf liegt demnach zwischen 2,2 (konservative Annahmen) und 7,0 (dichtes Szenario der Entwicklungsflächen).

Anmerkung: Hier muss noch erwähnt werden, dass hinsichtlich der kommunalen Aufgabe der „Flächenversorgung“ nachfrageseitige Aspekte beachtet werden müssen, denen mittels des Mobilisierens der Baulücken nicht nachgekommen werden kann (Eigenmittelanteil, u.dgl.).

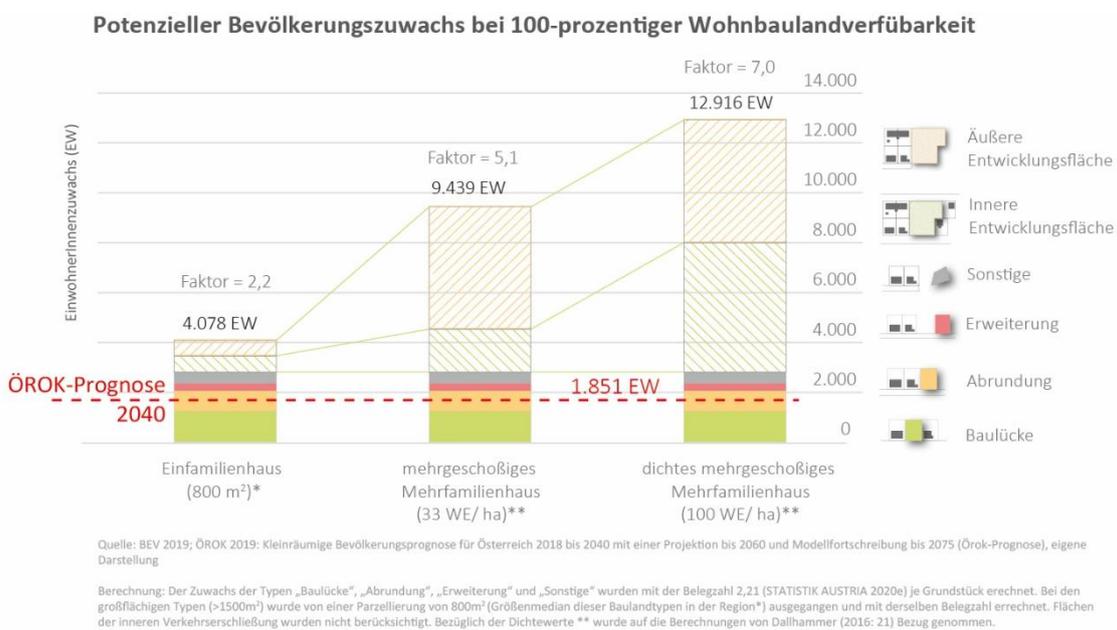


Abbildung 48: Potenzieller Bevölkerungszuwachs bei 100-prozentiger Wohnbaulandverfügbarkeit, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019); ÖROK (2019: 36); Dallhammer (2016: 21).

### Fazit der Baulandtypen:

- **Baulücke:**



Mit 31,3% der flächenmäßig und mit 560 Grundstücken auch der anzahlmäßig größte Baulandtyp in der Region. Diese Grundstücke sind erschlossen, von anderen Baulandwidmungen umschlossen und bereits für Bebauungszwecke parzelliert. Gleichzeitig sind diese Eigenschaften der Grund dafür, dass diese Flächen als Träger für die landwirtschaftliche Nutzung wahrscheinlich für immer verloren gegangen sind. Aus diesen Gründen kommt diesen Flächen eine hohe bodenmobilisierende Relevanz zu.

- **Abrundungen:**

---



Diese Kategorie stellt mit 20,3% der Fläche und 373 Grundstücken den zweitgrößten Baulandtyp in der Region dar. Der angewandten Methode geschuldet, ist es bei diesen Grundstücken oftmals schwierig, zwischen einer nach innen- bzw. nach außengewandten Siedlungsentwicklung (auch auf der Mikro-Ebene) zu unterscheiden. So kann ein Grundstück mit dieser Ausprägung beispielsweise im „Verbund“ zu einem Lückenschluss beitragen, in einem anderen Fall aber eine einfache lineare Addition und somit eine Fortführung der bestehenden Bebauung darstellen. Die methodisch vorgegebene zweiseitige bauliche Umschließung dieser Flächen bedeutet jedoch im Umkehrschluss, dass die Fläche mit den anderen beiden Seiten an die offene Kulturlandschaft angrenzt. Ein „Eingriff“ in diese meist landwirtschaftlich zusammenhängenden Nutzflächen geht damit einher.

- **„Die Erweiterung“:**

---



Diese exponierten Flächen mit vorhandener Verkehrserschließung bilden mit 11,6 Hektar (7,8%) die flächenmäßig kleinste Gruppe, anzahlmäßig mit 136 jedoch die viertgrößte. Diese Flächen befinden sich in den meisten Fällen in Randlage und gehen keinen nachbarschaftlichen Bezug zur gebauten Umgebung ein. Ein Eingriff in die offene Agrarlandschaft ist die Folge dieser Widmungen. Weiters zeigt sich, dass diese Grundstücke in der Regel größer sind als jene der Baulücken bzw. der Abrundungen, was ein Indiz dafür sein könnte, dass neuere Widmungen großflächiger ausgewiesen werden als dies in bereits bestehenden Siedlungsgebieten der Fall war.

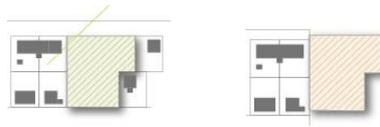
- **„Sonstige“:**

---



Die Grundstücke dieser „Rest-Kategorie“ haben entweder eine fehlende Verkehrserschließung oder eine ungeeignete Parzellenform. In beiden Fällen sind jedoch im Falle einer gewünschten Bebauung der BesitzerInnen Maßnahmen auf Seiten der Gemeinde unabdingbar (Erschließung, Baulandumlegung, Arrondierung, etc.), weshalb in diesen Situationen die Option auf privatrechtliche Vereinbarungen gegeben sein könnte.

- „Innere und äußere Entwicklungsflächen“



Die großen Entwicklungsflächen in der Region machen zusammen 31,2 Prozent (46,3 ha) des gesamten unbebauten Wohngebietes aus, wobei rund die Hälfte (23,9 Hektar) davon im den Siedlungskörper eingebettet ist (dreiseitig umschlossen) und die anderen 22,4 Hektar eine Entwicklung in die offene Agrarlandschaft darstellen. Hier muss nochmals auf die methodische Grenze der Typologisierung hingewiesen werden, wonach Flächen der Kategorie „Äußere Entwicklungsfläche“ zwar auf der Mikro-Ebene (Nachbarschaftsbeziehung) eine Randlage darstellen, diese jedoch auf der Makro-Ebene in manchen Fällen zu einem Lückenschluss beitragen können. Während diese beiden Typen in kumulierter Form (extreme Ausreißer der Inneren Entwicklungsflächen) ein ähnliches Bild abgeben, zeigt die Verteilung der Grundstücksgrößen, dass Äußere Entwicklungsflächen in der Regel größer als jene der Inneren sind. Im planerischen Kontext ist hier zu erwähnen, dass aufgrund der überwiegend fehlenden Baureife dieser Grundstücke seitens der Gemeinde noch Umsetzungsschritte erfolgen müssen, weshalb hier die Vertragsraumordnung mit „hortungsverhindernden Klauseln“ zur Anwendung kommen könnte. Im nachfolgenden Kapitel 5.2.6. wird die bis dato behandelte Objekt-Ebene um Merkmale der Subjekt-Ebene angereichert und mit dieser in Verbindung gesetzt, um mögliche Wirkungszusammenhänge aufzudecken.

### 5.2.6. Ergebnisse der EigentümerInnenverhältnisse

Die 1.455 unbebauten Wohngrundstücke in der Region sind im Besitz von 1.734 EigentümerInnen, welche in 1.269 Einlagen eingetragen sind. Es gibt demnach Einlagen, an denen mehrere EigentümerInnen beteiligt sind, sowie Einlagen, die mehrere Grundstücke umfassen.

*Anmerkung: Grundsätzlich sind den Einlagen 1.922 Personeneinträge zugeordnet (1.812 natürliche, 110 juristische). Weil die gleichen Personen in mehreren Einlagen eingetragen sein können, wurden diese „Doppelfälle“ für die nachfolgende Darstellung eliminiert. Es kann also gesagt werden, dass in der Region 1.734 „Einzelakteure“ unbebautes Bauland besitzen, diese jedoch aufgrund der verschiedenen Besitztümer in wahrscheinlich 1.922 verschiedenen Rollen auftreten.*

Die folgende Abbildung 49 zeigt nochmals die Beziehungen zwischen den beiden Datenquellen „Grundstücks- und EigentümerInnenverzeichnis“, welche die Möglichkeiten der Auswertung wesentlich bestimmen.

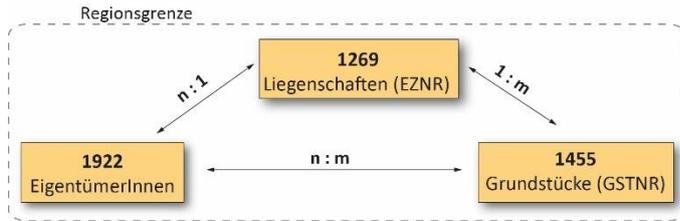


Abbildung 49: Zusammenhang zwischen EigentümlInnen, Liegenschaften und Grundstücke, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

In der folgenden Auswertung soll zuerst ein Überblick über die EigentümlInnenverhältnisse anhand der Merkmale „Rechtssubjekt“, „EigentümlInnenanzahl je Einlage“, „Grundstücke je Einlage“, „Eigentum je Person“, „Alter“ und „Geschlecht“ durch Häufigkeitstabellen geschaffen werden, um diese später mit grundstücksbezogenen Parametern über die n:m-Verknüpfung zu verschneiden.

- **Rechtssubjekte**

Die folgende Abbildung 50 veranschaulicht demnach die EigentümlInnenverteilung nach Rechtssubjekten. Dabei fällt auf, dass 97 Prozent der EigentümlInnen – in absoluten Zahlen 1.678 EigentümlInnen – den natürlichen Personen zugeordnet werden können, während die restlichen 3 % (56) juristische Rechtsträger darstellen. Bei Letzteren kann nochmals zwischen jenen des privaten und jenen des öffentlichen Rechts unterschieden werden, wobei auf erstere 27 Prozent und auf zweiteres die restlichen 73 Prozent entfallen. Von den insgesamt 15 Eigentüml des öffentlichen Rechts sind 11 Gemeinden (acht Gemeinden, die jedoch als 11 Eigentüml auftreten), 3 Kirchen- und Religionsgemeinschaften sowie das Land Oberösterreich. Die 41 Eigentümlern des privaten Rechts bestehen aus 33 Gesellschaften mit beschränkter Haftung, vier Genossenschaften, zwei Aktiengesellschaften sowie jeweils einer Kommanditgesellschaft und einer Stiftung.

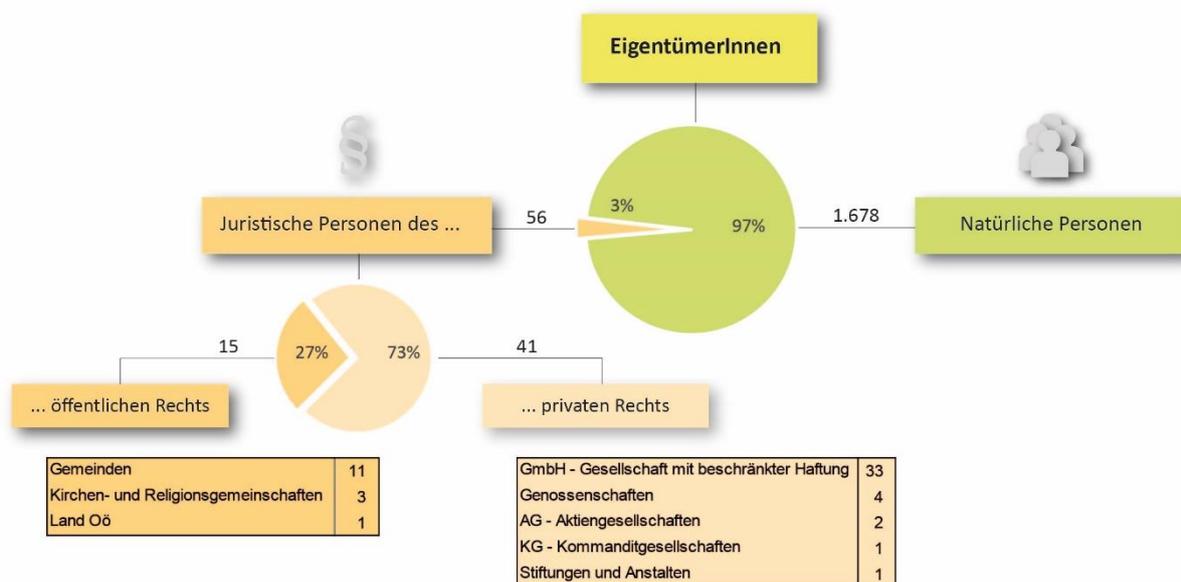


Abbildung 50: EigentümlInnenverteilung nach Rechtssubjekten, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Inwiefern sich diese zwei Rechtspersönlichkeiten in den Besitzverhältnissen widerspiegeln, versucht die folgende Abbildung 51 darzustellen. Dabei zeigt sich, dass die – vorher bereits erwähnten – 97 Prozent natürlichen Personen insgesamt 93 Prozent der Grundstücke besitzen, die in Summe 90 Prozent der Fläche ausmachen. Im Umkehrschluss kann gesagt werden, dass im Vergleich zu den natürlichen Personen, juristische Personen im Schnitt mehr Grundstücke in größerem Ausmaß besitzen. Die SchlüsselakteurInnen stellen jedoch anzahl- und flächenmäßig die natürlichen Personen dar, weshalb in der nachfolgenden Auswertung der Fokus auf jenen liegt.

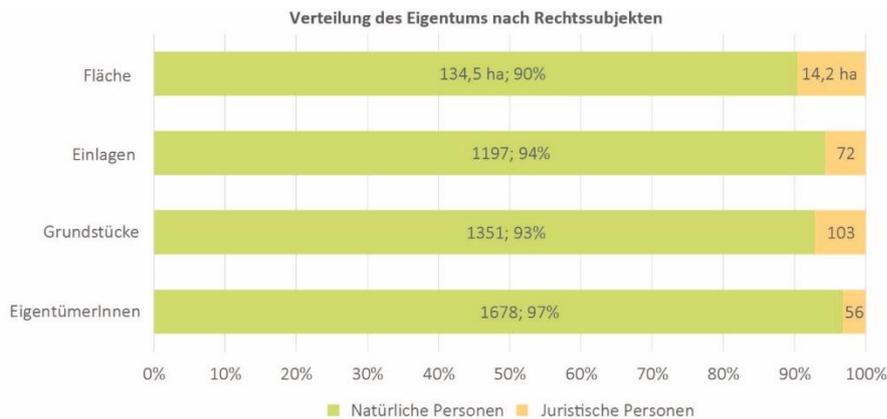


Abbildung 51: Verteilung des Eigentums nach Rechtssubjekten, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- **Verteilung des Eigentums**

Demnach stellt sich die Frage, inwiefern sich diese Grundstücke auf die EigentümerInnen aufteilen, oder konkret gesagt: Gibt es wenige Personen, die sehr viel besitzen, oder handelt es sich um überwiegend gleichverteiltes Eigentum?

„Grundstücksseitig“ präsentiert sich ein Bild, in dem sich der überwiegende Anteil der Grundstücke allein (75,9%) oder zu zweit (15,3%) in einer Einlage befindet (siehe Abbildung 52). Lediglich Grundstücke im Ausmaß von vier Hektar sind in Einlagen verankert, in denen mehr als drei unbebaute Grundstücke eingetragen sind. Dies lässt grundsätzlich die Annahme zu, dass die Besitzverhältnisse eher kleinteilig verteilt sind.

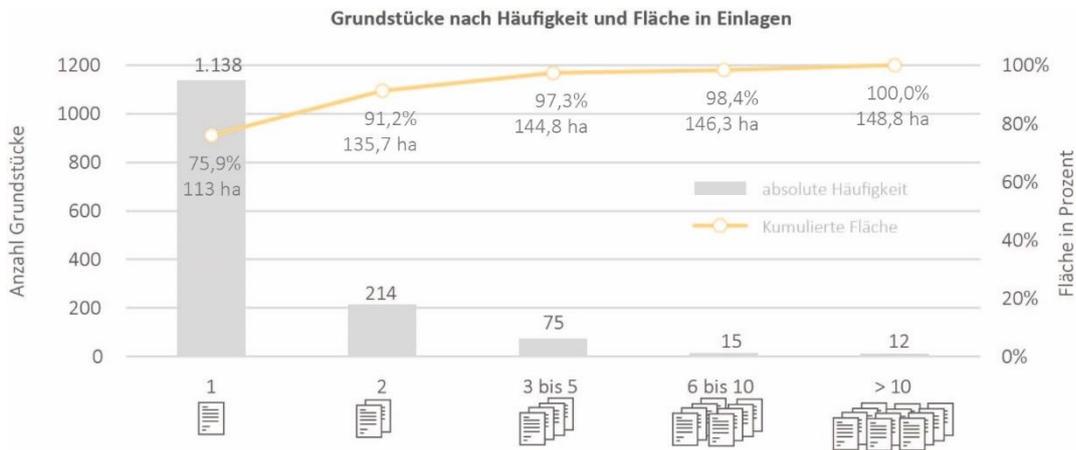


Abbildung 52: Grundstücke nach Häufigkeit und Fläche in Einlagen, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Die folgende Kontingenztabelle liefert weitere Belege für diese Annahme, indem sie – von den Grundstücken ausgehend – betrachtet, wie viele Grundstücke und EigentümerInnen innerhalb der gleichen Einlage eingetragen sind. Aus dieser Tabelle 17 lässt sich somit die n:m-Verknüpfung in Kategorien ablesen.

Dabei zeigt sich, dass die Anzahl an Grundstücken mit der Anzahl an EigentümerInnen stark abnimmt. Das flächen- und mengenmäßig meiste unbebaute Bauland ist demnach im Besitz von entweder einer oder zwei Personen, die maximal noch ein weiteres Grundstück in der Einlage angeführt haben. 7,9 Prozent der summierten Fläche innerhalb dieser „2x2-Matrix“ (siehe Umrandung in Tabelle 17) befindet sich im Eigentum juristischer Personen, bei einem durchschnittlichen Anteil von 10,6 Prozent. Außerhalb dieser Matrix liegen 11,5 Prozent der unbebauten Flächen, wobei diese zu 36,5 Prozent in juristischem Eigentum sind.

		Anzahl der Grundstücke in Einlagen					Gesamt	Innerhalb dieser Umrandung befinden sich:
		1	2	3 bis 5	6 bis 10	> 10		
Anzahl der EigentümerInnen in Einlagen	1	708	144	32	15	12	911	90,8 % der Grundstücke 88,5% der Fläche, 7,9% juristische Personen*
	2	404	64	36	-	-		
	3 bis 5	17	6	7	-	-	30	9,2% der Grundstücke 11,5% der Fläche 36,5% juristische Personen*
	6 bis 10	3	-	-	-	-	3	
	> 10	6	-	-	-	-	6	
Gesamt		1138	214	75	15	12	1454	* im Schnitt 10,6% der Flächen im Eigentum juristischer Personen

Tabelle 17: Grundstücke je Einlage nach Anzahl an EigentümerInnen, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Weil jedoch die Wahrscheinlichkeit besteht, dass Personen in verschiedenen Einlagen Eigentum eingetragen haben, soll weiters noch untersucht werden, wie oft Personen in diesen eingetragen sind.

- Anzahl der Einträge in Einlagen je EigentümerIn (natürliche Personen)**

Um zu beleuchten, inwiefern sich das unbebaute Bauland auf die natürlichen EigentümerInnen konzentriert, zeigt die folgende Abbildung 53 die Anzahl an Einträgen in Einlagen je EigentümerIn. Obwohl dieser Diagrammtitel etwas sperrig klingt, zeigt diese Abbildung, wie viele natürliche Personen wie häufig als EigentümerInnen in den Einlagen der unbebauten Wohngebiete erscheinen. Dabei fällt auf, dass 92,5 Prozent der EigentümerInnen nur einmal, 7,1 Prozent zweimal und lediglich 7 absolute Personen (0,4 Prozent) mehrmals in Einlagen als EigentümerInnen eingetragen sind. Somit kann die Annahme, dass das Eigentum unter den natürlichen Personen weitestgehend gleichverteilt ist, als bestätigt angenommen werden.

Anmerkung: Hier ist wichtig zu erwähnen, dass dieselben Personen natürlich im Besitz von anderen Grundstücken - in dieser Arbeit nicht eruierten Grundstücken - sein können.

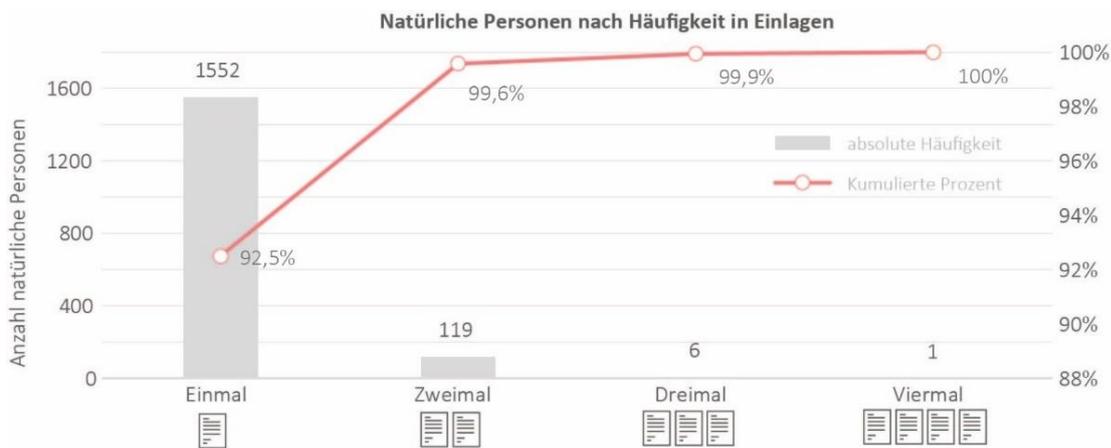


Abbildung 53: Natürliche Personen nach Häufigkeit in Einlagen, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- Geschlecht**

Ein Blick auf die Verteilung der natürlichen Personen nach Geschlecht zeigt, dass es mit 55,1 Prozent einen leichten Überhang an Eigentümern in der Region gibt. Diese sind im Durchschnitt um 2 Jahre älter als die Eigentümerinnen.

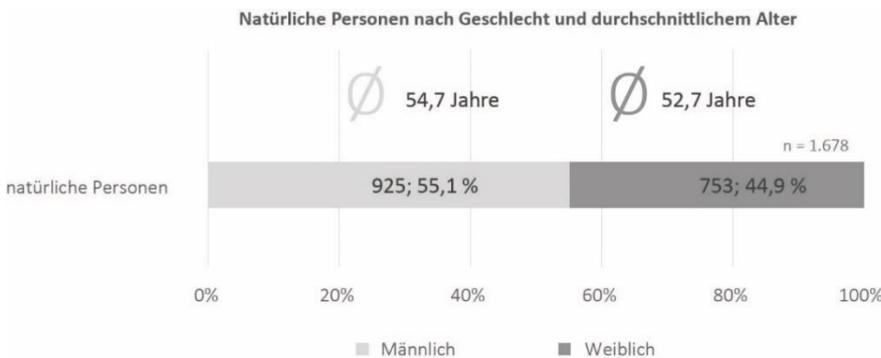


Abbildung 54: Natürliche Personen nach Geschlecht und durchschnittlichem Alter, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

- **Altersstruktur der EigentümerInnen**

Ein Blick auf die Altersverteilung zeigt, dass die natürlichen Personen zwischen 22 und 97 Jahre alt sind (siehe Abbildung 55). Der Mittelwert (MW) liegt mit 54 Jahren nahe am Median mit 55 Jahren. Dies spricht dafür, dass die Altersverteilung nahe an der Normalverteilungskurve liegt, was auch der Schiefe-Wert mit 0,085 bestätigt. Weiters kann festgestellt werden, dass lediglich ein Viertel der EigentümerInnen unter 45 Jahre alt sind. Die Hälfte der EigentümerInnen ist zwischen 45 und 64 Jahre alt.

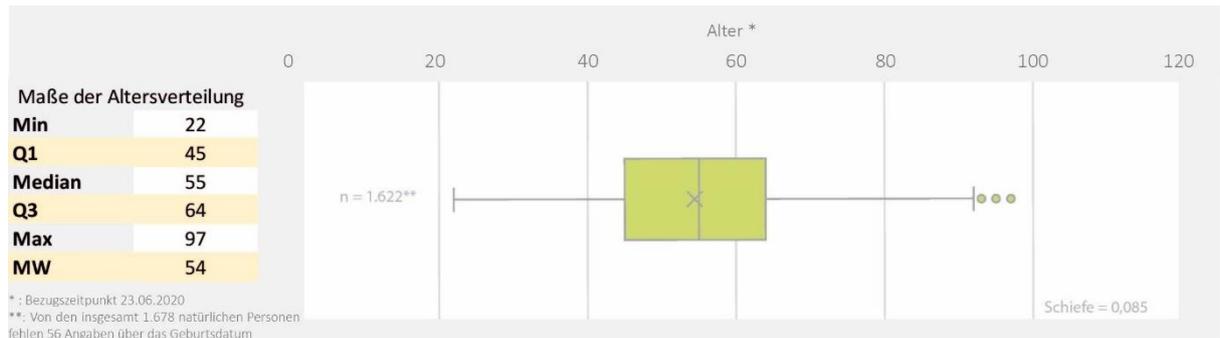


Abbildung 55: Altersverteilung natürlicher Personen , eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Anhand dieser überwiegend univariaten Häufigkeitsdarstellungen konnte bereits ein Überblick über die EigentümerInnenverhältnisse des unbebauten Wohnbaulandes in der Region erlangt werden. Um jedoch diese meist isoliert betrachteten Merkmale noch in ihren Zusammenhängen untereinander zu analysieren, widmen sich die folgenden Erläuterungen diesen Verschneidungen.

*Anmerkung: Für die folgende Auswertung ist der Zusammenhang zwischen der „Grundstücksseite“ (Objekt-Ebene) und der „EigentümerInnenseite“ (Subjekt-Ebene) von hohem Erkenntnisinteresse. Durch die n:m-Beziehung zwischen dem EigentümerInnenverzeichnis und dem Grundstücksverzeichnis können Informationen jedoch nicht direkt, sondern über die EZNR verknüpft werden. Die n:m-Verknüpfung muss demnach auf zwei Wegen (n:1 und 1:m, also „many-to-one“ und „one-to-many“) vollzogen werden.*

- **Wohnort der EigentümerInnen**

Die folgende Abbildung 56 veranschaulicht die Häufigkeit der Wohnadressen der GrundstückseigentümerInnen auf Grundlage der Postleitzahlen. Um die unten beschriebene methodische Grenze, welche keine Objekt-Subjekt-Verknüpfung und demnach keine flächenhaften Darstellungen ermöglicht, etwas auflockern zu können, werden als Grundlage der Häufigkeiten nicht die 1.734 „EinzeleigentümerInnen“ sondern die 1.922 Adressen (Doppelfälle inkludiert) herangezogen, wodurch ein besseres Bild im Sinne der quantitativen Verräumlichung der EigentümerInnen abgebildet werden kann.

Anmerkung: Bezüglich der Wohnadressen (subjektbezogen) der EigentümerInnen wäre es natürlich naheliegend, eine Objekt-Subjekt Verknüpfung herzustellen, um die räumliche Nähe bzw. Ferne zwischen diesen zu untersuchen. Dadurch könnte beispielsweise die Frage beantwortet werden, wie viele Personen in den Gemeinden leben, in denen auch deren Grundstück liegt. Insbesondere in Bezug auf die emotionale Verbundenheit mit dem Grundstück sowie eine möglich „Einbettung ins soziale Gemeindegefüge“ wären diese Fragen von Interesse. Anhand der Organisation der Grundstücke nach politischen Gemeinden und der Wohnadressen nach Postleitzahlgebieten, kann dieser Verknüpfung nicht nachgegangen werden. Denn „ein Zusammenhang zwischen der Gliederung in Bundesländer, Politische Bezirke und Gemeinden bzw. den Postbereichen besteht nicht“ (STATISTIK AUSTRIA). Es können demnach einer Gemeinde mehrere Postleitzahlen zugewiesen werden und gleichzeitig kann eine Postleitzahl mehrere Gemeinden umfassen, weshalb eine eindeutige Zuordnung leider nicht möglich ist.

Von den insgesamt 1.922 Adressen befinden sich 94,8 Prozent innerhalb des – in der folgenden Darstellung abgebildeten – Postleitzahlenbereichs mit der Anfangsnummer 4, dessen Grenze annähernd deckungsgleich mit jener des Bundeslandes verläuft. Lediglich 3,8 Prozent befinden sich in anderen Postleitzahlgebieten in Österreich und 1,4 Prozent – in absoluten Zahlen 26 Adressen – liegen außerhalb Österreichs. Innerhalb des Postleitzahlgebietes 4 zeigt sich eine ganz klare Konzentration der Adressen auf jene drei Gebiete, die auch die Region Urfahr-West einschließt (40, 41, 42). Demnach befinden sich von den 1.823 Adressen 98 Prozent innerhalb dieser drei Gebiete. Auch wenn hier keine eindeutige 1:1-Verknüpfung möglich ist, kann doch festgestellt werden, dass es eine sehr starke räumliche Verbindung zwischen Grundstücken und EigentümerInnen gibt.

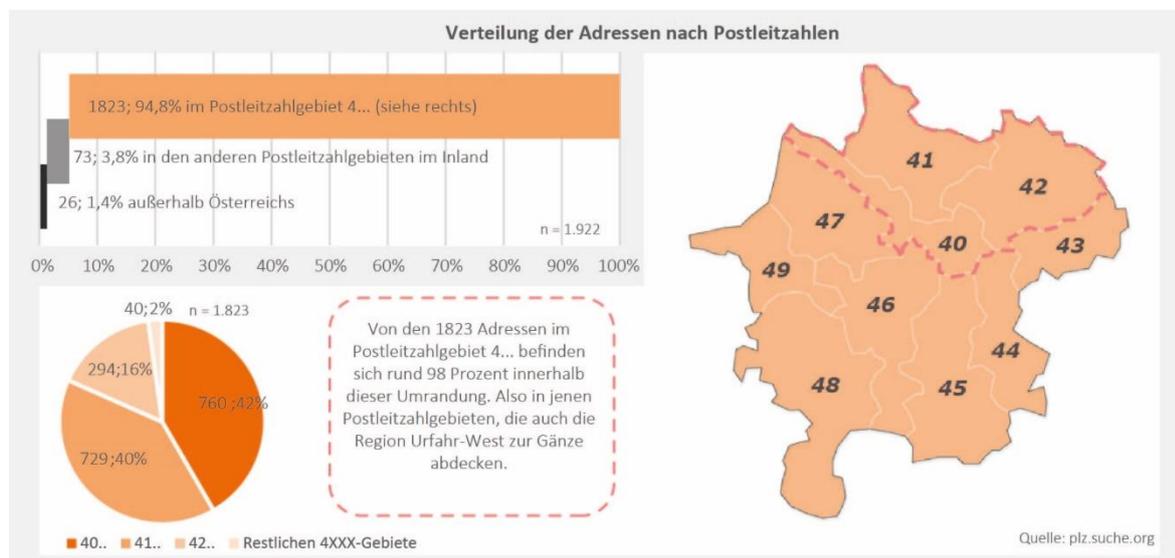


Abbildung 56: Verteilung der Adressen nach Postleitzahlen, eigene Darstellung und Berechnung, Datenquelle: BEV (2019)., Bildquelle: plz.suche.org.

- **Rechtssubjekt \* Baulandtyp**

Weiters ist von Interesse, ob die beiden Rechtssubjekte im Besitz unterschiedlicher Baulandtypen sind. Um dies zu beantworten stellt die folgende Tabelle 18 die beiden Merkmale Rechtssubjekt und Baulandtyp in Kombination zueinander.

Dabei fällt auf, dass der relative Anteil der Inneren- sowie der Äußeren Entwicklungsflächen der juristischen Personen im Vergleich zu jenen der natürlichen Personen nahezu doppelt so hoch und jener der Baulücken mit 8,6 Prozent zu 33,7 Prozent circa ein Viertel so hoch ist. Demnach ist die durchschnittliche Parzellengröße der natürlichen Personen deutlich kleiner als jene der juristischen Personen.

Unbebautes Bauland nach Rechtsperson und Baulandtyp								
		Baulücke	Abrundung	Erweiterung	Sonstige	Innere Entwicklungsfläche	Äußere Entwicklungsfläche	
Quelle: BEV 2019, eigene Berechnung								Summe
Natürliche Person	Fläche [ha]	45,3	28,2	10,8	12,3	19,6	18,3	134,6
	Anzahl (absolut)	545	346	124	183	83	70	1.351
	Fläche [%]	33,7%	21,0%	8,0%	9,1%	14,6%	13,6%	100%
	Anzahl [%]	40,3%	25,6%	9,2%	13,5%	6,1%	5,2%	100%
Juristische Person	Fläche [ha]	1,2	2,0	0,8	1,6	4,2	4,3	14,2
	Anzahl (absolut)	15	27	12	21	17	11	103
	Fläche [%]	8,6%	14,2%	5,9%	11,1%	29,8%	30,4%	100%
	Anzahl [%]	14,6%	26,2%	11,7%	20,4%	16,5%	10,7%	100%

Tabelle 18: Unbebautes Bauland nach Rechtsperson und Baulandtyp, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Trotz dieser Schiefelage in der relativen Verteilung ist der mit Abstand größte Anteil (134,6 ha von insgesamt 148,8 ha) der unbebauten Flächen im Besitz der sogenannten natürlichen Personen – also der Menschen in ihrer Rolle als Rechtssubjekte.

- **Altersstruktur \* Baulandtyp**

Aufbauend auf diese Erkenntnisse ist es spannend zu untersuchen, ob sich die Altersverteilung durch Heranziehen des Baulandtypenmodells unterschiedlich im Raum manifestiert. Hier werden aufgrund der n:m-Beziehung in der Datenanalyse gewisse Grenzen gesetzt. Die Situation, dass innerhalb einer Einlage mehrere Grundstücke mit mehreren EigentümerInnen organisiert sein können, lässt jedoch die Verknüpfung des Durchschnittsalters je Einlage (1 Wert pro Einlage) auf die in der Einlage enthaltenen Grundstücke (n - Grundstücke) mit einer 1: n-Verknüpfung zu.

Durch Heranziehen der absoluten Häufigkeitsverteilung der Grundstücke nach den Parametern „Durchschnittliche Altersklasse“ und „Baulandtyp“ kann festgestellt werden, dass es keinen signifikanten Zusammenhang zwischen den Baulandtypen und dem durchschnittlichen Alter der EigentümerInnen gibt (Cramers-V = 0,077, p = 0,073).

Durchschnittliches Alter der EigentümerInnen * Baulandtypen							
	Baulücke 	Abrundung 	Erweiterung 	Sonstige 	Innere Entwicklungs fläche 	Äußere Entwicklungs fläche 	Gesamt
Quelle: BEV 2019; eigene Berechnung							
< 45 Jahre	122	87	31	39	13	13	305
45 - 55 Jahre	140	89	35	55	26	21	366
55 - 64 Jahre	161	81	38	39	19	26	364
> 64 Jahre	111	83	18	40	23	8	283
<b>Gesamt</b>	<b>534</b>	<b>340</b>	<b>122</b>	<b>173</b>	<b>81</b>	<b>68</b>	<b>1318</b>

Tabelle 19: Durchschnittliches Alter der EigentümerInnen \* Baulandtyp, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Anmerkung: Die geringere Zahl von 1.318 anstatt der insgesamt 1.455 resultiert aus fehlenden Altersangaben. Durch die n:m-Beziehung – die eine Aggregation (1 : n) und folgend einen „one-to-many-join“ (1 : m) voraussetzt – verstärken sich die vorerst 56 fehlenden Fälle auf hier 136 Fälle.

- **Anzahl EigentümerInnen \* Baulandtyp**

Tabelle 20 geht der Frage nach, wie sich die Verteilung anhand der Anzahl an EigentümerInnen und Baulandtypen darstellt. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurden dieser Kontingenztabelle die Prozentwerte spalten- und zeilenweise hinzugefügt. Ein interessanter Aspekt ist, dass 97,4 Prozent (absolut 1.415) der Grundstücke im Besitz von einer oder zwei Personen sind. Dabei lässt sich im Vergleich dieser beiden „Eigentumstypen“ keine extremen Abweichungen nach Baulandtypen feststellen.

Bezüglich der 560 Grundstücke des Typs „Baulücke“ kann noch angemerkt werden, dass sich diese zu 60,4 Prozent (absolut 338) im Eigentum einer und zu 37,7 Prozent (absolut 211) im Eigentum von zwei Personen befinden. Somit liegen rund 98 Prozent der Baulücken im Besitz dieser beiden „Eigentumstypen“.

Anzahl an EigentümerInnen * Baulandtypen								
	Baulücke	Abrundung	Erweiterung	Sonstige	Innere Entwicklungsfläche	Äußere Entwicklungsfläche	Gesamt	
Quelle: BEV 2019; eigene Berechnung								
	<b>338</b>	<b>230</b>	<b>92</b>	<b>123</b>	<b>70</b>	<b>58</b>	<b>911</b>	
Anzahl der EigentümerInnen	1	37,1%	25,2%	10,1%	13,5%	7,7%	100,0%	
	2	60,4%	61,7%	67,6%	60,3%	70,0%	62,7%	
	3-5	<b>211</b>	<b>138</b>	<b>42</b>	<b>68</b>	<b>27</b>	<b>18</b>	<b>504</b>
	6-10	41,9%	27,4%	8,3%	13,5%	5,4%	3,6%	100,0%
	> 10	37,7%	37,0%	30,9%	33,3%	27,0%	22,2%	34,7%
	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>30</b>	
	30,0%	10,0%	6,7%	33,3%	6,7%	13,3%	100,0%	
	1,6%	,8%	1,5%	4,9%	2,0%	4,9%	2,1%	
	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	
	33,3%	0,0%	0,0%	33,3%	0,0%	33,3%	100,0%	
	,2%	0,0%	0,0%	,5%	0,0%	1,2%	,2%	
	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	
	16,7%	33,3%	0,0%	33,3%	16,7%	0,0%	100,0%	
	,2%	,5%	0,0%	1,0%	1,0%	0,0%	,4%	
<b>Gesamt</b>	<b>560</b>	<b>373</b>	<b>136</b>	<b>204</b>	<b>100</b>	<b>81</b>	<b>1454</b>	
	38,5%	25,7%	9,4%	14,0%	6,9%	5,6%	100,0%	
	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	

Tabelle 20: Anzahl an EigentümerInnen \* Baulandtypen, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

### • Fazit EigentümerInnenverhältnis

Die Auswertung hat ergeben, dass mit 97 Prozent der größte Anteil der BesitzerInnen natürliche Personen darstellen. Während diese Gruppe im Schnitt weniger und kleinere Grundstücke besitzt, verkehrt sich dies bei den juristischen Personen ins Gegenteil. Diese 3 Prozent an EigentümerInnen sind demnach im Besitz von 7 Prozent der Grundstücke, welche ein Ausmaß von 10 Prozent des gesamten unbebauten Baulandes ausmachen. In Bezug auf die „Konzentration“ des Baulandes konnte weiters ein Unterschied zwischen diesen beider Gruppen ausgemacht werden. Demnach sind bei Grundstücken im Besitz von juristischen Personen eher noch weitere Grundstücke oder EigentümerInnen in derselben Einlage „miteingetragen“. Ein Blick auf die im Grundbuch vermerkten Adressen der EigentümerInnen zeigte zudem, dass es eine räumliche Nähe zwischen BesitzerInnen und Grundstücken gibt.

Natürliche EigentümerInnen sind im Schnitt 54 Jahre alt. Das „jüngste“ Viertel der EigentümerInnen ist jünger als 45 Jahre und das älteste älter als 64 Jahre. Demnach kann von einer „Normalverteilung“ im statistischen Kontext gesprochen werden, die der Annahme, Bauland sei eher im Besitz jüngerer Personen, zuwiderläuft.

## 5.3. Umfrage (AP 5)

Nachdem in AP3 und AP4 bereits eine Vielzahl an baulandmobilisierungsrelevanten Merkmale auf der Objekt- und Subjektebene erfasst wurden, ist es das zentrale Ziel dieses Arbeitspaketes, weitere Merkmale auf der subjektiven Handlungsebene zu erfassen.

Am 27.10.2019 wurde den BürgermeisterInnen im Zwischenbericht D1.2 zum einen der Entwurf des Fragebogens sowie eine Aufschlüsselung der voraussichtlichen Kosten dieser präsentiert. Die

Gemeinden Puchenau, Gramastetten, Feldkirchen an der Donau und Eidenberg gaben Anfang Dezember die Zustimmung zur Teilnahme bekannt (siehe dazu M5.4). Dankenswerterweise überprüften die Gemeinden die aus AP4 eruierten Adresslisten durch Heranziehen lokalen Wissens, wodurch die „Treffsicherheit“ der postalischen Anschrift um ein deutliches erhöht werden konnte. Dadurch konnten von den insgesamt 969 Grundstücken 113 eliminiert werden. Ende Jänner wurden alle korrigierten Adresslisten von den Gemeinden retourniert (M5.5). Nach inhaltlichen Abänderungen des ersten Fragebogenentwurfes wurde dieser Anfang März von den vier Gemeinden in seiner Form bestätigt (M5.2), woraufhin eine Woche später (18.03.2020) die Zusendung an die 856 bestätigten Adresslisten erfolgen konnte (M5.3). Als Rücksendefrist wurde der 17.04.2020 am Fragebogen angegeben.

Gemeinde	Grundstücke im Modell	Von Gemeinden bestätigt	Grundstücke von Gemeinden eliminiert	Fragebögen versandt	Retournierte Fragebögen	Rücklauf quote
Puchenau	187	134	53	134	30	22,4%
Eidenberg	170	129	41	129	37	28,7%
Gramastetten	311	292	19	292	57	19,5%
Feldkirchen	301	301	0	301	73	24,3%
<b>Summe</b>	<b>969</b>	<b>856</b>	<b>113</b>	<b>856</b>	<b>197</b>	<b>23,0%</b>

Tabelle 21: Statistik der Umfrage, eigene Darstellung.

Insgesamt wurden 197 Fragebögen an das Büro Urfahr-West retourniert. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 23 Prozent, die unter den Gemeinden etwas variiert. Die folgende Abbildung 57 zeigt die Anzahl an retournierten Fragebögen nach dem Stempeldatum. Dies ist zwar inhaltlich nicht so sehr von Relevanz, soll jedoch zeigen, dass eine gewisse „Nachfrist“ im Forschungsprozess eingerechnet werden soll.

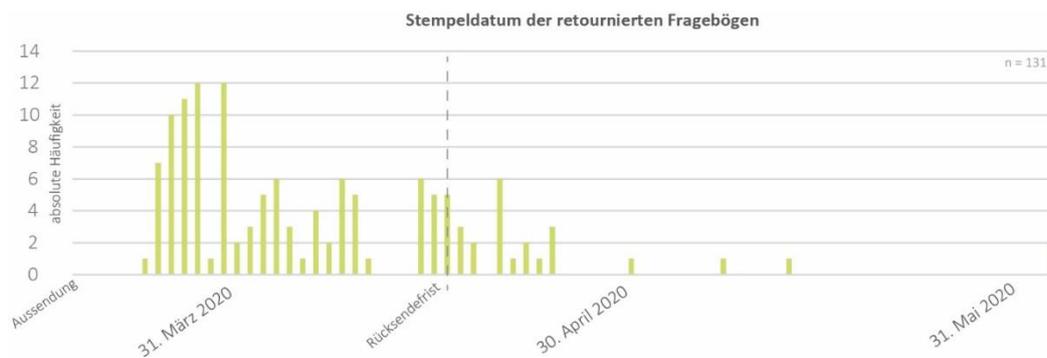


Abbildung 57: Stempeldatum der retournierten Fragebögen, eigene Darstellung.

### 5.3.1. Die postalische Anschrift

Bei der Erstellung des Fragebogens und der persönlichen Anschrift standen folgende Überlegungen im Vordergrund:

**Politischer Wille erkennbar:** Aus dem Fragebogen und dem Anschreiben sollte klar hervorgehen, dass es sich hierbei um ein Projekt in Kooperation und Abstimmung mit der Gemeindevertretung und -verwaltung handelt. Dies soll zum einen für eine höhere Rücklaufquote sorgen und zum anderen konnte das Anschreiben dazu genutzt werden, raumordnerische Aspekte aus Sicht der Gemeinden (Infrastrukturkosten, Siedlungssteuerung, u. dgl.) zu kommunizieren und dadurch einen bewusstseinsbildenden Beitrag zum Schutzgut Boden zu leisten.

**Hohe Treffsicherheit:** Wichtig war es zu vermeiden, „falsche“ Personen zu kontaktieren, um eine hohe Qualität im Projekt zu wahren. Dem konnte durch die Überarbeitung der Adresslisten seitens der Gemeinden, durch die manuelle Luftbildauswertung, die Fokussierung auf die Widmungskategorie Wohngebiet soweit Rechnung getragen werden. Falls doch ein Fehler aufgetreten sein sollte, zielt die erste Antwortmöglichkeit im Fragebogen sogleich auf diesen ab. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass es methodisch ein Spannungsverhältnis zwischen hoher Treffsicherheit und einer womöglich höheren Rücklaufquote gibt. Der Fokus wurde hier klar auf Ersteres gelegt.

**Sensibilität und Vertrauen:** Weil das Thema „Eigentum“ oftmals mit emotionalen Reaktionen einhergeht, wurde bei der Erarbeitung der Fragen auf eine hohe Sensibilität geachtet. Auf Fragen, die zu sehr in die persönliche Sphäre reichen, jedoch von baulandmobilisierender Relevanz sind, wurde deshalb verzichtet. Durch eine in Absprache mit EIFS (Europäischer und internationaler Forschungssupport der TU Wien) erstellte Datenschutzerklärung, welche dem Fragebogen und dem Anschreiben beigelegt wurde, konnte das Ziel der Arbeit nochmals klar kommuniziert, die verarbeiteten Daten offengelegt und datenschutzrelevante Bedenken beseitigt werden.

Im Anhang finden sich die zur postalischen Anschrift verwendeten Dokumente. Darunter die Anschrift, der Fragebogen sowie die beiliegende Datenschutzerklärung.

### 5.3.2. Überblick über den Rücklauf der Fragebogenerhebung

Weil die Ergebnisse aus AP3 und AP4 auf der gesamtregionalen Ebene erhoben wurden, die Befragung mit vier teilnehmenden Gemeinden jedoch nur einen Teil der Region abbildet, werden hier kurz die Ausprägungen der retournierten Fragebögen zu den Räumen der vier Gemeinden sowie zur Gesamtregion in Bezug gesetzt.

Dabei lässt sich anhand der folgenden Abbildung 58 bereits erkennen, dass es sich um eine ähnliche Verteilung in Bezug zur Gesamtregion handelt (vergleiche Abbildung 46 „Unbebautes Bauland nach Baulandtypen“ in AP4). Auch hier bilden die Baulücken sowohl anzahl- als auch flächenmäßig den größten Baulandtyp.

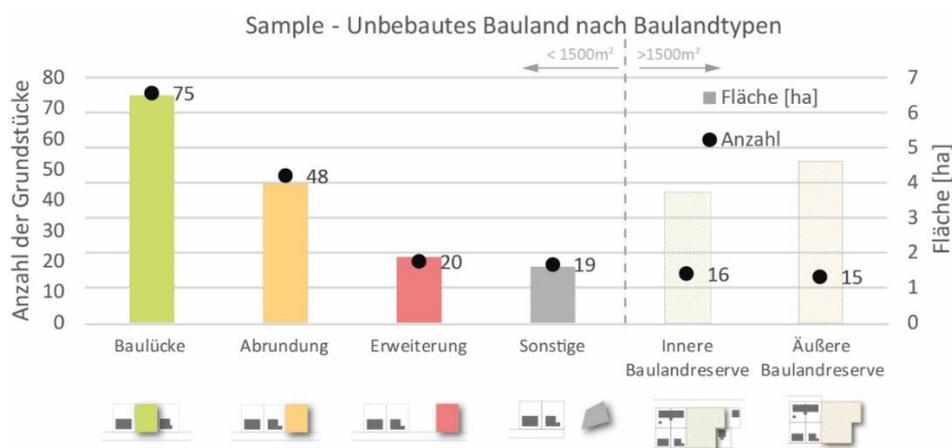


Abbildung 58: Rücklauf - Unbebautes Bauland nach Baulandtypen, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Ein Blick auf die relative Verteilung (flächenbezogen) der Baulandtypen nach den verschiedenen Bezugsräumen fällt auf, dass die vier „Umfragegemeinden“ eine nahezu idente Verteilung aufweisen. In Bezug auf die retournierten Fragebögen zeigt sich jedoch im Vergleich zu den anderen beiden Bezugsräumen ein höherer Anteil Äußerer Baulandreserven (20,7 Prozent Flächenanteil im Vergleich zu 15,1 Prozent in der Region) und ein etwas geringerer Anteil der Baulücken mit 17,9 Prozent im Vergleich zu 20,3 auf der regionalen Ebene.

Verteilung der des Flächenausmaßes nach Baulandtypen und Bezugsraum

Räumlicher Bezugsraum	Baulücke	Abrundung	Erweiterung	Sonstige	Innere Baulandreserven	Äußere Baulandreserven	Summe
Gesamtregion [ha]	46,6	30,2	11,6	14,0	23,9	22,4	148,8
Prozent	31,3%	20,3%	7,8%	9,4%	16,1%	15,1%	
Umfragegemeinden - Fläche [ha]	32,4	20,0	6,9	9,7	16,2	13,5	98,8
Prozent	32,8%	20,3%	7,0%	9,9%	16,4%	13,7%	
Rücklauf - Fläche [ha]	6,5	4,0	1,9	1,6	3,7	4,6	22,3
Prozent	29,2%	17,9%	8,4%	7,1%	16,7%	20,7%	

Tabelle 22: Verteilung der Baulandtypen nach Bezugsraum und Hektar, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Weil in der Auswertung Stimmenabgaben oftmals nicht nach dem Flächenausmaß, sondern nach den absoluten Häufigkeiten der Nennungen angeführt werden, zeigt die folgende Tabelle 23 die Verteilung

der Anzahl an Grundstücken auf. Während die Baulandtypen „Baulücke“, „Abrundung“ und „Erweiterung“ eine ähnliche Verteilung in Bezug zur Gesamtregion aufweisen, kann auch hier eine geringe Überrepräsentanz der „Äußeren-“ und „Inneren Entwicklungsflächen“ festgemacht werden.

Räumlicher Bezugsraum	Baulücke	Abrundung	Erweiterung	Sonstige	Innere		Äußere		Summe
					Baulandreserven	Baulandreserven	Baulandreserven	Baulandreserven	
Gesamtregion [Anzahl]	560	373	136	205	101		80		1455
Prozent	38,5%	25,6%	9,3%	14,1%	6,9%		5,5%		
Umfragegemeinden - Fläche [Anzahl]	382	247	78	139	72		51		969
Prozent	39,4%	25,5%	8,0%	14,3%	7,4%		5,3%		
Rücklauf -Fläche [Anzahl]	75	48	20	19	16		15		193
Prozent	38,9%	24,9%	10,4%	9,8%	8,3%		7,8%		

Tabelle 23: Verteilung der Baulandtypen nach Bezugsraum und Anzahl, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019).

Es kann demnach gesagt werden, dass der Rücklauf die Grundgesamtheit in den Merkmalen der Baulandtypen (Bezug zum Siedlungskörper, Erschließung, Größe) in einem hohen Maße widerspiegelt.

### 5.3.3. Auswertung

In diesem Kapitel werden die Umfrageergebnisse nach der Reihenfolge des Fragebogens präsentiert. Dabei wird zu Beginn jeder Fragestellung die absolute Häufigkeit vorgestellt und diese Ergebnisse folglich mit anderen relevanten Merkmalen aus AP3 und AP4 in Verbindung gesetzt.

**Antwort 1: Beim Erheben des unbebauten Baulandes können Fehler unterlaufen. Falls Ihr Grundstück derzeit bereits bebaut ist oder zum Verkauf angeboten wird, bitte trotzdem ankreuzen.**

Wie die nachfolgende Abbildung 59 zeigt, geben 10,2 Prozent (20/197) der EigentümerInnen an, dass das Grundstück bereits bebaut und 5,6 Prozent (11/197), dass das Grundstück derzeit zum Verkauf angeboten wird. Die restlichen 84,3 Prozent (166/197) sind demnach weiterhin unbebaut und nicht am Markt verfügbar.

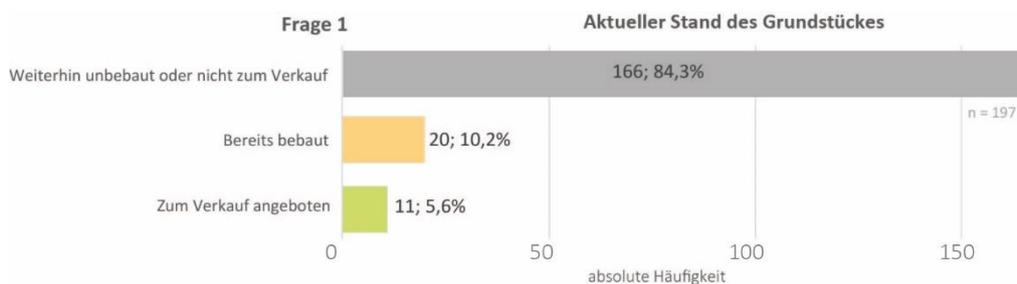


Abbildung 59: Frage 1: Anzahl der Grundstücke nach "Aktualität", eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Darüber hinaus können diese Informationen wichtige Erkenntnisse über die Dynamik am Grundstücksmarkt liefern. Fragen wie: „welche Grundstücke wurden seither bzw. werden womöglich in Zukunft bebaut?“ und „wer ist für diese Entwicklungen verantwortlich?“ kann hier nachgegangen werden.

Anmerkung: Weil die manuelle Datenbereinigung auf Datengrundlage von basemap.at erfolgte, diese Orthofotos in der Region Urfahr-West im Jahr 2017 befliegen wurden (vgl. Land Oberösterreich 2020a), bildet dies nach der Bereinigung durch die Gemeinden das letzte „Aktualitätsglied“. Es kann demnach von einem Zeithorizont, in dem diese Handlungen geschehen sind, von zwei bis maximal drei Jahren ausgegangen werden.

Diesbezüglich zeigt die nachfolgende Abbildung 60, wie sich diese Grundstücke nach Baulandtypen verteilen. Dabei dann festgestellt werden, dass die meisten Grundstücke, die bereits verkauft (absolut 5) bzw. bebaut (absolut 8) wurden, dem Typ „Baulücke“ zugeordnet werden können. Im gleichen Zeitraum kam es bei Grundstücken des Typs „Erweiterung“ zu keiner Bebauung und auch zu keinem Verkauf. Bei den großen Grundstückstypen sind die äußeren Entwicklungsflächen mit jeweils zwei verkauften und bebauten Grundstücken noch zu erwähnen.

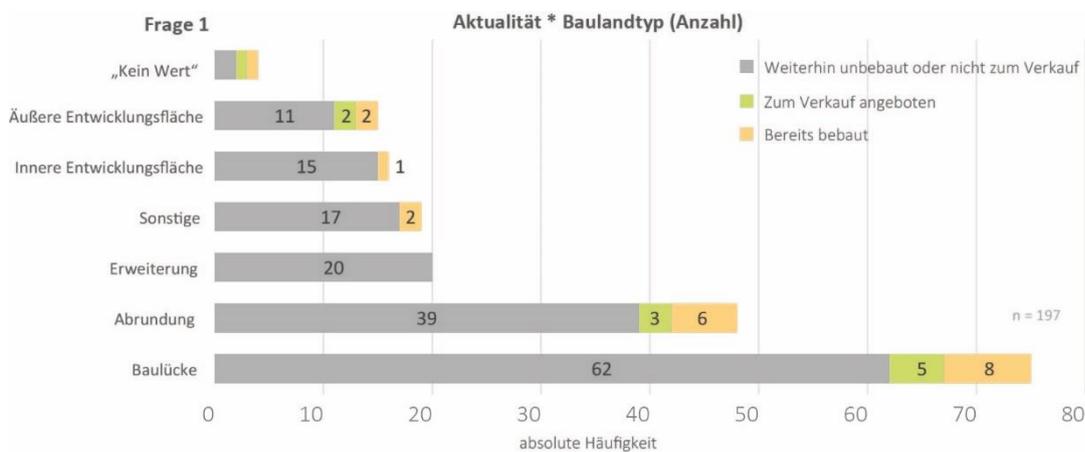


Abbildung 60: Frage 1: Grundstücke nach "Aktualität" und Baulandtyp (Anzahl), eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Wie sich diese Grundstücke quantitativ auswirken, versucht die folgende Abbildung 61 anhand der aggregierten Flächen je Baulandtyp darzustellen. Während Grundstücke des Typs „Baulücke“ zahlenmäßig die größte Mobilität aufzeigten, nähern sich die „Äußeren Entwicklungsflächen“ flächenmäßig an diese an. 1,1 Hektar des Typs „Baulücke“ und 0,9 Hektar des Typs „Äußere Entwicklungsfläche“ stehen aktuell zum Verkauf oder wurden bereits bebaut.

Ein Blick auf die Rechtssubjekte veranschaulicht, dass von juristischen Personen aktive Handlungen (Entwicklung oder Veräußerung) nahezu ausschließlich auf Entwicklungsflächen stattfanden und dass kein Verkauf von diesen ausging. Es kann die Annahme getroffen werden, dass juristische Personen eher Grundstücke kaufen und hier bevorzugt größere Flächen nachfragen und diese folglich auch entwickeln.

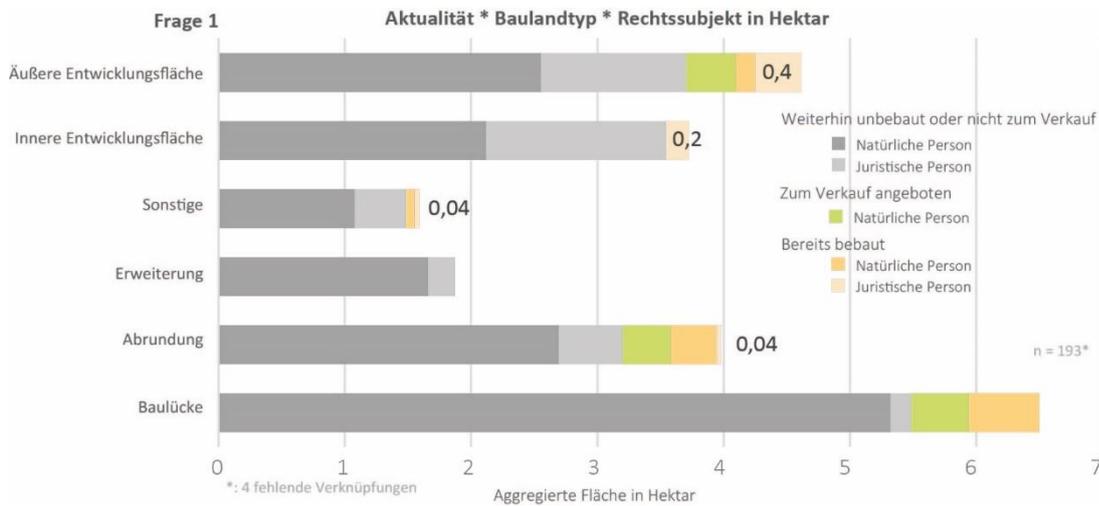


Abbildung 61: Frage 1: Grundstücke nach "Aktualität", Baulandtyp (Hektar) und Rechtssubjekt, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

**Frage 2: Haben Sie vor, das Grundstück in Zukunft zu bebauen oder zu verkaufen?**

Abbildung 62 zeigt die potenziellen künftigen Absichten der EigentümerInnen der 166 Grundstücke. Die größte Anzahl an Grundstücken (71/166) soll demnach – von den EigentümerInnen selbst – in den nächsten Jahren bebaut werden. Die zweitgrößte Gruppe (59/166) gab an, keine Absichten hinsichtlich einer Entwicklung oder Veräußerung zu hegen. 12 Prozent (20/166) hingegen möchten das Grundstück in den nächsten Jahren verkaufen und 9,6 Prozent (16/166) gaben hier keine Nennung ab. Somit besteht zumindest bei rund der Hälfte der Grundstücke (91/166; 54,8 Prozent) die Absicht, in Zukunft eine aktive Handlung (Entwicklung oder Veräußerung) zu setzen. Flächenbezogen bedeutet dies, dass in den nächsten Jahren bzw. Jahrzehnten 9,59 Hektar bebaut und 3,66 Hektar verkauft werden sollen. Dies entspricht 59 Prozent des unbebauten Wohnbaulandes (13,25/22,28 Hektar).

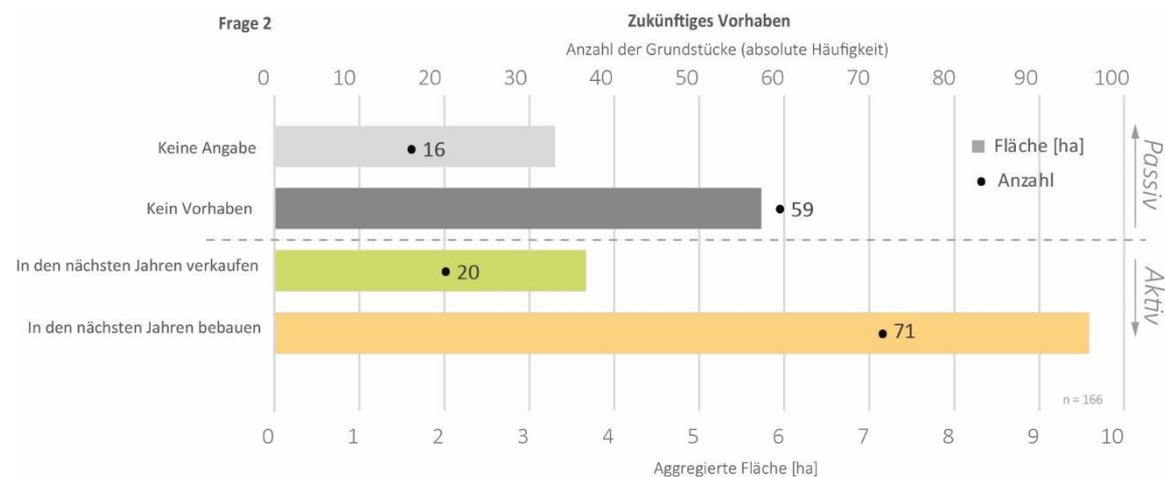


Abbildung 62: Frage 2: Zukünftiges Vorhaben, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Während Antwortmöglichkeit 1 einen Einblick in die Vergangenheit gewährte, können anhand von Frage 2 mögliche räumliche Entwicklungen abgelesen werden. Dabei stellt sich zunächst die Frage, welche Baulandtypen und welche Personen diesen möglichen Vorhaben zugeordnet werden können.

Um dies zu beantworten, verschneidet die folgende Abbildung 63 diese Merkmale und stellt sie flächenmäßig (in Hektar) in Verbindung zueinander. Grundsätzlich fällt auf, dass die Verteilung jener Grundstücke, auf denen eine aktive Handlung beabsichtigt ist, zwischen den Baulandtypen stark variiert. Während dieser Prozentsatz - also der Anteil der aktiven Handlungen - bei Baulücken (3,3/6,5 Hektar), Abrundungen (2,3/4 Hektar), Erweiterung (0,8/1,9 Hektar) und Sonstige (0,8/1,6) bei nahezu 50 Prozent liegt, steigt dieser bei Inneren (3/3,7 Hektar) auf ca. 80 Prozent und bei Äußeren Entwicklungsflächen (3,2/4,6) auf rund 68 Prozent. Die „Dynamiken“ dieser Baulandtypen scheinen in Zukunft höher zu sein.

Weiters fällt auf, dass der Verkauf von Grundstücken nahezu ausschließlich seitens natürlicher Personen in den nächsten Jahren beabsichtigt wird. Dies zeigt sich in allen Baulandtypen. Die Veräußerung von Grundstücken seitens juristischer Personen kommt hingegen nur in einem sehr geringen Ausmaß vor (siehe Innere Entwicklungsfläche).

Die eigene Entwicklung seitens natürlicher Personen ist grundsätzlich auch in allen Baulandtypen beabsichtigt, jedoch in einem höheren Ausmaß bei „Baulücken“ und bei „Abrundungen“. Juristische Personen spielen in diesen Baulandtypen eine untergeordnete Rolle.

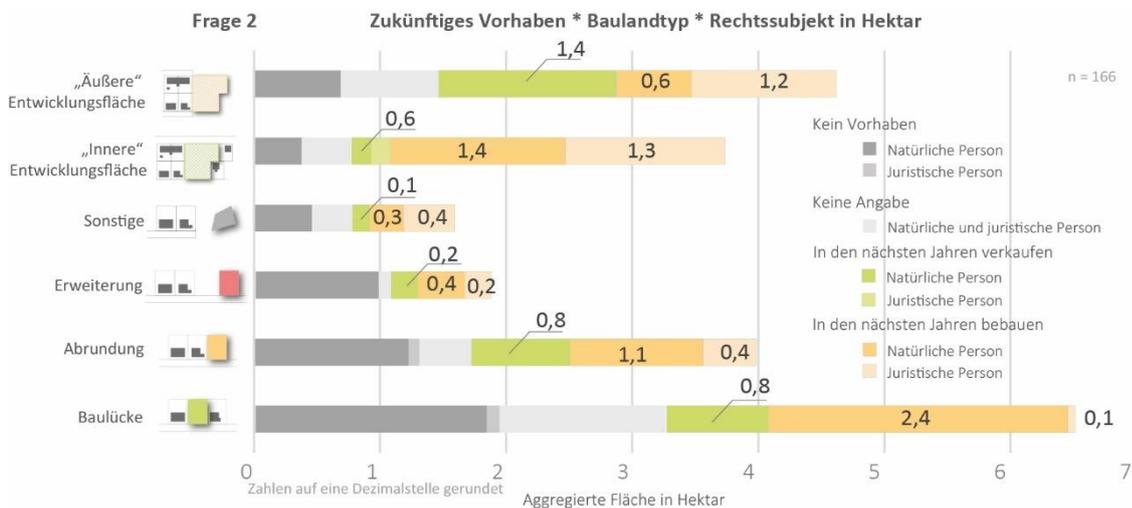


Abbildung 63: Frage 2: Zukünftiges Vorhaben nach Baulandtypen und Rechtssubjekt (Hektar), eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Mit dem Ziel, dieser unterschiedlichen Dynamiken nachzugehen, fügt die folgende Abbildung 64 bei jenen 91 Grundstücken, auf denen in Zukunft eine aktive Handlung beabsichtigt ist, den Faktor „Zeit“ hinzu. Dabei kann festgestellt werden, dass der Planungshorizont der Mehrheit der EigentümerInnen – sowohl bei der geplanten Entwicklung als auch bei der Veräußerung – bei unter 10 Jahren liegt. Interessanterweise liegt der Planungshorizont bei juristischen Personen ausschließlich bei unter 5

Jahren. Es kann somit festgestellt werden, dass den beiden Rechtssubjekten unterschiedliche Handlungsmuster unterliegen.

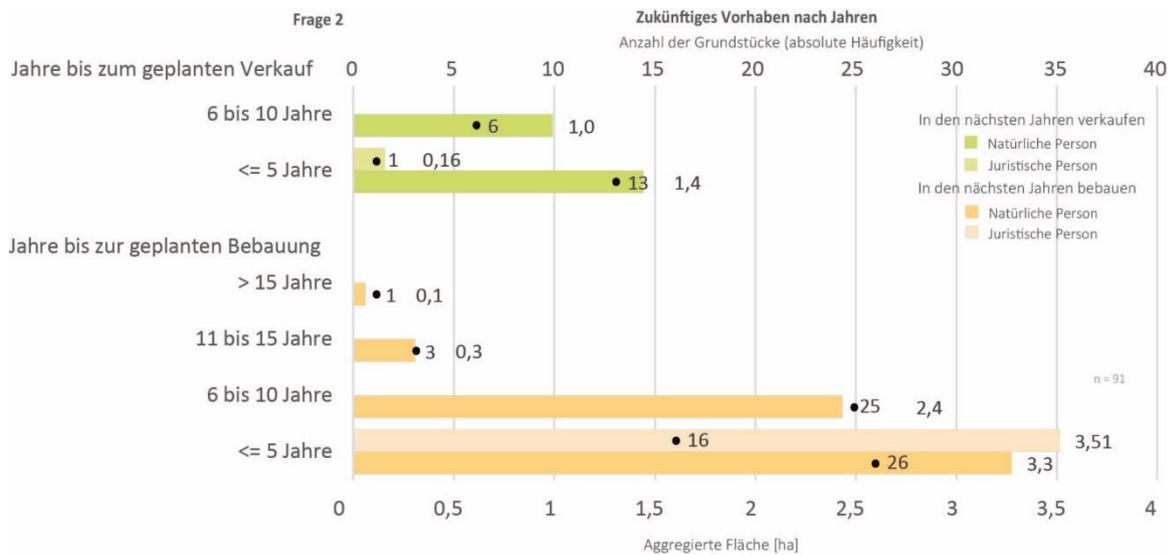


Abbildung 64: Frage 2: Zukünftiges Vorhaben nach Jahren (Hektar), eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Um diese Unterschiede noch deutlicher sichtbar zu machen, veranschaulicht folgendes Streudiagramm die Grundstücke nach den Merkmalen „Voraussichtliche Dauer in Jahren“ auf der x-Achse, „Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>“ auf der y-Achse, „geplantes Vorhaben“ anhand der unterschiedlichen Symbole der Datenpunkte und „Rechtssubjekt“ (negative x-Achse juristische, positive x-Achse natürliche EigentümerInnen). Dabei fällt wiederum auf, dass seitens juristischer Personen lediglich ein Verkauf angedacht ist. Die restlichen Handlungen dieser Personengruppe bilden ausschließlich Eigenentwicklungen der Grundstücke, die innerhalb der nächsten 5 Jahre angedacht sind. Während sich diese Projekte überwiegend in einem Größenspektrum von 1.000 m<sup>2</sup> und 1.750 m<sup>2</sup> befinden, sind in naher Zukunft auch großflächige Projekte angedacht (siehe Ausreißer). Obwohl seitens der natürlichen Personen auch innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Vielzahl an Verkäufen und Eigenentwicklungen angedacht ist, weisen viele Handlungen einen größeren Zeithorizont auf.

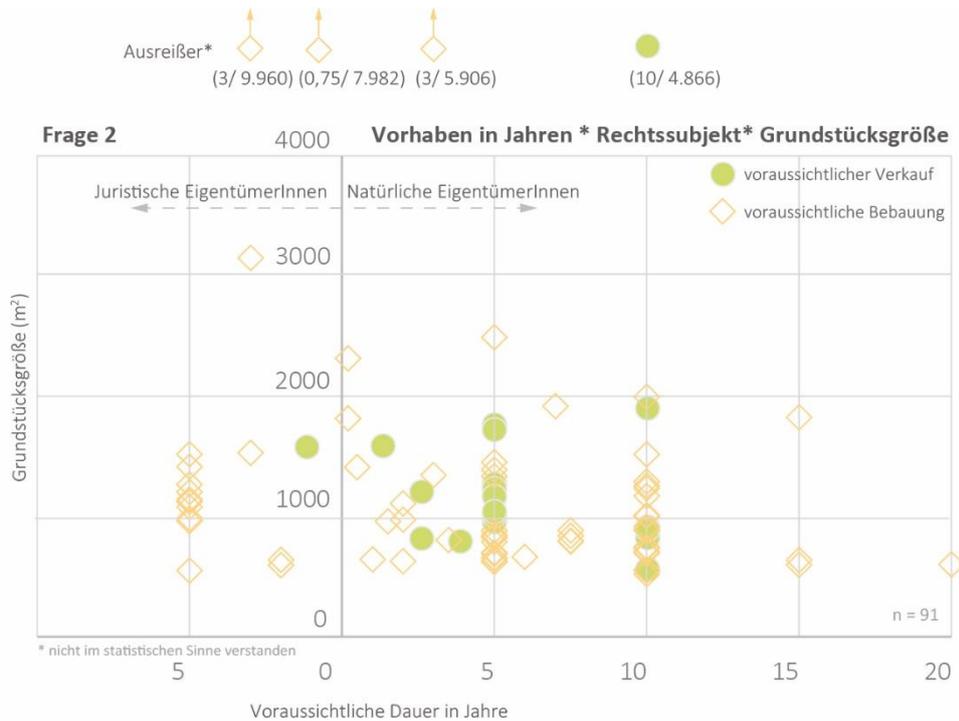


Abbildung 65: Frage 2: Vorhaben in Jahren nach Rechtssubjekt und Grundstücksgröße, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

### Frage 3: Wie lange ist das Grundstück bereits in Ihrem Besitz?

Die folgende Abbildung 66 stellt die absolute sowie die relative Häufigkeit der Nennungen bezüglich der Besitzdauer dar. Dabei werden alle gültigen Nennungen (189) sowie jene, die in der Zwischenzeit nicht bebaut oder verkauft worden sind, untereinander abgebildet. Durch diese Gegenüberstellung ist ein Blick in die Vergangenheit möglich, mit dem gezeigt werden kann, ob eher Grundstücke bebaut oder verkauft worden sind, die erst kürzlich oder bereits länger im Besitz der EigentümerInnen waren.

Von den 189 gültigen Nennungen geben 28 Prozent (53/189) an, das Grundstück sei in den letzten 5 Jahren in ihren Besitz gelangt. Mit 31 Prozent bilden jene Nennungen die größte Gruppe, deren Grundstücke seit 16 bis 30 Jahren in ihren Besitz sind. Rund die Hälfte (89/189) der Grundstücke ist kürzer als 10 Jahre im Besitz der EigentümerInnen.

Die Tatsache, dass 28 Prozent der Grundstücke in den letzten fünf Jahren die EigentümerInnen gewechselt haben, spricht grundsätzlich für eine Mobilität am Bodenmarkt. Anzeichen, wie sich diese Dynamik in ihrer Tiefe präsentiert, kann die oben bereits angesprochene Gegenüberstellung liefern. Demnach sank die Anzahl an Grundstücken, die kürzer als fünf Jahre im Besitz waren, in absoluten Zahlen am meisten (- 10). Ein Vergleich der relativen Zahlen veranschaulicht weiters, dass die relativen Häufigkeiten mit zunehmender Besitzdauer der Grundstücke gestiegen sind. Obwohl dieser Effekt zahlenmäßig nicht sehr stark ausgeprägt ist, zeigt sich dennoch, dass kürzlich erworbene Grundstücke eher bebaut/ verkauft werden, als Grundstücke, die bereits länger im Besitz sind.

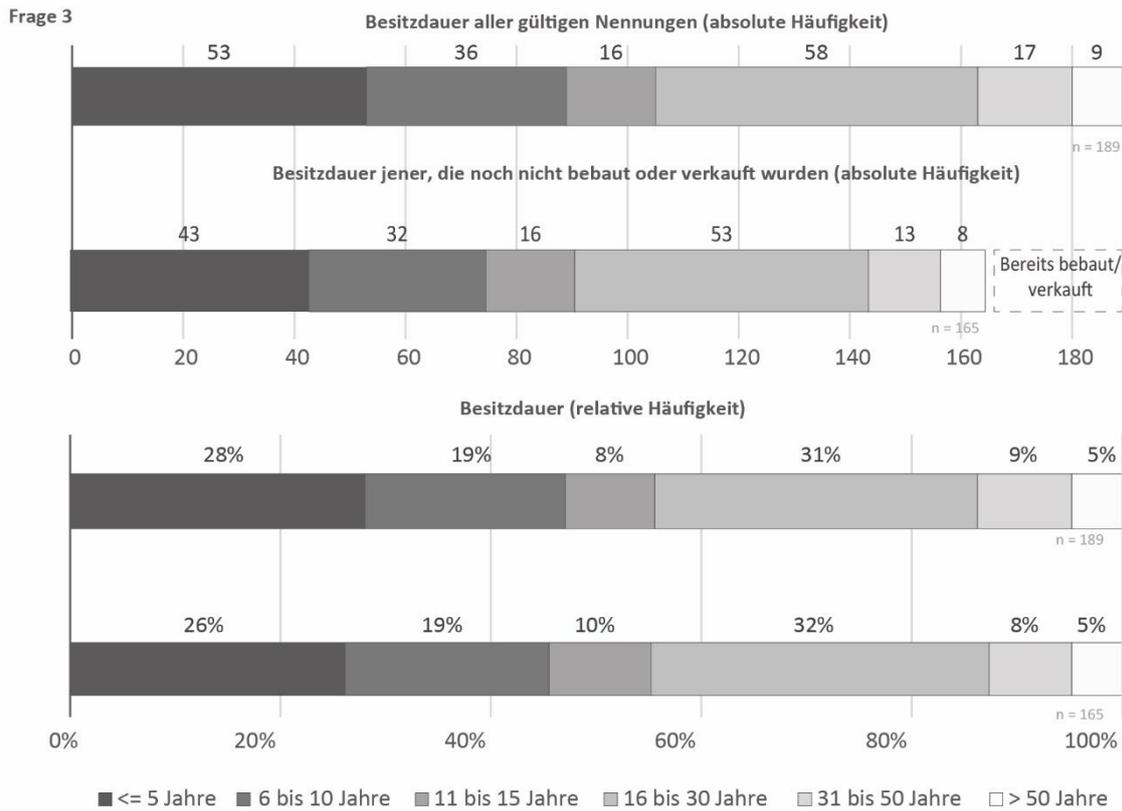


Abbildung 66: Frage 3: Besitzdauer, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Die folgende Abbildung 67 und Abbildung 68 versuchen durch die Verknüpfung der Besitzdauer und der Dauer bis zur aktiven Handlung Erkenntnisse über Handlungsmuster zu erlangen. Für eine bessere Übersicht werden dabei die Handlungstypen „Veräußern“ und „Entwickeln“ getrennt dargestellt.

Wie oben bereits festgehalten wurde, liegt der Planungshorizont bezüglich der geplanten Veräußerung ausschließlich bei unter 10 Jahren. Durch Heranziehen der Jahre, in denen die Grundstücke bereits im Besitz der EigentümerInnen liegen, kann grundsätzlich kein starker linearer Zusammenhang festgestellt werden. Es können jedoch grob zwei Gruppen ausgemacht werden, nämlich jene Grundstücke, die vor „kurzem“ (< 10 Jahre) entstanden wurden und „schnell“ (<= 5 Jahre) wieder weiterverkauft werden und jene, die bereits „lange“ (> 15 Jahre) im Besitz sind und deren geplanter Verkaufszeitpunkt weiter weg (> 5 Jahre) liegt.

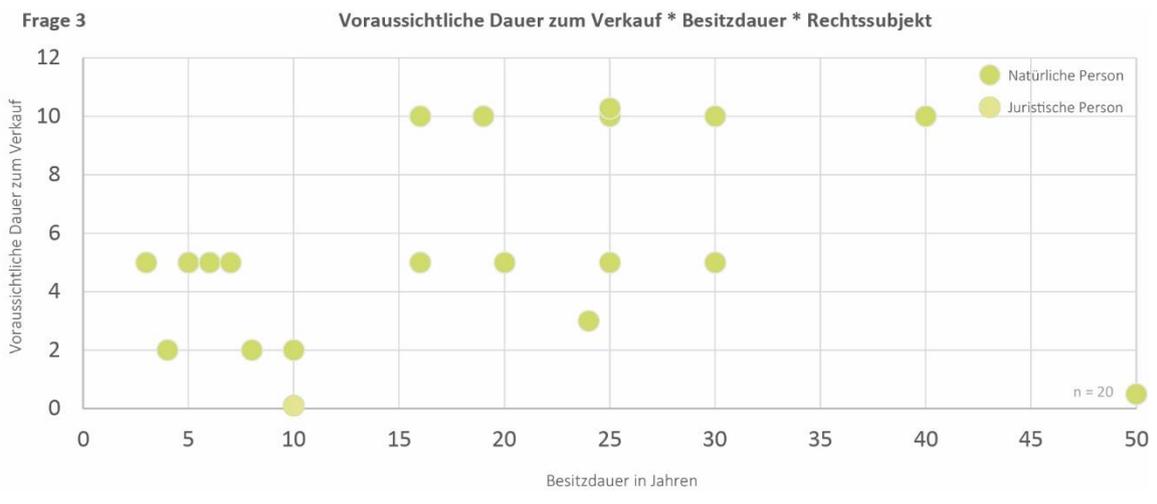


Abbildung 67: Frage 3: Voraussichtliche Dauer zum Verkauf nach Besitzdauer und Rechtssubjekt, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Ähnlich wie bei der vorigen Abbildung 67 kommt es auch bezüglich der geplanten Eigenentwicklung der Grundstücke zu einer Konzentration jener, die erst seit kurzem im Besitz gekommen sind und auch zeitnah entwickelt werden sollen.

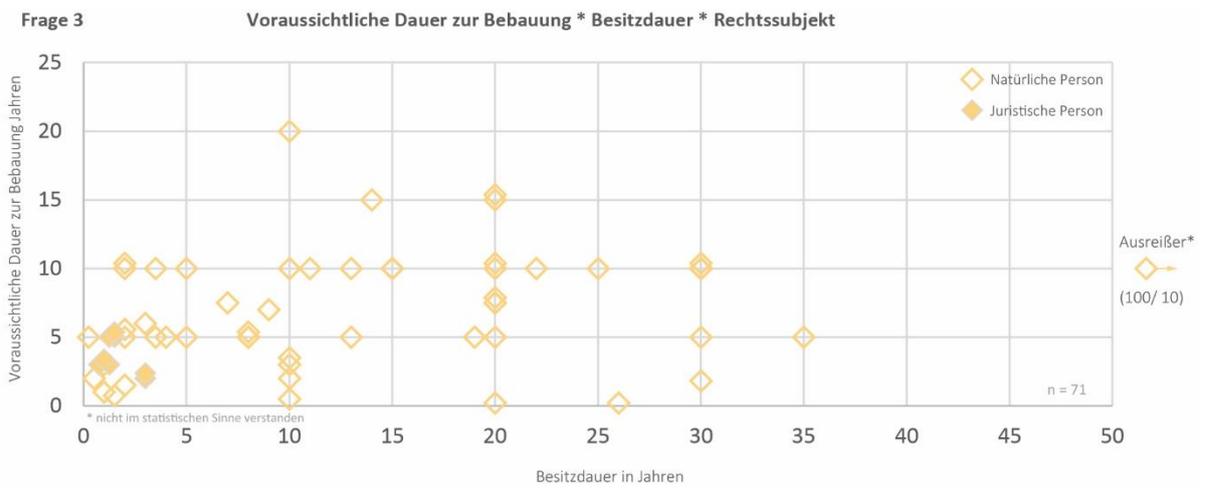


Abbildung 68: Frage 3: Voraussichtliche Dauer zur Bebauung nach Besitzdauer und Rechtssubjekt, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Zusammengefasst kann hier die Annahme getroffen werden, dass wenn Grundstücke erworben werden, diese folglich auch zeitnah plankonform genutzt werden. Die Annahme, Grundstücke würden zur aktiven „Hortung“ erworben, kann hier nicht bestätigt werden. Vielmehr hat es den Anschein, dass „ältere“ Grundstücke nicht auf den Markt kommen würden. Dies würde grundsätzlich ein Anzeichen für das Baulandparadoxon darstellen, in dem trotz Baulandüberhang weiterhin kein Bauland verfügbar ist und deshalb neues ausgewiesen werden muss. Die rasche Entwicklung würde sich eventuell durch das „Greifen“ der Vertragsraumordnung im Zuge von Neuausweisungen erklären lassen.

#### Frage 4: Grenz das unbebaute Grundstück an Ihr derzeitiges Wohngrundstück an?

Unbebaute Grundstücke, die direkt an das Wohngrundstück der EigentümerInnen angrenzen, können aufgrund der unmittelbaren baulichen (Licht, Aussicht, Emissionen, etc.) und sozialen Veränderungen (neue Nachbarschaft) im Baufall die Handlungsebene enorm beeinflussen. So deuten die Erkenntnisse aus der Bachelorarbeit darauf hin, dass bei räumlich angrenzenden Grundstücken enorme subjektive Hemmnisse vorherrschen, während bei nicht angrenzenden eher rational-ökonomische Absichten beobachtet werden konnten. Die folgende Frage zeigt demnach auf, wie viele Grundstücke an jenes der BesitzerInnen angrenzen und ob diese eine eigene selbständige „Einheit“ oder mit dem Wohngrundstück eine gemeinsame bilden. Um dies zu beantworten werden die absoluten Häufigkeiten der Grundstücke sowie die aggregierten Flächen dieser dargestellt. Erstaunlich dabei ist, dass lediglich 55,4 Prozent (absolut 107) der EigentümerInnen angaben, dass das Grundstück nicht an das derzeitige Wohngrundstück angrenzt. 35,3 Prozent (absolut 59) gaben an, dass das unbebaute Grundstück an das derzeitige Wohngrundstück angrenzt, wobei 33 davon eine eigene und 26 eine gemeinsame Einheit bilden.

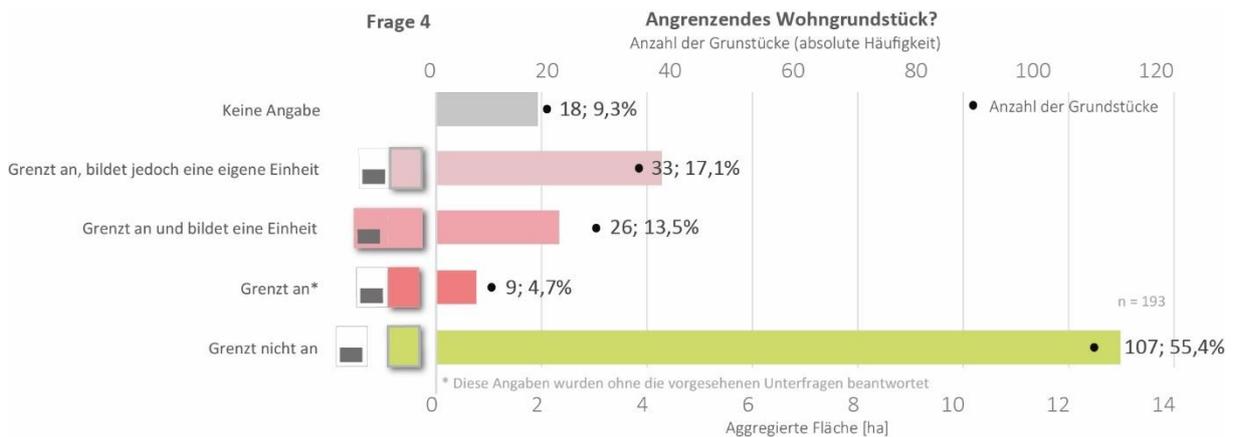


Abbildung 69: Frage 4: Räumlicher Bezug zum Wohngrundstück, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

#### • Angrenzendes Wohngrundstück \* Baulandtyp

Während die obige Abbildung 1 Abbildung 69 die absoluten Häufigkeiten sowie die summierten Flächen in Hektar zeigt, stellt die nachfolgende Abbildung 70 dar, wie sich diese räumliche Nähe zwischen Wohngrundstück und unbebautem Grundstück auf die verschiedenen Baulandtypen verteilt. Dabei kann festgestellt werden, dass mit 43,4 Prozent angrenzenden Wohngrundstücken in der Kategorie „Innere Entwicklungsflächen“ der größte Anteil besteht. Den zweitgrößten Anteil enthält der Typ „Baulücke“ mit 35,7 Prozent und den drittgrößten die „Abrundungen“ mit 35,5 Prozent. Der geringere Anteil der restlichen Typen erklärt sich aus der weitestgehend exponierten Lage zum Siedlungskörper dieser. Auffällig hoch fallen die Anteile der Grundstücke, die eine gemeinsame Einheit mit dem Wohngrundstück bilden, bei den Baulandtypen Baulücke (13 Prozent) und Abrundung (14,7 Prozent) aus.

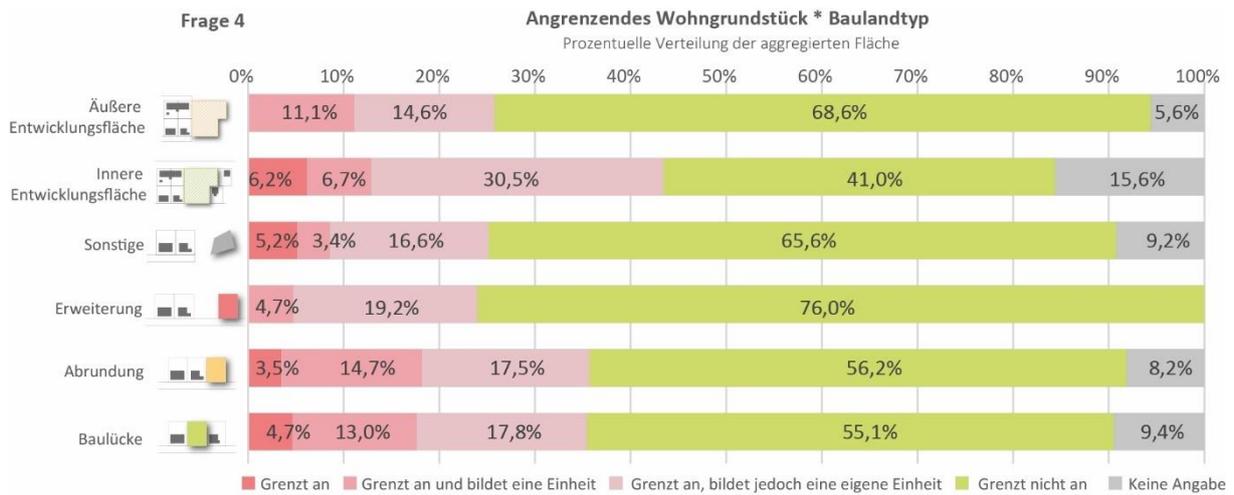


Abbildung 70: Frage 4: Räumlicher Bezug zum Wohngrundstück nach Baulandtypen, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

- **Angrenzendes Wohngrundstück \* Zukünftiges Vorhaben**

Inwiefern die Lage des unbebauten Grundstückes zum Wohngrundstück der BesitzerInnen die Handlungsebene derselben beeinflusst, kann auf Grundlage der Verschneidung mit Frage 2 beantwortet werden. Demnach ergibt sich ein klares Bild, dass gekennzeichnet ist von einer sehr geringen voraussichtlichen Mobilität angrenzender Grundstücke und einer relativ hohen bei nicht angrenzenden. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies, dass bei 69,2 Prozent der nicht angrenzenden Grundstücken eine aktive Handlung (Verkauf oder Bebauung) in den nächsten Jahren geplant ist, während dieser Prozentsatz bei angrenzenden, jedoch eine eigene Einheit bildenden Grundstücken bei nur 39,4 Prozent und bei jenen, die eine gemeinsame Einheit mit dem Wohngrundstück bilden, bei nur 19,2 Prozent liegt. Die voraussichtliche Mobilität nimmt demnach sowohl mit der quantitativen als auch mit der qualitativen Nähe des unbebauten Grundstückes rapide ab. Die in der Bachelorarbeit gebildete These, dass der räumliche Bezug zum Grundstück die Handlungsebene enorm determiniert, kann hieraus bestätigt werden.

Ein weiterer interessanter Aspekt lässt sich in der Zeile „Keine geplante Handlung“ erkennen. Obwohl die „Nichtverkaufs- bzw. Bebauungsbereitschaft“ bei jenen der angrenzenden und eine eigene Einheit bildend und jenen angrenzenden Grundstücken, die eine gemeinsame Einheit bilden, um zehn Prozentpunkte variiert, ist es doch erstaunlich, dass diese Differenz nicht höher ausfällt. Es scheint, als ob hier nicht so sehr die eigene Nutzung des Grundstückes vom Verkauf bzw. von der Bebauung abhängt, sondern eher die mit der Bebauung einhergehenden negativen baulichen und sozialen Veränderungen. Ein weiteres Indiz für diese Vermutung kann bei den Nennungen zum geplanten Verkauf gefunden werden, wonach ein Verkauf bei EigentümerInnen angrenzender Grundstücke nahezu keine Option darstellt. Ein Grund dafür könnte die Vermeidung eines Kontrollverlustes über das unmittelbare Wohnumfeld sein, weshalb hier eher eine künftige Eigenentwicklung (vermutlich im Familienverbund) vorstellbar ist.

## Frage 4

## Angrenzendes Wohngrundstück\* Zukünftiges Vorhaben

		Grenzt nicht an	Grenzt an	Grenzt an, und bildet eine Einheit"	Grenzt an, bildet eigene Einheit	Gesamt
Quelle: BEV 2019, eigene Berechnung						
In den nächsten Jahren bebauen	Anzahl	54	3	4	9	70
	Prozent (spaltenweise)	50,5%	33,3%	15,4%	27,3%	40,0%
In den nächsten Jahren verkaufen	Anzahl	20	0	1	4	25
	Prozent (spaltenweise)	18,7%	0,0%	3,8%	12,1%	14,3%
Keine geplante Handlung	Anzahl	25	3	16	17	61
	Prozent (spaltenweise)	23,4%	33,3%	61,5%	51,5%	34,9%
Keine Angabe	Anzahl	8	3	5	3	19
	Prozent (spaltenweise)	7,5%	33,3%	19,2%	9,1%	10,9%
Gesamt	Anzahl	107	9	26	33	175
	Prozent (spaltenweise)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tabelle 24: Frage 4: Räumlicher Bezug zum Wohngrundstück und zukünftiges Vorhaben, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Eine Verschneidung mit der Antwortmöglichkeit 1, also ob Grundstücke bereits bebaut oder bereits zum Verkauf stehen, kann dabei helfen, näheres über die Handlungsmuster zu erfahren. So zeigt folgende Tabelle 25, welchen Lagebezug die bereits veräußerten bzw. bereits zum Verkauf stehenden Grundstücken zu den Wohngrundstücken aufweisen. Obwohl die Datenmenge sehr gering ist (n = 18) nährt sie trotzdem die oben angeführte Vermutung. Während nämlich Bebauungen in allen „Lagetypen“ stattfanden, finden sich Verkäufe fast ausschließlich bei nicht angrenzenden Grundstücken.

Diese Informationen sind trotz geringer Fallzahl deshalb von besonderer Güte, weil ihnen eine tatsächliche Handlung vorausgegangen ist.

## Frage 4

## Angrenzendes Wohngrundstück \* Aktualität (Frage 1)

		Grenzt nicht an	Grenzt an	Grenzt an, und bildet eine "Einheit"	Grenzt an, bildet eigene Einheit	Summe*
Quelle: BEV 2019, eigene Berechnung						
Grundstück bereits bebaut		5	2	3	1	11
Grundstück aktuell zum Verkauf angeboten		6	0	0	1	7
Summe		11	2	3	2	18

\* Jene 31 bereits bebauten oder zum Verkauf angebotenen Grundstücken haben lediglich 18 eine gültige Nennung bei Frage 4

Tabelle 25: Frage 4: Räumlicher Bezug von Grundstücken mit bereits getätigter Handlung, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

## Frage 5: Wie wird das Grundstück derzeit genutzt?

87 Prozent (168/193) gaben bei dieser Frage 173 gültige Nennungen ab. Dabei lässt sich erkennen, dass mit 36,4 Prozent (absolut 63) auf dem größten Anteil der Grundstücke derzeit keine aktive Nutzung besteht. Den zweitgrößten Anteil (30,1 Prozent) bilden jene Grundstücke, die für Freizeitwecke genutzt

werden. 18,5 Prozent sind landwirtschaftlich verpachtet und 26 Grundstücke (15 Prozent) werden für die eigene landwirtschaftliche Nutzung verwendet.

Frage 5 Derzeitige Nutzung des Grundstücks

Quelle: BEV 2019, eigene Berechnung

	Anzahl der Nennungen	Prozent der Nennungen	aggregierte Fläche [ha]
Derzeit keine aktive Nutzung	63	36,4%	6,92
Grundstück wird für Freizeitzwecke genutzt	52	30,1%	5,08
Grundstück landwirtschaftlich verpachtet	32	18,5%	5,44
Eigene landwirtschaftliche Nutzung	26	15,0%	3,04
Summe	173	100,0%	*

n = 168 (173/168 = 103 Prozent); das entspricht 5 Mehrfachnennungen  
 \* aufgrund der Mehrfachnennung keine Flächensumme anwendbar

Tabelle 26: Frage 5: Derzeitige Nutzung des Grundstücks, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Die nachfolgende Abbildung 71 differenziert die oben angeführte Tabelle 26 nach dem Merkmal der „Baulandtypen“ in ihrer flächenhaften Ausprägung. Zur besseren Übersicht wurden die absoluten aggregierten Flächen noch in ihrer relativen Verteilung angeführt.

*Anmerkung: Um die Ergebnisse richtig einordnen zu können, wird hier erwähnt, dass die Auswahlmöglichkeit „eigene landwirtschaftliche Nutzung“ bei den TeilnehmerInnen teilweise für Missverständnisse gesorgt hat. Durch schriftliche Notizen auf den retournierten Fragebögen konnte festgestellt werden, dass bei Gartennutzungen mit Obst- oder Gemüseanbau oftmals zu dieser Nennung tendiert wurde. Eine klare Abgrenzung zwischen „freizeitlicher“ und „landwirtschaftlicher Nutzung“ ist deshalb nicht gegeben.*

Grundstücke, die dem Typ „Baulücke“ zugeordnet sind, weisen auf der einen Seite einen hohen Anteil (40,7 Prozent) an ungenutzten Flächen – welcher sich in absoluten Zahlen mit 2,43 Hektar niederschlägt – und auf der anderen Seite einen hohen Anteil (36,4 Prozent; absolut 2,17 Hektar) an Flächen mit Freizeitnutzung auf. Lediglich 7 Prozent (0,42 Hektar) der Baulücken werden als landwirtschaftliche Nutzfläche verpachtet. Dies ist mit Abstand der niedrigste Wert unter den Baulandtypen. Grundstücke des Typs „Abrundung“ werden zu 44,3 Prozent (absolut 1,54 Hektar) nicht genutzt. Im Vergleich zu den Baulücken weist dieser Typ mit 27,6 Prozent einen geringeren Anteil an Flächen für die Freizeitnutzung auf. Der Grund dafür ist der mit 20,3 Prozent hohe Anteil an landwirtschaftlich verpachteten Flächen. Dieser ist demnach in relativer Zahl dreimal so hoch wie bei Grundstücken des Typs Baulücke. Es scheint, als ob die Lage in der offenen Kulturlandschaft die landwirtschaftliche Nutzung weiters ermöglicht, während diese Form der Bewirtschaftung beim Typ Baulücke nahezu vollständig „verbaut“ wurde. Der Baulandtyp stellt hier eine eindeutige Determinante für potenzielle Nutzungen dar. Die bauliche Umschließung reduziert die Nutzungen der Baulücke auf die Freizeitnutzung. Flächen des Typs „Erweiterung“ werden zu 34,7 Prozent nicht genutzt. 22 Prozent dienen als Freizeitnutzung, 19,2 Prozent werden verpachtet und ein hoher Anteil von 24,1 Prozent selbst landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auch hier zeigt sich die Beeinflussung des Baulandtyps auf die Nutzungsmöglichkeiten,

indem wohl durch die exponierte Lage ein großer Anteil bewirtschaftet werden kann. Gleichzeitig erscheint der hohe Anteil von 34,7 Prozent, die keiner Nutzung unterliegen, in Anbetracht der Lage verblüffend hoch. Dies relativiert sich jedoch aufgrund der niedrigen absoluten Ausprägung von lediglich 0,65 Hektar. „Sonstige“ weisen einen sehr hohen Anteil (44,6 Prozent) an ungenutzten sowie einen hohen Anteil (29,6 Prozent) an verpachteten Flächen auf. Zwischen den beiden Typen der „Entwicklungsflächen“ zeigen sich enorme Unterschiede in der Nutzungsverteilung. Während „Äußere Entwicklungsflächen“ zu 80,2 Prozent landwirtschaftlich genutzt werden (59,3 Prozent verpachtet, 20,9 Prozent eigene landwirtschaftliche Nutzung), reduziert sich dieser Anteil bei „Inneren Entwicklungsflächen“ auf 39,1 Prozent (29,2 Prozent verpachtet, 9,9 Prozent eigene landwirtschaftliche Nutzung). Diese Differenz lässt sich durch den größeren Anteil an ungenutzter und freizeitlich genutzter Fläche des Typs „Innere Entwicklungsflächen“ erklären. Es scheint, als ob „innerhalb“ des Siedlungskörpers trotz der Parzellengröße von über 1.500m<sup>2</sup> zum einen eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung im konventionellen Sinne nicht möglich bzw. rentabel ist und gleichzeitig die Flächenkonkurrenz für Freizeitnutzungen hier ansteigt.

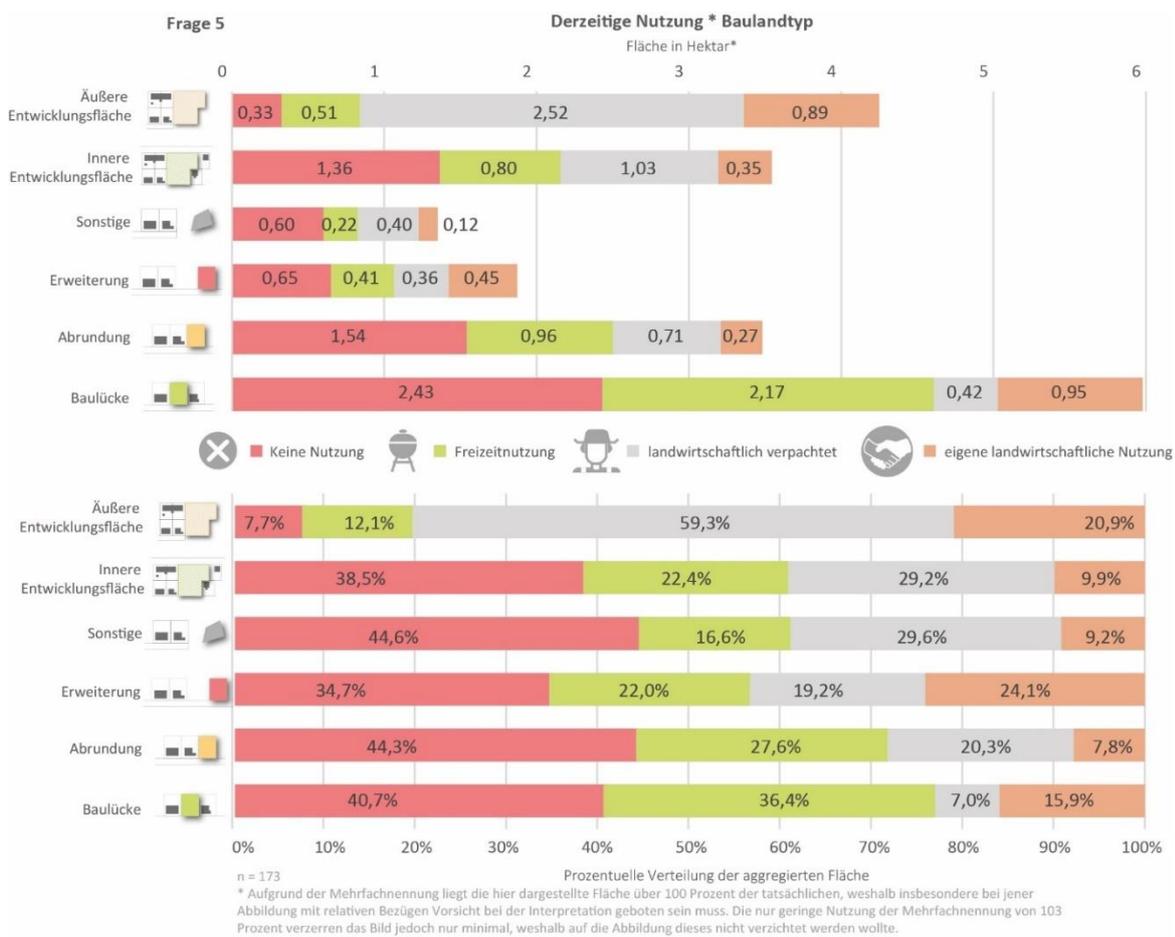


Abbildung 71: Frage 5: Derzeitige Nutzung nach Baulandtypen, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

**Frage 6: Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?  
(Mehrfachnennung möglich)**

Die Abbildung 72 zeigt Verhinderungsgründe der EigentümerInnen an einer Bebauung bzw. Veräußerung der Grundstücke. Diese Frage wurde von 76,7 Prozent (148/193) der UmfrageteilnehmerInnen beantwortet, wobei gesamt 336 Nennungen abgegeben wurden. Im Durchschnitt wurden demnach 2,27 Nennungen bei dieser Frage angekreuzt. Dies deutet bereits im Vorhinein auf multifaktorielle Gründe zur Passivität hin.

Mit 93 Nennungen (27,7 Prozent) ist die Bevorratung für Nachkommen der mit Abstand am häufigsten genannte Grund für die Zurückhaltung des Grundstückes. Dies wurde von beinahe jedem dritten Teilnehmenden als Grund angegeben. Die Gründe „Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)“, „Nutzung als Freizeitfläche“, „emotionale Verbundenheit mit dem Grundstück“ sowie der Zweck des Grundstückes als Absicherung liegen jeweils knapp über 10 Prozent der Nennungen.

25 Personen (7,4 Prozent) gaben das „Fernhalten“ von Nachbarn, 18 die Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, 16 „Kapitalanlage“ und 11 eine ungünstige Parzellenform als Grund an. Interessant erscheint hier, dass die Verhinderungsgründe nahezu zur Gänze im Einflussbereich der EigentümerInnen liegen. Gründe, die diese „Sphäre“ überschreiten, wie beispielsweise eine ungünstige Parzellenform, fehlende Erschließung, Bauvorschriften u. dgl., scheinen diesbezüglich eine eher untergeordnete Rolle zu spielen. Ökonomische Gründe wie „Grundstück dient als Absicherung“ und „Grundstück dient der Kapitalanlage“ wurden in Summe 51 (15,2 Prozent) mal angegeben, wobei mit 35 zu 16 ein deutlicher Hang zur Absicherung als zur Kapitalanlage besteht.

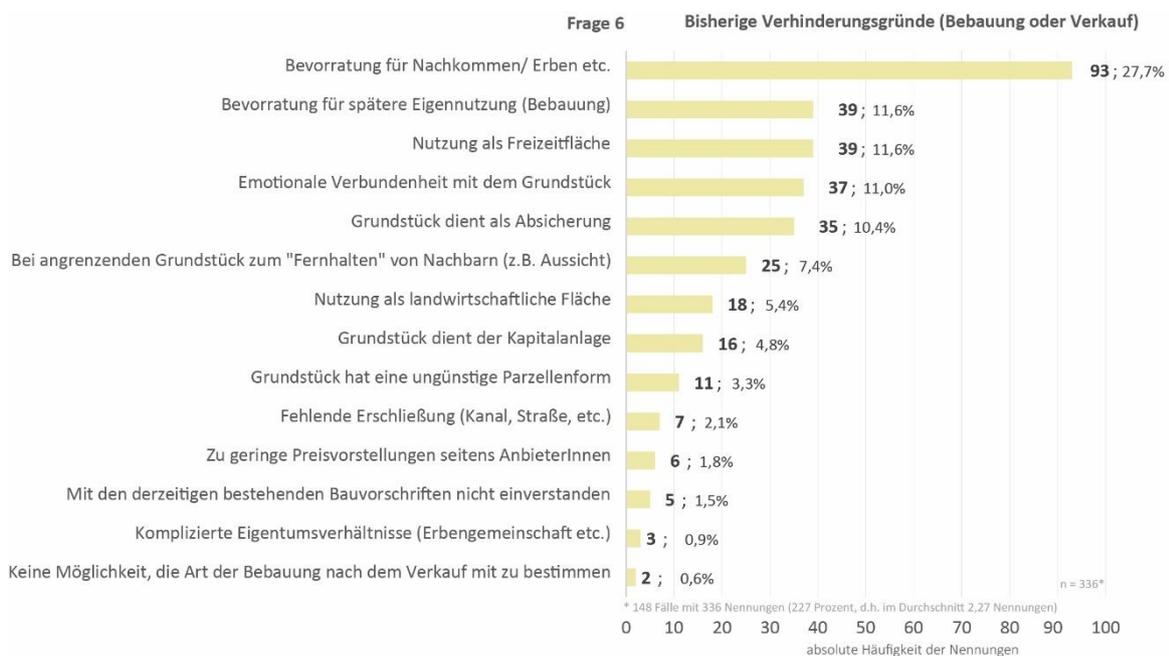


Abbildung 72: Frage 6: Bisherige Verhinderungsgründe (Bebauung oder Verkauf), eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Die letzte Antwortmöglichkeit bot den Umfrageteilnehmenden noch die Möglichkeit, „Sonstige Gründe“ anzuführen (siehe Abbildung 73). Dabei handelt es sich überwiegend um genauere Beschreibungen der oben bereits angeführten Gründe. Es kamen jedoch auch neue mobilisierungshemmende Gründe hinzu, die folglich aufgelistet werden.

Anzahl der Nennungen	Genannte Verhinderungsgründe
3	Hochspannungsfreileitung 30 KV (Schutzraum - Bauverbot)
2	Nutzung als Parkplatz
2	Belastung- und Veräußerungsverbot
1	Bestand - Garage
1	Wasserrechtliche Probleme
1	Negatives geotechnisches Gutachten für Bebauung
1	Hausbrunnen liegt auf der betreffenden Parzelle
1	Keine Anfragen von potentiellen Käufern
1	Geplante Grundstückszusammenlegung
1	starke Hanglage
1	Noch zu wenig Geld
<b>15</b>	

Abbildung 73: Frage 6: Sonstige genannte Verhinderungsgründe, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Zu dieser Frage muss abschließend noch angemerkt werden, dass in der Interpretation der Ergebnisse die mögliche Verzerrung infolge der sogenannten „sozialen Erwünschtheit“ bedacht werden muss. Während vorherige Aussagen oftmals Resultat sich beeinflussender Wirkungszusammenhänge waren und demnach einen Blick hinter die tatsächliche Sinnstruktur ermöglichten (beispielsweise durch tatsächlich getätigte Handlungen), wurden bei dieser Frage die subjektiven Motive auf direktem Wege abgefragt.

**Frage 7: Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?**

Die letzte Frage behandelt die Einstellung der EigentümerInnen zu einem Grundstückstausch entweder gegen ein anderes Bauland oder gegen landwirtschaftliche Fläche inklusive Wertausgleich. Diese Frage wurde von 166 (86 Prozent) der TeilnehmerInnen beantwortet. Von den 166 gültigen Nennungen gaben 144 an, dass ein Tausch keine Option für sie darstellen würde. 20 EigentümerInnen könnten sich einen Tausch gegen ein anderes Grundstück mit Bauland-Widmung vorstellen und eine einzige Person würde gegen eine landwirtschaftliche Fläche inkl. Wertausgleich tauschen. Hier ist noch anzumerken, dass die oben bei „Sonstige Gründe“ genannten Verhinderungsgründe – die teilweise eine Bebauung bzw. einen Verkauf zur Gänze ausschließen – auf keines der hier angeführten 22 Grundstücke zutreffen.

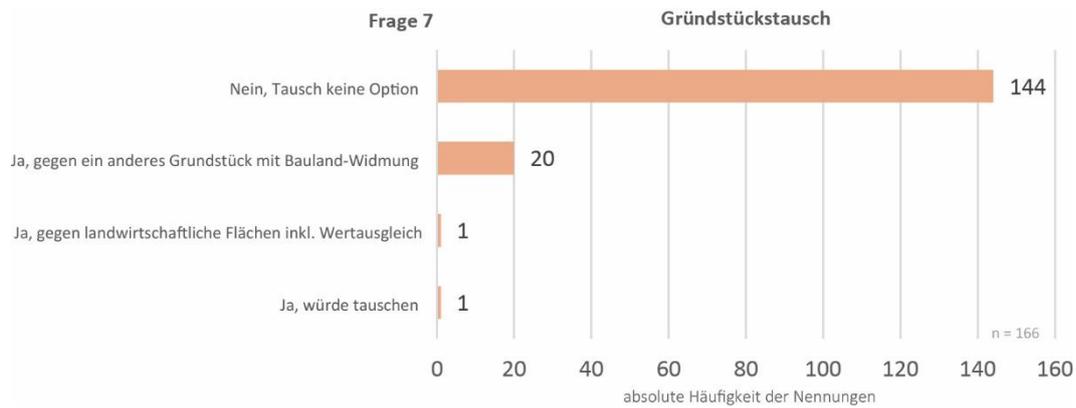


Abbildung 74: Frage 7: Grundstückstausch, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

Folglich ist es interessant, welche Grundstücke durch solch einen Tausch potenziell verfügbar wären. Hierfür zeigt Tabelle 27 die Verschneidung mit den Baulandtypen auf.

Trotz der Datenschieflage (Vielzahl an Nennungen der Baulücken und Abrundungen) kann festgestellt werden, dass die Ablehnung gegen einen Tausch bei den Entwicklungsflächen mit 92,3 Prozent („Innere“) und 100 Prozent („Äußere“) sehr hoch ist, wobei hier nochmals auf die geringen Fallzahlen hingewiesen werden muss. Von den 20 Grundstücken, für die seitens der EigentümerInnen ein Tausch gegen ein anderes Grundstück mit einer Baulandwidmung eine Option darstellen würde, können sechs dem Baulandtyp „Baulücke“, vier den „Erweiterungen“, drei den „Sonstigen“ und eines der „Inneren Entwicklungsfläche“ zugeordnet werden.

Der Tausch gegen landwirtschaftliche Fläche inkl. Wertausgleich wurde lediglich einmal angegeben. Dabei handelt es sich um den Baulandtyp „Erweiterung“. Dies nährt die These aus der Bachelorarbeit, dass es seitens der GrundstückseigentümerInnen kein Interesse an liquiden Mitteln zu geben scheint.

		Baulücke	Abrundung	Erweiterung	Sonstige	Entwicklungsfläche		Gesamt
						Innere- 	Äußere- 	
nein, Tausch keine Option	Anzahl	57	36	13	13	12	13	144
	Prozent	89,1%	85,7%	72,2%	81,3%	92,3%	100,0%	86,7%
ja, gegen ein anderes Grundstück mit Bauland-Widmung	Anzahl	6	6	4	3	1	0	20
	Prozent	9,4%	14,3%	22,2%	18,8%	7,7%	0,0%	12,0%
ja, gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich	Anzahl	0	0	1	0	0	0	1
	Prozent	0,0%	0,0%	5,6%	0,0%	0,0%	0,0%	,6%
Ja, würde tauschen	Anzahl	1	0	0	0	0	0	1
	Prozent	1,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	,6%
Gesamt	Anzahl	64	42	18	16	13	13	166
	Prozent	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabelle 27: Frage 7: Grundstückstausch nach Baulandtypen, eigene Darstellung und Erhebung, Quelle: BEV (2019).

## 5.4. Interpretation der Ergebnisse (AP 6)

Die Ergebnisse aus den Arbeitspaketen drei bis fünf liefern eine Vielzahl an Erkenntnissen über die Objekt-, Subjekt sowie über die subjektive Handlungsebene. Dabei hat sich unter anderem gezeigt, dass die Objektebene die subjektive Handlungsebene sowohl direkt als auch indirekt in hohen Maßen bestimmt. So wird dadurch zum einen die Nachfrageseite (juristisch oder natürlich), die Nutzungsmöglichkeiten (als Konkurrenz zur baulichen Inwertsetzung) sowie der räumliche Bezug zur Umgebung (mit den damit einhergehenden Mobilisierungshindernissen) vorherbestimmt. Das Modell der Baulandtypen eignete sich gut, um die verschiedenen Wirkungszusammenhänge aufzuzeigen. Insbesondere der Akt der Aufschließung mit technischer Infrastruktur stellt einen eindeutigen handlungsdeterministischen Parameter der EigentümerInnen dar. Die Merkmale zur Lagebeziehung gewinnen insbesondere im planerischen Kontext an Relevanz, weshalb die Parameter zur Typologisierung je nach Verwertungsinteresse (analytisch oder planerisch im Sinne normativer Verwertungsinteressen) zu wählen sind.

Gleichwohl ergründen sich die aufgezeigten Merkmalsausprägungen in den jeweiligen Baulandtypen, weshalb in Bezug auf diese die wesentlichen Erkenntnisse und Zusammenhänge aufgezeigt und interpretiert werden. Jene Sachverhalte, die sich unabhängig der Baulandtypen zeigten, werden im Anschluss noch näher beleuchtet.

### 5.4.1. Baulandtypen im Überblick

- **Baulücke**



Von den insgesamt 31 Grundstücken, auf denen bereits eine aktive Handlung gesetzt wurde, können 13 diesem Baulandtyp zugeordnet werden. Demnach wurden acht Baulücken bereits bebaut und fünf derzeit zum Verkauf angeboten.

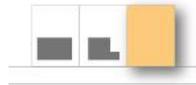
Hinsichtlich des zukünftigen Vorhabens lässt sich jedoch feststellen, dass in 50 Prozent der Fälle kein aktives Vorhaben zu bestehen scheint. Ein hoher Grad an Passivität geht demnach mit diesem Baulandtyp einher. Ein Grund dafür könnte der mit 35,7 Prozent hohe Anteil an Grundstücken sein, die direkt an das Wohngrundstück der EigentümerInnen angrenzen. 13 Prozent dieser Grundstücke bilden sogar eine gemeinsame Einheit mit dem Wohngrundstück. Die Mobilität dieser Grundstücke kann als eher gering eingestuft werden, denn die Auswertung hat weiters gezeigt, dass sich die Absicht zur aktiven Handlung bei angrenzendem Grundstück nahezu halbiert. Insbesondere die Bereitschaft zu einem Verkauf ist hier sehr gering. Ein möglicher Erklärungsansatz kann darin gefunden werden, dass

sich durch einen Verkauf der Grad an Mitbestimmung der zukünftigen Bebauung sowie des zukünftigen sozialen Umfeldes auf nahezu null reduziert. Die in der Bachelorarbeit formulierten Bedenken scheinen sich demnach auch in der „Breite“ zu bestätigen. Einen weiteren Grund für die hohe Passivität könnte der hohe Anteil an Freizeitnutzung (36,4 Prozent) liefern.

Kurzum kann gesagt werden, dass diesem Typ aus Sicht der Raumordnung die höchste baulandmobilisierende Relevanz zukommen muss. Immerhin vereinen sie die höchsten gemeindefiskalischen Kosten mit dem gleichzeitig geringsten Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Eine widmungskonforme Nutzung würde demnach den höchsten „Mehrwert“ mit sich bringen. Gleichzeitig kann davon ausgegangen werden, dass bei diesem Typ die größten Hemmnisse – die eine Mobilisierung verhindern – auf der subjektiven Ebene bestehen. Diesen zu begegnen kommt demnach eine zentrale Bedeutung zu.

- **Abrundung**

---



Ähnlich wie bei den Baulücken lässt sich auch hier eine gewisse Mobilität feststellen, indem sechs Grundstücke bereits bebaut wurden und drei Grundstücke aktuell zum Verkauf angeboten werden. In Summe entspricht dies einer Fläche von 0,8 Hektar.

Ein Blick auf das zukünftige Vorhaben zeigt mit 57,5 Prozent eine etwas höhere Mobilität als jene der Baulücken, wobei hier prozentuell die Eigenentwicklung eine nicht so starke Rolle zu spielen scheint. Obwohl die Grundstücke „nur“ zweiseitig umschlossen sind, sind die Anteile jener Grundstücke, die an das Wohngrundstück angrenzen nahezu ident mit den Baulücken, weshalb hier die oben bereits geschilderten Folgewirkungen auch Geltung haben.

Die zweiseitige Öffnung hin zur Kulturlandschaft scheint sich in der Nutzungsverteilung der Grundstücke niederzuschlagen. Demnach steigt der Anteil der verpachteten Fläche im Vergleich zur Baulücke mit sieben Prozent auf 20,3 Prozent, während jedoch der ungenutzte Anteil mit 44,3 Prozent sogar höher als bei den Baulücken mit 40,7 Prozent ausfällt. Dieser höhere Anteil geht demnach auf Kosten der Freizeitnutzung (27,6 Prozent) und der geringeren Eigenbewirtschaftung (7,8 Prozent im Vergleich zu 15,9 Prozent bei Baulücken).

Abschließend kann gesagt werden, dass die Kategorie Abrundung in vielen Bereichen auf der Objekt- und Subjektebene ähnliche Ausprägungen wie die Kategorie Baulücke aufweist. Zur Erklärung der grundstücks- und eigentümerInnenbezogenen Merkmale trägt diese Kategorie kaum zu einer Reduktion der Komplexität bei. Als kognitive Konstruktion über räumliche Entwicklungen und deren Auswirkungen stellt sie jedoch ein wichtiges Gerüst dar.

- Erweiterung

---



42,5 Prozent dieser Flächen soll in den nächsten Jahren entweder bebaut oder verkauft werden. Dies entspricht demnach einer etwas geringeren Mobilität als dies bei Baulücken und Abrundungen der Fall ist.

Interessanterweise gaben 23,9 Prozent an, dass das Grundstück an ihr derzeitiges Wohngrundstück angrenze. Aufgrund der exponierten Lage erscheint dies etwas fragwürdig, jedoch gibt es hierfür mögliche Erklärungsansätze. Zum einen kann es sein, dass EigentümerInnen den Begriff „angrenzen“ etwas weiter als die methodisch festgelegten Abgrenzungen auffassen. Grundstücke, die durch eine Straße voneinander getrennt sind, wurden im Zuge der Typologisierung nicht als angrenzende Grundstücke gewertet. Ein weiterer Grund könnte sein, dass es sich um Grundstücke handelt, die gemeinsam mit einer „dazwischenliegenden“ Abrundung eine gemeinsame Einheit bilden. Dies wäre ein methodisch korrekter Fall. Nichtsdestotrotz muss hier angemerkt werden, dass diese Fragestellung in Kombination mit „bildet eine Einheit“ wahrscheinlich für etwas Verwirrung gesorgt hat. Dies sollte in der Interpretation der Daten bedacht werden.

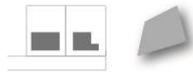
Hinsichtlich der Nutzungsverteilung fällt auf, dass die Anteile „Keine Nutzung“ mit 34,7 Prozent und „Freizeitnutzung“ mit 22 Prozent im Vergleich zu Baulücken und Abrundungen eher gering ausfallen. Dafür steigen die Anteile der verpachteten Fläche (19,2 Prozent) sowie jener der eigenen landwirtschaftlichen Nutzung mit 24,1 Prozent. Die bewirtschaftete Fläche entspricht demnach 43,3 Prozent.

Interessanterweise gaben 22,2 Prozent (absolut 4) der EigentümerInnen an, dass sie gegen ein anderes Grundstück mit Baulandwidmung und eine Person, dass sie gegen landwirtschaftliche Fläche inkl. Wertausgleich tauschen würden. Aus raumordnerischer Perspektive wäre dies eine ernsthafte Chance zur Vermeidung zersiedlungsfördernder Entwicklungen.

Kurzum handelt es sich bei Erweiterungen um exponierte (auf der Mikro-Ebene) – im Vergleich etwas größere – Grundstücke im Besitz von etwas jüngeren Personen mit jedoch geringer voraussichtlicher Mobilität. Die häufige Lage in der offenen Kulturlandschaft führt dazu, dass ein hoher Anteil dieser Grundstücke landwirtschaftlich genutzt wird. Insbesondere der Anteil an Eigenbewirtschaftung deutet darauf hin, dass viele dieser Grundstücke noch im Besitz der BewirtschafterInnen sind.

- **Sonstige**

---



Obwohl es sich hier um eine Rest-Kategorie handelt, kann hier sowohl eine vergangene, wenn auch geringe, Bebauung als auch eine voraussichtliche Mobilität festgestellt werden. Demnach sollen auf 50 Prozent (0,8/1,6) der Flächen in den nächsten Jahren/ Jahrzehnten aktive Handlungen gesetzt werden. Insbesondere die Bebauung durch juristische Personen scheint hier eine Rolle zu spielen (0,4 Hektar). Ein möglicher Erklärungsansatz könnte jener sein, dass es sich hierbei um neu parzellierte, jedoch nicht erschlossene Gebiete handelt.

Nur ein Viertel der Flächen (25,2 Prozent) grenzt an das Wohngrundstück der EigentümerInnen an, was grundsätzlich die Chance auf eine Mobilisierung positiv beeinflusst. Einen weiteren positiven Faktor stellt die mit 16,6 Prozent geringe Freizeitliche Nutzung sowie der mit 44,6 Prozent hohe Anteil an „Keine Nutzung“ dar. Die restlichen 38,8 Prozent werden, mit einem hohen Anteil verpachteter Flächen, landwirtschaftlich genutzt.

Es kann also gesagt werden, dass dieser Typ eine heterogene Gruppe an Grundstücken enthält, über die allgemein gültige Aussagen nur schwer getroffen werden können.

- **„Innere und äußere Entwicklungsflächen“**

---



Bezüglich der bisherigen Mobilität konnten bei den „Äußeren“ jeweils zwei Verkäufe und Eigenentwicklungen und bei den „Inneren“ eine Eigenentwicklung festgestellt werden. Dies ergibt eine Summe von 1,1 Hektar. Hier zeigen sich bereits die größeren durchschnittlichen Parzellengrößen. Grundstücke dieser Art werden ausschließlich von natürlichen Personen zum Verkauf angeboten, während Entwicklungen nahezu zur Gänze von juristischen Personen angestrebt werden. Dieses Bild setzt sich beim „Zukünftigen Vorhaben“ weiter fort, indem im Vergleich zu den anderen Baulandtypen die Eigenentwicklung seitens juristischer Personen zum einen, und der Verkauf seitens natürlicher Personen zum anderen eine viel größere Rolle spielt. Auch ist die Dynamik eine höhere, indem in Zukunft bei den „Inneren“ eine Mobilisierung von 80 Prozent (3/3,73) und bei den „Äußeren“ von 68 Prozent (3,15/4,6) in den nächsten Jahren zu erwarten ist.

Mit in Summe 43,4 Prozent ist der Anteil der angrenzenden Grundstücke bei den „Inneren Entwicklungsflächen“ überraschend hoch. Dieser fällt bei den „Äußeren“ mit in Summe 25,7 Prozent um deutlich geringer aus.

Die Nutzungsverteilung dieser beiden Typen gestaltet sich auch sehr unterschiedlich. Während „Äußere Entwicklungsflächen“ zu 80,2 Prozent landwirtschaftlich genutzt werden, sinkt dieser Anteil bei den „Inneren“ auf 39,1 Prozent. Dieses „Gefälle“ wird im Siedlungskörper durch vermehrte Freizeitnutzungen sowie „keiner Nutzung“ gefüllt. Demnach präsentiert sich die Nutzungsverteilung der „Inneren Entwicklungsflächen“ ähnlich wie jene der Baulücken und Abrundungen, was im Hinblick auf die größeren Grundstückspartellen doch überraschend ist.

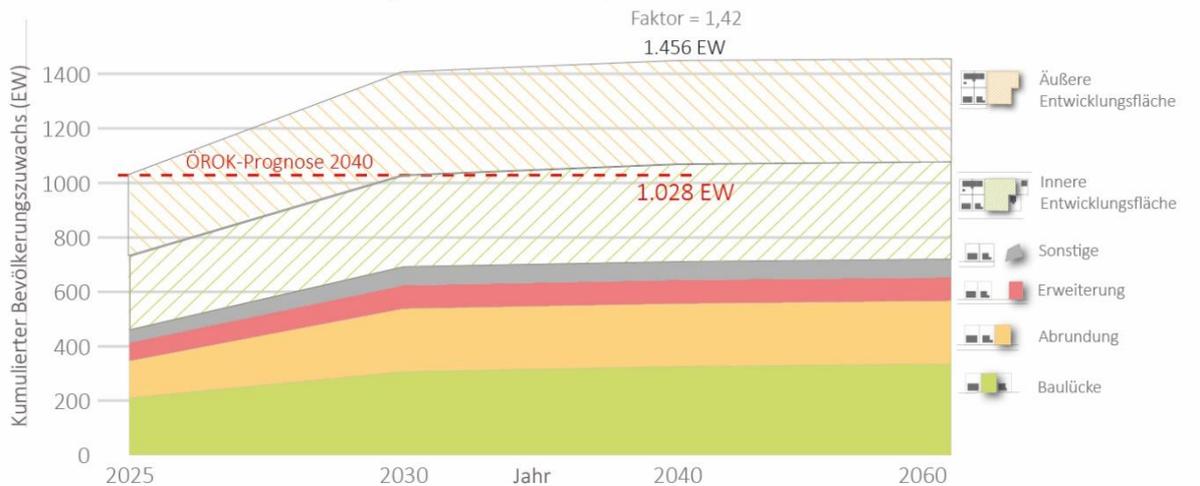
Es liegt demnach die Vermutung nahe, dass trotz der großflächigen Struktur im bestehenden Siedlungskörper eine Nutzungskonkurrenz zwischen landwirtschaftlicher und freizeittlicher/ rein „besitzender“ Nutzung herrscht, worin sich weitere Nutzungsformen behaupten dürften.

#### 5.4.2. Wohnbaulandreserven und prognostiziertes Bevölkerungswachstum

Anhand der Umfrageergebnisse der vier Gemeinden Eidenberg, Feldkirchen a. d. Donau, Gramastetten und Puchenau kann die zu erwartende Mobilität des unbebauten Wohnbaulandes der nächsten Jahre abgeschätzt werden und mit dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs in Bezug gesetzt werden. Im Unterschied zur in Kapitel 5.2.5 bereits angeführten Abbildung 48 unter Annahme einer 100-prozentigen Wohnbaulandverfügbarkeit, können in dieser Abbildung 75 durch Heranziehen der Ergebnisse aus Frage 2 (zukünftiges Vorhaben) die tatsächlichen Verfügbarkeiten berücksichtigt werden. Die Grafik geht dabei von einer Inwertsetzung der großen Entwicklungsflächen in Form von Einfamilienhäusern aus.

*Anmerkung: Die Berechnung trifft die Annahme, dass jene 23 Prozent der geantworteten EigentümerInnen dieselben Handlungen wie die restlichen nicht geantworteten 77 Prozent vorsehen. Kurz gesagt, die Ergebnisse der 23 Prozent (Rücklaufquote) wurden auf 100 Prozent hochgerechnet. Während diese Annahme auf Objekt-Ebene aufgrund der ähnlichen Verteilung des Rücklaufs mit jener der Region und der vier teilnehmenden Gemeinden zu keinen großen Verzerrungen führt, kann vermutlich von unterschiedlichen Aussagen zwischen Personen, die geantwortet und jenen, die nicht geantwortet haben, ausgegangen werden. Weiters muss noch angemerkt werden, dass hierbei nicht nur die angegebene Bebauung, sondern auch ein geplanter Verkauf in der Berechnung als verfügbar angenommen wurde. Dies sollte in die Interpretation der nachstehenden Abbildung Eingang finden.*

## Kumuliertes Bevölkerungswachstum anhand der voraussichtlichen Mobilität der unbebauten Wohnbaulandreserven bis 2060 Gemeinden Eidenberg, Feldkirchen a.d. Donau, Gramastetten und Puchenau



Quelle: BEV 2019; ÖROK 2019: Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2018 bis 2040 mit einer Projektion bis 2060 und Modellfortschreibung bis 2075 (Örok-Prognose), eigene Darstellung

Berechnung: Der erwartete Bevölkerungszuwachs wurde anhand der in der Umfrage angegebenen voraussichtlichen Handlungen (Verkauf, Bebauung) mittels Hochrechnung der Rücklaufquote auf 100 Prozent (von 23 Prozent ausgehend). Der Zuwachs der Typen „Baulücke“, „Abrundung“, „Erweiterung“ und „Sonstige“ wurden mit der Belegzahl 2,21 (STATISTIK AUSTRIA 2020e) je Grundstück errechnet. Bei den großflächigen Typen (>1500m<sup>2</sup>) wurde von einer Parzellierung von 800m<sup>2</sup> (Größenmedian dieser Baulandtypen in der Region) ausgegangen und mit derselben Belegzahl errechnet. Flächen der inneren Verkehrserschließung wurden nicht berücksichtigt.

Abbildung 75: Kumuliertes Bevölkerungswachstum anhand der voraussichtlichen Mobilität der unbebauten Wohnbaulandreserven bis 2060, eigene Darstellung und Berechnung, Quelle: BEV (2019); ÖROK (2019: 36).

Obwohl die Baulandreserven den prognostizierten Bedarf je nach Dichteszenarien um den Faktor 2,2 bis 7 (Siehe Kapitel 5.2.5) übertreffen, führt die Nichtverfügbarkeit zu einer enormen Verknappung dieser. Jedoch zeigt der Faktor von 1,42 an, dass auch die in Zukunft verfügbaren Baulandreserven den prognostizierten Bedarf trotz konservativer Annahmen übertreffen. Die zentrale Herausforderung wird demnach sein, anhand welcher Baulandtypen sich der prognostizierter Zuwachs veräußern lässt.

Das nächste Kapitel 5.4.3. thematisiert die aktuell sich abzeichnende Siedlungsentwicklung in der Region unter Bezugnahme auf das Erklärungsmodell der „Baulandtreppe“.

### 5.4.3. Siedlungsentwicklung nach dem Modell der „Baulandtreppe“

Das Modell der „Baulandtreppe“ nach Weber (2016: 9) eignet sich gut, die aktuelle Dynamik der Siedlungsentwicklung in ihren Ausprägungen (Stufen) – welche die rechtlichen Möglichkeiten stark beeinflussen – darstellen zu können. Die verschiedenen Erhebungsarten ermöglichen einen Blick in die Vergangenheit, die aktuelle Situation sowie in die wahrscheinliche Zukunft, wodurch der gesamte Prozess der Siedlungsentwicklung abgebildet werden kann.



Entwickler eine wesentliche Rolle. Die Erweiterung des Planungsinstrumentariums der letzten Jahrzehnte, die über die rein hoheitlichen Maßnahmen hinaus gehen, zeigen hier ihre Wirkung. Das Raumordnungsgesetz scheint demnach einen guten gesetzlichen Rahmen bei Neuausweisung zu bieten, der in der Region auch Anwendung findet. Während also „Innerörtlich“ von einer hohen Passivität gesprochen werden kann, drehen sich die Räder „Außerörtlich“ um ein Vielfaches schneller. Der Zugriff auf die offene Kulturlandschaft geht damit einher.

Die Schlüsselstelle hin zu einer flächensparenden, kompakten Siedlungsentwicklung kann demnach eindeutig zwischen Stufe vier und fünf festgemacht werden. Diese zu überspringen und diese Grundstücke aus der Passivität zu holen muss künftige siedlungspolitische Priorität einnehmen. Die zentrale politische Frage wird sein, ob dies durch ein hoheitliches „Anstoßen“ nach oben oder durch das „Reichen“ der öffentlichen Hand geschieht.

## 6. Handlungsempfehlungen, Schlussfolgerung, Reflexion und Ausblick



Abbildung 77: Kapitelüberschrift Handlungsempfehlungen, Schlussfolgerung, Reflexion und Ausblick, eigene Aufnahme.

## 6.1. Handlungsempfehlungen

Der einzige Weg hin zu einer flächenschonenden und kompakten Siedlungsentwicklung kann nur in absteigender Richtung der Baulandtreppe erfolgen. Weil hierfür die Potentiale in ihrer Tiefe erfasst werden müssen, um folglich mit ihnen arbeiten zu können, kann ein regionales Flächenmanagement das Gerüst dazu bilden. Die folgende Abbildung 78 zeigt den Aufbau eines möglichen regionalen Flächenmanagements, wobei sich dessen Ausgestaltung an den Förderrichtlinien des EFRE-Programmes „IWB“ orientiert.

*Anmerkung: Obwohl es seitens des Landes Oö. kein explizites Förderprogramm für Initiativen zum regionalen Flächenmanagement gibt, bestehen Förderungen zu Aktivitäten einer regional abgestimmten Flächenentwicklung, welche sich aus den Richtlinien zur Umsetzung des EFRE Programms „IWB“ aus den Umsetzungsprioritäten 6e und 4e ableiten. Förderfähig sind Regionen, deren Gebietsabgrenzung sich aus dem Oö. Landesraumordnungsprogramm ableitet (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017: 7). Da lediglich die Gemeinden Ottensheim und Puchenu in § 6 Oö. LAROP 2017 als sogenannter „Siedlungskernraum“ benannt werden, kann die Region Urfahr-West diesbezüglich keine Fördermittel beziehen. Für Umsetzungsprojekte, welche nicht aus dem EFRE-IWB Programm Österreich 2014-2020 förderfähig sind, sich jedoch in die Stadtregionale Strategie einbetten, stellt das Land Oö. gesondert Mittel zur Verfügung (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2019b). Die folgende Abbildung 78 nimmt demnach auf die internen Richtlinien zur Umsetzung des EFRE-Programms „IWB“ Bezug. Hier muss noch angemerkt werden, dass sich die Überarbeitung der Förderrichtlinien aufgrund des Auslaufens des Förderperiode 2014-2020 durch die Corona-Pandemie verzögert hat, weshalb es hier zu Abweichungen kommen kann.*

Dabei sollen zuerst die Potentiale im Bestand erfasst und folglich in ihrer Tiefe (Objekt-, Subjekt- und eigentümerInnenbezogene Handlungsebene) kennengelernt werden. Dabei sollte neben den in dieser Arbeit behandelten Baulandreserven auch dem bereits brachgefallenen Bauland eine Schlüsselrolle zukommen. Aufgrund der methodischen Schwierigkeiten beim Erfassen dieser Baulandbrachen empfiehlt es sich, diese auf kommunaler beziehungsweise lokaler Ebene durch sogenannte „Leerstandslisten“ (Ehrenamtliche wie in Rheinland-Pfalz; OrtsvorsteherInnen in Mistelbach) zu erheben. Ergebnis ist demnach eine um qualitative Merkmale erweiterte „Flächen- und Gebäudedatenbank“, wie sie als Beispielprojekt bereits in der Lokalen Entwicklungsstrategie (2017: 51) der Region Urfahr-West angedacht wurde.

## Bausteine eines regionalen Flächenmanagements mit Einbettung in das EFRE-Förderprogramm

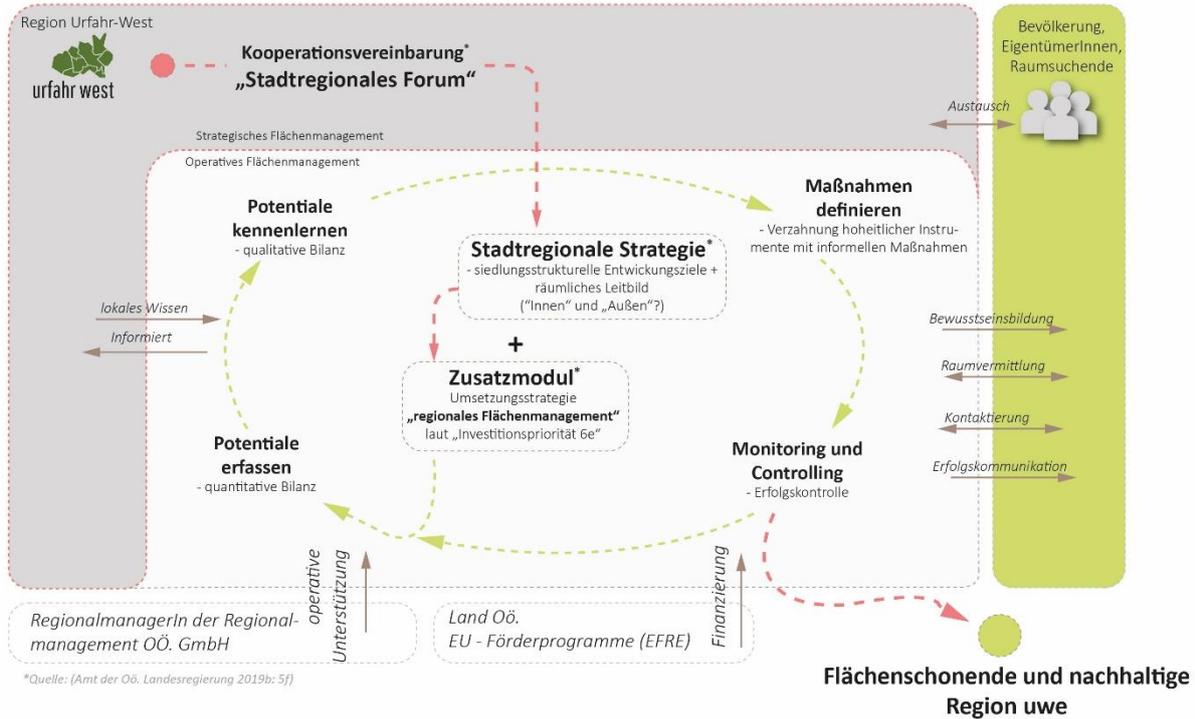


Abbildung 78: Bausteine eines regionalen Flächenmanagements, eigene Darstellung in Anlehnung an Doan (2019: 92); ETH Zürich (2020).

Diese, unter ständiger Aktualisierung gehaltene, qualitative Baulandbilanz bildet das zentrale Tool des operativen und strategischen Flächenmanagements. Sie stellt die Grundlage für das Kontaktieren der EigentümerInnen, eine Entscheidungshilfe planerischer Überlegungen (Gegenüberstellung des Baulandbedarfes mit den vorhandenen Reserven), sowie den Ausgangspunkt strategischer Richtungsentscheidungen dar. Bezüglich Letzteren müssen hier klare politische Zielvorgaben und quantifizierbare Indikatoren innerhalb der „Stadtregionalen Strategie“ festgelegt werden, um den Grad der Zielerreichung nachvollziehbar erfassen zu können. Das „Quantifizieren“ qualitativer Standortmerkmale, um folglich Konsens in den Fragen wie: „Wie definieren wir Lage?“, „Was ist „Innen“, was „Außen“ zu erlangen, ist hier zentrale politische Aufgabe.

Nach dem Erfassen, Kennenlernen und der Festlegung klarer bodenpolitischer Ziele sollen „baulandtypengerechte“ Maßnahmenbündel erarbeitet werden, wobei eine zielgerichtete Verzahnung zwischen hoheitlichen und informellen Baulandmobilisierungsmaßnahmen den Kern zur Zielerreichung darstellt. Ein Beispiel für diese Verzahnung bildet der aktuelle Entwurf zur Raumordnungsnovelle des Oö. ROG, dessen Beschlussfassung im Herbst erwartet wird, in dem den Gemeinden die Verdoppelung des bisherigen Erhaltungsbeitrages per Verordnung des Gemeinderates ermöglicht werden soll. Ein regional geschlossenes Vorgehen wäre aus raumordnerischer Perspektive wünschenswert.

Durch das im zyklischen Prozess verankerte Monitoring und Controlling kann der Projektfortschritt unter Bezugnahme der festgelegten Indikatoren laufend evaluiert werden.

Das Einbinden der Bevölkerung, Raumsuchender und EigentümerInnen ist eine weitere Kernaufgabe des Flächenmanagements. Hierbei soll es durch bewusstseinsfördernde Maßnahmen gelingen, eine kompakte und flächenschonende Region als gemeinsame Aufgabe und Chance zu verstehen. Personen, welche ihr Grundstück veräußern, sollen demnach nicht mit negativen Reaktionen – wie in der Bachelorarbeit festgestellt – konfrontiert werden. Vielmehr sollen diese aktiven Handlungen als Beitrag hin zu einer nachhaltigen Region, von der alle profitieren, verstanden werden. Gleichzeitig kann das direkte Kontaktieren der EigentümerInnen nicht nur als „Informationsquelle“ zum „Füllen“ der qualitativen Baulandbilanz verstanden werden, sondern auch als „Kommunikationsmedium“, mithilfe dessen bodenpolitische Kernziele und bewusstseinsbildende Inhalte an die Schlüsselakteursgruppe der EigentümerInnen flächendeckend transportiert werden können.

Weiters kann auf Basis der Baulandbilanz – nach Zustimmung der jeweiligen EigentümerInnen innerhalb der postalischen Anfrage – eine öffentliche Vermittlungsplattform erstellt werden, in welcher Raumsuchende und EigentümerInnen aufeinandertreffen.

Der hier abgebildete Flächenmanagementprozess kann als sehr umfangreich bezeichnet werden. Insbesondere die Befragung kann aufgrund der Vielzahl an AkteurInnen und der manuellen Auswertung als sehr zeit- kostenintensiv (Druck- und Versandkosten, Personalkosten) bezeichnet werden. Allerdings ist hier anzumerken, dass dieser Prozess natürlich je Regionsinteresse in verschiedenen Stadien umgesetzt werden kann. So wäre es beispielsweise durch die starke Determinierung der Baulandtypen auf die Subjekt- sowie auf die subjektive Handlungsebene möglich, durch die ressourcensparende GIS-Erhebung (hier in AP3 durchgeführt) folglich auf diese zu schließen. Der in dieser Arbeit analytische Zugang in Verbindung mit dem dynamischen GIS-Modell könnte hier eine kostengünstige Alternative für Regionen, Gemeindekooperationen oder einzelne Gemeinden bieten, um sich vorerst einen Überblick zu verschaffen und darauf aufbauend Maßnahmen zu setzen. Unabhängig des Umsetzungsgrades und Tiefe der Bearbeitung bildet jedoch eine qualitative Baulandbilanz (egal ob induktiv oder deduktiv) die unerlässliche Basis jeglichen Handelns.

## 6.2. Schlussfolgerung

Entgegen der mittlerweile seit Jahrzehnten bestehenden politischen Agenda, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, scheint diese Bestrebung beinahe ins Leere zu verlaufen. In Kombination mit dem hohen Anteil gewidmetem, aber unbebautem Bauland führt dies zwangsläufig zu ausufernden Siedlungstendenzen, die der Zielvorstellung einer nachhaltigen Entwicklung in hohen Maßen entgegenläuft. Obwohl sich in den letzten Dekaden ein Bündel an verschiedenen Instrumenten zur Baulandmobilisierung in den Bundesländern entwickelte, zielen diese vorrangig darauf ab, die Fehler

der Vergangenheit bei Neuausweisung nicht nochmal in den Raum zu übertragen. Dass dieses Reagieren seitens der Landesgesetzgeber ein unausweichlicher Lückenschluss in der normativen Ausgestaltung darstellt, ist unbestritten. Den bestehenden inneren Baulandreserven kann damit offensichtlich nur unzureichend begegnet werden.

Diese Arbeit identifiziert als zentrale zukünftige Herausforderung hin zu einer kompakten und flächensparenden Siedlungsentwicklung das Mobilisieren dieser inneren Baulandreserven. Wie diese anhand verschiedener mobilisierungsrelevanter Merkmale kategorisiert werden können und welche subjektiven Beweggründe seitens der EigentümerInnen diesen Grundstücken anhaften, um folglich mit diesen wichtigen Flächen im Sinne informeller Baulandmobilisierungsmaßnahmen arbeiten zu können, stellt das wesentliche Erkenntnisinteresse dieser Arbeit dar.

Diesem konnte in Kooperation mit der Region Urfahr-West sowie dem Land Oberösterreich im Zuge von drei Erhebungsphasen begegnet werden, wobei zuerst das unbebaute Bauland mittels einer GIS-Software erfasst, anschließend typologisiert und zuletzt im Zuge einer postalischen Befragung um die Handlungsebene der EigentümerInnen angereichert wurde. Ziel war eine qualitative Baulandbilanz, welche Merkmale der Objekt-, Subjekt-, als auch der subjektiven Handlungsebene umfasst und deren Wirkungszusammenhänge analytisch begegnet wird.

Ein Blick auf die in Arbeitspaket 3 erstellte quantitative Baulandbilanz zeigt, dass von den insgesamt 1169,1 Hektar gewidmeten Bauland in der Region 275,9 (23,6 Prozent) derzeit unbebaut sind, wobei die Widmungskategorie „Wohngebiet“ mit 817,4 Hektar gewidmeten und 190,5 Hektar (23,3 Prozent) unbebautem Bauland die mit Abstand größte Baulandreserve bildet. Die Baulandbilanz von Oberösterreich kann hier beinahe eins zu eins auf die Region heruntergebrochen werden.

Durch Heranziehen unterschiedlicher Merkmale kann diese quantitative Baulandbilanz aufgebrochen und Zusammenhänge hinsichtlich der Handlungsmuster abgebildet werden. So hat sich gezeigt, dass 31,3 Prozent der Baulandreserven den „klassischen“ Baulücken zugeordnet werden können. Mittels dieses Baulandtyps könnte der Baulandbedarf bis ins Jahr 2040 nahezu zur Gänze abgedeckt werden. Natürlich muss hier angemerkt werden, dass das Baulandangebot dieses Typs nicht alle Nachfragewünsche Raumsuchender befriedigen kann (Stichwort Eigenmittelanteil, Wunsch nach anderen Wohnformen u. dgl.). Jedoch konnte festgestellt werden, dass eine Siedlungsentwicklung nach Innen durch Ausnutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur und ohne zersiedelungsfördernde Effekte rein rechnerisch möglich wäre. Obwohl innerhalb dieser Arbeit die Baulandreserven thematisiert wurden, muss hier erwähnt werden, dass bestehende Brachflächen-, Leerstands- und Nachverdichtungspotenziale diesen Bedarfsüberschuss womöglich weiter anheben würden. Die zentrale bodenpolitische Frage wird demnach sein, welche Baulandtypen den prognostizierten Bedarf in Zukunft abdecken werden. Kurz gesagt, welche Baulandtypen zukünftig verwertet werden.

Diesbezüglich zeichnet ein Blick auf die Handlungsebene der EigentümerInnen ein ernüchterndes Bild. Während die kleinflächigen, oftmals zentrumsnahen Baulandtypen eine hohe Passivität hinsichtlich zukünftiger Handlungen (Verkauf oder Bebauung) aufzeigen, scheint diese bei großen Entwicklungsflächen stark abzunehmen. Determinanten dieses Phänomens sind die EigentümerInnenverhältnisse sowie die Baulandtypen, wonach juristische Personen starke Verwertungsinteressen hinsichtlich großer Entwicklungsflächen aufzeigen, während subjektive, oftmals emotionale Hemmnisse die Passivität natürlicher EigentümerInnen kleinflächiger, im Siedlungskörper liegenden Grundstücke weiter befeuern. In Anbetracht des hohen Nutzungsgrades großflächiger Grundstücke für landwirtschaftliche Zwecke bei gleichzeitiger Reduktion des Nutzungspotenziales innerer Grundstücke auf Nutzungen für Freizeitwecke und Ähnliches, führt diese Entwicklung unweigerlich zur Zuspitzung des Nutzungskonfliktes zwischen landwirtschaftlicher und baulicher Inwertsetzung.

Um sich der Metapher der Baulandtreppe zu bedienen kann festgehalten werden, dass Grundstücke der Stufe 4 (gewidmet und erschlossen) oftmals über Jahrzehnte auf dieser verharren, während die kommunale Baulandversorgung durch den Eingriff in die offene Kulturlandschaft direkt auf Stufe 5 (gewidmet, bebaut) erfolgt. Obwohl die Anwendung privatrechtlicher Verträge sowie das Widmungsalter methodisch keinen Eingang in die Arbeit finden, liegt aufgrund der frühen Verwertungsinteressen (unter 5 Jahren) sowie der oftmals kurzen Besitzdauer der Grundstücke die Annahme nahe, dass hier die Vereinbarungen privatrechtlicher Verwendungsverträge im Widmungsfall greifen und das „Verharren“ auf Stufe 4 rechtlich verunmöglicht wird. Es kann folglich die paradoxe Situation in der Region Urfahr-West festgestellt werden, dass trotz ausreichender Baulandreserven mit guten Standortqualitäten aufgrund der hohen Passivität dieser weiterhin neue Flächen für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden (müssen). Die quantitative Flächeninanspruchnahme wird sich der Umfrage zufolge in qualitativ ungünstigen Lagen verräumlichen.

Als mit Abstand häufigster Grund zur bisherigen Nichtverfügbarkeit wurde die „Bevorratung für Nachkommen / Erben etc.“ angeführt. Danach folgten die „Bevorratung für spätere Eigennutzung“, „Nutzung als Freizeitfläche“, die „emotionale Verbundenheit mit dem Grundstück“ sowie „Grundstück dient als Absicherung“. Dabei lässt sich feststellen, dass diese Gründe allesamt im Einflussbereich der EigentümerInnen liegen.

Durch die Verschneidung weiterer Merkmale konnten diesen Gründen weitere, tiefgreifende Erkenntnisse angefügt werden. So finden sich Gründe zur Zurückhaltung innerer Baulandreserven in der räumlichen Nähe zum Wohngrundstück. Demnach gaben 55,4 Prozent der EigentümerInnen an, das Grundstück grenze nicht an ihr derzeitiges Wohngrundstück an und 35,3 Prozent, dass dies der Fall sei. Während jedoch bei Ersteren eine voraussichtliche Mobilität (Verkauf und Bebauung) von 69,2 Prozent

zu erwarten ist, halbiert sich diese bei Zweiteren auf 35,6 Prozent. Die in der Bachelorarbeit aufgestellte These, die räumliche Nähe beeinflusst die subjektive Handlungsebene maßgeblich, kann hier belegt werden. Weil jedoch die Wahrscheinlichkeit, dass das unbebaute Grundstück an jenes der EigentümerInnen angrenzt innerhalb des Siedlungskörpers höher ist als dies bei exponierten Flächen der Fall ist, führt folglich zu dem Dilemma, dass innere Reserven einer höheren Passivität unterliegen.

Die empirische Untersuchung hat klar gezeigt, dass sich die auf der Makro-Ebene bereits vielfach zitierten Probleme der zunehmenden Flächeninanspruchnahme mit all ihren Wechselwirkungen auch in der Region Urfahr-West wiederfinden. So konnte durch die qualitative Kategorisierung der Baulandreserven in Verbindung mit der Fragebogenerhebung festgestellt werden, dass die Parallelität zwischen Flächeninanspruchnahme und der Nichtverfügbarkeit bereits erschlossenen, gewidmeten Baulands zweifelsohne in die zersiedelungsabwehrende Sackgasse hin zur „Grünen Wiese“ führt. Dies, obwohl die „innerörtlichen“ Reserven den voraussichtlichen Bedarf mehr als zur Gänze abdecken würden. Die zu Beginn aufgestellte These, die Handlungsebene der GrundstückseigentümerInnen determiniert in Anbetracht der aktuellen Gesetzeslage die bodenpolitischen Ziele in einem hohen Maße, konnte dadurch klar untermauert werden. Entwicklungen, welche die Passivität dieser zentrumsnahen Flächen hinnehmen, laufen demnach zwangsweise der Vorstellung einer flächenschonenden und kompakten Siedlungsentwicklung zuwider.

Ein regional getragenes Zukunfts-Narrativ, welches diesen Problemstatus als Herausforderung und Chance versteht, aktiv, bedarfs- und dialogorientiert an diesen Flächen arbeitet und regional abgestimmte Maßnahmen festlegt, kann jedoch den Schlüssel hin zu einer flächenschonenden und kompakten Siedlungsentwicklung darstellen.

Die Arbeit hat gezeigt, dass die Ausgangslage unbestritten keine einfache ist: Die Vielzahl an EinzelakteurInnen mit ihren unterschiedlichen Handlungsmustern, das Betreten eines neuen Instrumententerrains bei gleichzeitig begrenzter kommunaler Mittel sowie die Nähe zwischen Rechtsträger und Rechtsunterworfenen sind mit Sicherheit keine leicht zu überwindenden Barrieren.

Jedoch kann ein regional getragenes Flächenmanagement diese Hürden überwinden. So können durch bewusstseinsbildende Maßnahmen den Schlüsselakteuren die aktive Rolle im Planungssystem verdeutlicht (Kommunikation auf Augenhöhe), die benötigten Finanz- und Personalressourcen regional aufgebracht (Größenvorteil) und Mobilisierungserfolge als vermiedene Opportunitätskosten betrachtet werden. Weiters kann trotz der unzähligen Gründe zur Passivität festgestellt werden, dass diese beinahe zur Gänze auf der subjektiven Handlungsebenen der EigentümerInnen fußen. Diese können sich jedoch in raumordnerischen Zeitmaßstäben – im Gegensatz zu anderen mobilisierungshemmenden Effekten – relativ rasch ändern, wodurch es folglich ein Wesentliches sein wird, dieser Tatsache nicht lethargisch

den Rücken zu kehren, sondern dieser im Rahmen eines kontinuierlichen Flächenmanagementprozesses aktiv zu begegnen.

Der Grundstein für ein solches Flächenmanagement konnte im Zuge dieser Arbeit gelegt werden. Es liegt nun daran, diesen linearen Prozess hin zu einem zyklischen Flächenmanagement weiter zu gehen und sich dieser Thematik anzunehmen.

### 6.3. Reflexion und Ausblick

Der Versuch eines regionalen Managements, beziehungsweise das Initiieren eines Flächenmanagementsprozesses auf der regionalen Ebene wurde in Österreich bis dato noch nicht erprobt. Es stellt somit ein neues Terrain dar, weshalb in Hinblick auf mögliche weitere Projekte etwas detaillierter in die Reflexion des Prozesses und der damit einhergehenden Erfahrungen eingegangen werden soll. Der detaillierte Arbeits- und Zeitplan ist im Anhang abgebildet.



Abbildung 79: Abschlusspräsentation im Gemeindeamt Lichtenberg am 09.09.2020 mit (von links ausgehend) Bm. Allerstofer (Feldkichen an der Donau), Bm. Hinterhölzl (Eidenberg), Bm. Schimböck (Puchenau), Frau Gillmayr (Geschäftsführerin) und Martin Linkeseder (Verfasser), eigene Aufnahme.

In Bezug auf das strategische Flächenmanagement muss gesagt werden, dass diesem aufgrund der Neuartigkeit des Konzeptes sowie der Einbettung in eine studentische Arbeit Grenzen gesetzt sind. So verstand ich meine zentralen Aufgaben konzeptionell bedingt inmitten einer erkenntnisgeleiteten und projektorientierten Arbeit darin, diese miteinander bestmöglich in Einklang zu bringen. Die Aufgeschlossenheit der Region Urfahr-West gegenüber „Neuem“ gestaltete diese Aufgabe grundsätzlich als keine schwierige, jedoch mussten auf beiden Seiten Abstriche gemacht werden.

Konkret ist damit gemeint, dass gewisse Fragestellungen, welche aus analytischer Perspektive von hohem Erkenntnisinteresse gewesen wären, mit den Anforderungen, welche sich aus der Projektorientiertheit ableiteten, nicht in Einklang gebracht werden konnten. Als Beispiel kann hier die Einsichtnahme ins „C-Blatt“, welches sensible subjektbezogene Merkmale beinhaltet sowie Fragestellungen im Rahmen der Umfrage, welche aufgrund des zu wenig intensiv geführten politischen Konsensfindungsprozesses vorab keine Zustimmung erfahren haben. Im Nachhinein hätte ich diesem methodischen Spannungsfeld mit hypothetischen Fragestellungen begegnen können, um hier zumindest eine Abschätzung über ein mögliches Verhalten auf der subjektiven Handlungsebene zu erlangen. Mögliche spannende Fragestellungen wären beispielsweise:

- „Wären Sie an einem Newsletter zum Thema Siedlungsentwicklung in der Region interessiert?“ (Kommunikation über Projektfortschritte, vermitteln bewusstseinsbildender Inhalte)
- „Wenn die Region eine öffentliche Grundstücksdatenbank hätte, wären Sie an einer unverbindlichen und kostenfreien Inserierung Ihrer Liegenschaft interessiert?“.

Weiters kann auf der strategischen Ebene festgehalten werden, dass regelmäßige Besprechungen im Dasein aller GemeindevertreterInnen, wie beispielsweise in den circa zweimonatlich stattfindenden „Präsidiumssitzungen“, einen enormen Mehrwert mit sich bringen würden. Jedoch hat sich das Kommunikationsmedium der Zwischenberichte im Zuge dieser Arbeit als wichtiges Instrument herausgestellt, indem dadurch eine gewisse Kontinuität präsentiert wurde und die bewusstseins- und konsensbildende Debatte in der Region dadurch nicht im Abebben verstanden war. Abschließend kann dazu gesagt werden, dass der strategischen Ebene im Sinne eines umfassenden Flächenmanagements eine wesentlich bedeutendere Rolle zukommen muss. Im Rahmen des hier möglichen wurde jedoch eine grundlegende regionale Diskussion gestartet, die Basis für ein Flächenmanagement gelegt und gleichzeitig wurden durch die analytische Vorgehensweise wichtige Erkenntnisse in Hinblick auf eine informelle Baulandmobilisierung (in welcher konkreten Gestalt auch immer) generiert.

Im Zuge des operativen Prozesses, also dem Flächenmanagementprozess im engen Sinne wurde eine Vielzahl an Einzelentscheidungen getroffen, welche von meinen eigenen planerischen „Grundwerten“ geprägt waren. Dies führte deshalb zu wenig Konflikten mit der strategischen Ebene, weil klare Beschlussfassungen im Zuge dieser Arbeit ausblieben. Eine grundlegende Diskussion über diese Entscheidungen wäre jedoch im Fortführen dieser Arbeit als zyklisches Flächenmanagement wichtig und unausweichlich. Hier würde es sich anbieten, den strategischen Konsensfindungsprozess bereits vorab beziehungsweise parallel zum operativen Ausarbeitungsprozess zu verorten. So wäre es beispielsweise im Zuge der Typologisierung des unbebauten Baulandes bereits wichtig gewesen, politischen Konsens über einen „Lageindikator“ auf höherer Betrachtungsebene zu erlangen. Aufgrund der Tatsache, dass ein solcher eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema benötigt (beispielsweise im Rahmen

eines Workshops), konnte dies im Rahmen dieser Arbeit nicht durchgeführt werden, weshalb ein Lageindikator auf der Mikro-Ebene (räumlicher Bezug zur Nachbarschaft) angewandt wurde, welcher durch weniger „wertende“ Parameter gebildet werden konnte. Hier wäre eine engere Verzahnung zwischen strategischer und operativer Ebene von wichtiger Bedeutung.

Aus diesen Ausführungen kann bereits erahnt werden, dass es nun ein wichtiger Schritt wäre, von diesem überwiegend analytischen Zugang in einen intensiven politischen Willensbildungsprozess überzugehen. Wichtige Grundsatzentscheidungen sollten demnach im Zuge eines regionalen Raumentwicklungskonzeptes festgelegt werden, um darauf aufbauend konkrete Maßnahmen ableiten zu können. Dabei soll ein regionales Vorgehen bezüglich der Verzahnung zwischen hoheitlichen und informellen Maßnahmen erarbeitet werden und mögliche innerregionale Sanktionen beschlossen werden. Insbesondere der regionalpolitische Umgang zwischen großen und kleinen Gemeinden sollte hier thematisiert werden. Ein durch das operative Management laufendes Controlling und Monitoring soll die festgelegte Zielerreichung evaluieren und den Prozess in einen zyklischen überleiten.

Die vor mehr als einem Jahr meinerseits vorgestellten Arbeitspakete waren mit der Abschlusspräsentation in der Region (siehe Abbildung 79) durchgeführt und das Projekt sozusagen zu Ende. Aufgrund der positiven Resonanz seitens der GemeindevertreterInnen kam der Entschluss zustande, insbesondere zum Thema Bewusstseinsbildung weitere Schritte zu setzen. Jetzt liegt es daran, das Thema weiter in der Region zu forcieren und an einer kompakten und flächenschonenden Region zu arbeiten. In welcher Form dies passiert, kann in diese Arbeit keinen Eingang mehr finden.

## Literaturverzeichnis

- Amt der NÖ Landesregierung 2020: Die NÖ FlächenManagementDatenbank. Das intelligente und kostenlose Werkzeug für aktives Flächenmanagement. [https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/gemeinde/oertliche\\_raumordnung/planungstools/Folder\\_FMD.pdf](https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/planungstools/Folder_FMD.pdf), 29.08.2020.
- Amt der Oö. Landesregierung 2017: Stadtregionen in Oberösterreich. In: Aufgeräumt. Die Zeitschrift für Raumordnung in Oberösterreich. Ausgabe #10. [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/bauRo\\_aufgeraeamt.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/bauRo_aufgeraeamt.pdf), 06.09.2020.
- Amt der Oö. Landesregierung 2019a: Lieferschein Nr. Geol-2019-1627/166.
- Amt der Oö. Landesregierung 2019b: Interne Richtlinie zur Umsetzung des EFRE-Programms "Investitionen in Wachstum und Beschäftigung Österreich 2014-2020, Abteilung Raumordnung: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt\\_RO/Interne\\_Richtlinie\\_10.04.2019.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_RO/Interne_Richtlinie_10.04.2019.pdf), 02.09.2020.
- Amt der Oö. Landesregierung 2020a (Hrsg.): Oberösterreichischer Bodeninformationsbericht 2020. 8. Bericht, [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/lfw\\_bodenInfobericht2020.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/lfw_bodenInfobericht2020.pdf), 13.09.2020.
- Amt der Oö. Landesregierung 2020b (Hrsg.): Begutachtungsentwurf. Textgegenüberstellung zum Begutachtungsentwurf der Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2020. Beilage zuVerf-2013-80108/84, [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20VerfD/textgeg2020\\_raumordnungsgesetz\\_novelle\\_be\\_rs.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20VerfD/textgeg2020_raumordnungsgesetz_novelle_be_rs.pdf), 28.08.2020.
- Amt der Oö. Landesregierung 2020c: Open Data. Flächenwidmung Widmungen Flächen Oberösterreich. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/171835.htm>, 22.04.2020.
- Amt der Oö. Landesregierung 2020d: Open Data. Flächenwidmung Widmungen Linien Oberösterreich. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/171851.htm>, 11.09.2020.
- Amt der Oö. Landesregierung o.J.: Der digitale Flächenwidmungsplan in Oberösterreich. Handbuch für Anwender. Linz: Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung Abteilung Raumordnung/ überörtliche Raumordnung. [https://www.doris.at/themen/bauenwohnen/pdf/FlaeWi\\_HandbuchDFLWP\\_08\\_Ausgabe.pdf](https://www.doris.at/themen/bauenwohnen/pdf/FlaeWi_HandbuchDFLWP_08_Ausgabe.pdf), 29.04.2020.
- Amt der Oö. Landesregierung, 2020e: Information zur Pressekonferenz mit Markus Achleitner Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat. Kampf gegen Flächenfraß & Zersiedelung – der nächste Umsetzungsschritt OÖ. Linz: Landeskorrespondenz. <https://www.markus-achleitner.at/wp-content/uploads/2020/02/O%C3%96.-Raumordnungsgesetz-Novelle-geht-in-Begutachtung.pdf>, 14.05.2020.
- Arge Alp 2000: Mobilisierung von Bauland in der Arge Alp. Projektbericht. Amt der Tiroler Landesregierung, Tirol: Arbeitsgemeinschaft Alpenländer, [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche\\_Grundlagen/aa-de-lang.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche_Grundlagen/aa-de-lang.pdf), 21.08.2020.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020. Flächenmanagement-Datenbank: praktische Hilfe für Kommunen. <https://www.lfu.bayern.de/umweltkommunal/flaechenmanagement/fmdb/index.htm>, 29.08.2020.

- BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2019: BEV-Kataster.  
[https://portal.bev.gv.at/pls/portal/docs/PAGE/BEV\\_PORTAL\\_CONTENT\\_ALLGEMEIN/0550\\_SUPPORT/0500\\_DOWNLOADS/PRODUKTFOLDER/BEV-Kataster\\_Broschuere.pdf](https://portal.bev.gv.at/pls/portal/docs/PAGE/BEV_PORTAL_CONTENT_ALLGEMEIN/0550_SUPPORT/0500_DOWNLOADS/PRODUKTFOLDER/BEV-Kataster_Broschuere.pdf), 29.04.2020.
- BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2020a: Vermessungsämter.  
[http://www.bev.gv.at/portal/page?\\_pageid=713,1606562&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,1606562&_dad=portal&_schema=PORTAL), 20.04.2020.
- BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2020b: Katastralmappe und Sachdaten digital.  
[http://www.bev.gv.at/portal/page?\\_pageid=713,2292891&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,2292891&_dad=portal&_schema=PORTAL), 20.04.2020.
- BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2020c: Kataster Stichtagsdaten.  
[http://www.bev.gv.at/portal/page?\\_pageid=713,1930452&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,1930452&_dad=portal&_schema=PORTAL), 20.04.2020.
- BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, o.J.a: Katastralmappe DXF. Schnittstellenbeschreibung – Version 2.5.1.  
[http://www.bev.gv.at/pls/portal/docs/PAGE/BEV\\_PORTAL\\_CONTENT\\_ALLGEMEIN/0200\\_PRODUKTE/SCHNITTSTELLE\\_NBESCHREIBUNGEN/BEV\\_S\\_KA\\_Katastralmappe\\_DXF\\_V2.5.1.pdf](http://www.bev.gv.at/pls/portal/docs/PAGE/BEV_PORTAL_CONTENT_ALLGEMEIN/0200_PRODUKTE/SCHNITTSTELLE_NBESCHREIBUNGEN/BEV_S_KA_Katastralmappe_DXF_V2.5.1.pdf), 15.04.2020.
- BEV – Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen o.J.b: Katastralmappe, Grundstücks- und Eigentümerverzeichnis Druck/PDF Erläuterungen. Schnittstellenbeschreibung – Version 2.4.1.  
[http://www.bev.gv.at/pls/portal/docs/PAGE/BEV\\_PORTAL\\_CONTENT\\_ALLGEMEIN/0200\\_PRODUKTE/SCHNITTSTELLENBESCHREIBUNGEN/BEV\\_B\\_KA\\_Katastralmappe\\_Verzeichnisse\\_V2.4.1.pdf](http://www.bev.gv.at/pls/portal/docs/PAGE/BEV_PORTAL_CONTENT_ALLGEMEIN/0200_PRODUKTE/SCHNITTSTELLENBESCHREIBUNGEN/BEV_B_KA_Katastralmappe_Verzeichnisse_V2.4.1.pdf), 03.05.2020.
- BMDW – Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort: Hauptbuch.  
[https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen\\_wohnen\\_und\\_umwelt/grundbuch/Seite.600110.html](https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundbuch/Seite.600110.html), 03.05.2020.
- BMJ – Bundesministerium für Justiz, 2020: Grundbuch. <https://www.justiz.gv.at/home/e-justice/grundbuch~8ab4a8a422985de30122a90f642f6204.de.html>, 29.04.2020.
- BMLFUW 2002 (Hrsg.): *Die österreichische Strategie zur Nachhaltigen Entwicklung. Eine Initiative der Bundesregierung.*
- Dallhammer, Erich 2016: *Flächen- und kostenintensive Siedlungsentwicklung. Folgen und Lösungsansätze.* In: *SIR-Mitteilungen und Berichte. Band 36/2016.* Salzburg: SIR-Salzbürger Institut für Raumordnung & Wohnen, 19-29.
- Dallhammer, Erich; Fasching, Ulrike; Mollay, Ursula; Stanzer, Gregori 2009: *Baulandangebotseffekte in peripheren Gemeinden. Kurzfassung.* Im Auftrag der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 13B. Wien: ÖIR – Österreichisches Institut für Raumplanung.
- ESRI 2020. *Grundlagen zu Feature-Classes.* <https://desktop.arcgis.com/de/arcmap/10.3/manage-data/geodatabases/feature-class-basics.htm>, 20.04.2020.
- ETH Zürich 2020: *Fragen und Antworten.* <https://www.raumplus.ethz.ch/de/faq/>, 29.08.2020.
- F-VG 1948, Finanz-Verfassungsgesetz 1948, BGBl. Nr. 45/1948 idF BGBl. I Nr. 194/1999.
- Hameter, Josef; Paul, Verena, 2017: *Nachverdichtung in historischen Ortskernen unter dem Aspekt des Ortsschutzes.* St. Pölten: Amt der NÖ. Landesregierung. [http://www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/F-2237\\_Endbericht\\_Nachverdichtung.pdf](http://www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/F-2237_Endbericht_Nachverdichtung.pdf), 20.04.2020.
- Kanonier, Arthur 2002: *Entterritorialisierte Flächenwidmungsplanung – Abschied vom „wichtigsten Instrument“ der örtlichen Raumplanung?* In: *CORP 2002 & GeoMultimedia02*, S. 201-205, <https://programm.corp.at/cdrom2002/HTML/index.htm?Programm.htm~mainFrame>, 13.09.2020.

- Kanonier, Arthur 2004: *Einschränkungen von Flächenverbrauch und Zersiedelung im kommunalen Raumordnungsrecht*, In: *Boden Markierungen, Interdisziplinär 8*, S. 57-69. Wien: Forum österreichischer Wissenschaftler für Umwelt.
- LAG Urfahr-West 2017: *Lokale Entwicklungsstrategie 2017*. <http://www.regionuwe.at/regional-br-entwicklung/download.html>, 11.08.2020.
- Land Oberösterreich 2013: *OÖ Regionen. LEADER-REGIONEN in OÖ 2014-2020*. Amt der Oö. Landesregierung. *Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung. Abteilung Land- und Forstwirtschaft*. <https://www.leader.at/ueberblick.html>, 11.08.2020.
- Land Oberösterreich 2020a: *Natur und Landschaft*, <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/44368.htm>, 11.08.2020.
- Lexer, Wolfgang 2004: *Zerschnitten, versiegelt, verbaut? Flächenverbrauch und Zersiedelung versus nachhaltige Siedlungsentwicklung*. Wien: Umweltbundesamt.
- Linkeseder, Martin 2017: *Subjektive Beweggründe zur Nichtverkaufsbereitschaft. Eine qualitative Studie anhand der Untersuchungsgemeinde Kleinzell im Mühlkreis (Bachelorarbeit, TU Wien – Raumplanung und Raumordnung, unveröffentlicht)*.
- Oö. ROG, Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl.Nr. 114/1993 idF LGBl.Nr. 69/2015.
- Oö. Umweltschutzbehörde 2009: *Positionspapier. Flächenverbrauch und Versiegelung*. <https://www.ooe-umweltschutz.at/Mediendateien/Endfassung15Juni09.pdf>, 15.08.2020.
- ÖROK 2019: *Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2018 bis 2040 mit einer Projektion bis 2060 und Modellfortschreibung bis 2075 (ÖROK-Prognose)*. Im Auftrag der ÖROK bearbeitet von STATISTIK AUSTRIA. [http://www.forschungsnetzwerk.at/downloadpub/Bericht\\_BevPrognose\\_2018.pdf](http://www.forschungsnetzwerk.at/downloadpub/Bericht_BevPrognose_2018.pdf), 11.08.2020.
- Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne 2016, LGBl. Nr. 26/2016.
- Plz.suche.org: *Österreich Postleitzahlenbereich 4*. <https://www.plz-suche.org/at/plz-karte/postleitzahlengebiet-4>, 05.07.2020.
- ROG 2009, Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30/2009 idF LGBl Nr 77/2020.
- Stadt Wien und österreichische Länder bzw. Ämter der Landesregierung: *Datengrundlage*. <https://www.basemap.at/>, 29.04.2020.
- Stadt Wien, MA 14; Land Oberösterreich 2015: *Pressemitteilung. Basemap.at – Österreichs erste freie Verwaltungsgrundkarte ist online*. <https://www.basemap.at/downloads/presse.pdf>, 29.04.2020.
- STATISTIK AUSTRIA 2020a: *Einwohnerzahl 1.1.2020 nach Gemeinden mit Status, Gebietsstand 1.1.2020*. Erstellt am 7. Juli 2020. [https://www.statistik.at/web\\_de/klassifikationen/regionale\\_gliederungen/gemeinden/index.html](https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/gemeinden/index.html), 11.08.2020.
- STATISTIK AUSTRIA 2020b: *Dauersiedlungsraum. Dauersiedlungsraum der Gemeinden, Politischen Bezirke und Bundesländer, Gebietsstand 1.1.2020*, [https://www.statistik.at/web\\_de/klassifikationen/regionale\\_gliederungen/dauersiedlungsraum/index.html](https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/dauersiedlungsraum/index.html), 11.08.2020.
- STATISTIK AUSTRIA 2020c: *Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe)*. Mikrozensus, erstellt am 10.06.2020.

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html), 15.08.2020.

STATISTIK AUSTRIA 2020d. Haushalte.

[https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html), 31.08.2020.

STATISTIK AUSTRIA: Postleitzahlengebiete.

[https://www.statistik.at/web\\_de/klassifikationen/regionale\\_gliederungen/postleitzahlengebiete/index.html](https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/postleitzahlengebiete/index.html), 04.07.2020.

Umweltbundesamt 2008: (Bau)Land in Sicht. Gute Gründe für die Verwertung industrieller und gewerblicher Brachflächen. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung V5 Verkehr Mobilität Siedlungswesen und Lärm, Wien: BMLFUW, <https://www.altlasten.gv.at/flaechenrecycling/Flaechenrecycling.html>, 21.08.2020.

Umweltbundesamt 2016: Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Erstellung von Auswertungen für Österreich. Technischer Bericht. Im Auftrag der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). Wien: Umweltbundesamt GmbH. [https://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK\\_Bauland\\_Jan\\_2016.pdf](https://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK_Bauland_Jan_2016.pdf), 16.08.2020.

Umweltbundesamt 2019: Bodenverbrauch in Österreich. Status quo Bericht zur Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich. Wien: Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus, Sektion VII Tourismus und Regionalpolitik, 15.08.2020.

Umweltbundesamt 2020: Entwicklung des jährlichen Bodenverbrauchs in Österreich.

[https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/themen/boden/bodenverbrauch\\_oesterr\\_2019.pdf](https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/themen/boden/bodenverbrauch_oesterr_2019.pdf), 15.08.2020.

Weber, Gerlind 2016: Mehr quantitativer Bodenschutz! Aber wie? In: SIR- Mitteilungen und Berichte. Band 36/2016. Salzburg: SIR -Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, S. 7-19.

WKO – Wirtschaftskammer Vorarlberg, 2020: Kataster- und Vermessungswesen für Immobilienmakler und Immobilienverwalter. [http://www.avd-zt.at/content/leistungen/Kataster-\\_und\\_Vermessungswesen.pdf](http://www.avd-zt.at/content/leistungen/Kataster-_und_Vermessungswesen.pdf), 20.04.2020.

WKÖ 2019: WKÖ-Buchmüller: „Strukturwandel im Handel vorerst gestoppt - kleines Zwischenhoch“, in: APA-OTS, erschienen am 18.06.2019, [https://www.ots.at/presseaussendung/OTS\\_20190618\\_OTS0102/wkoe-buchmueller-strukturwandel-im-handel-vorerst-gestoppt-kleines-zwischenhoch](https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20190618_OTS0102/wkoe-buchmueller-strukturwandel-im-handel-vorerst-gestoppt-kleines-zwischenhoch), 16.08.2020.

Wonka, Erich 2008: Neuabgrenzung des Dauersiedlungsraums. Statistische Nachrichten 5, S. 432-442.

# Anhang



>Datum<

>Titel\_V<>Vorname<>Nachname< >Titel\_N<

>Strasse<

>PLZ< >Ort<

>Nat<

## Eigentümer\*innen-Befragung von unbebautem Bauland – in der Gemeinde >>Gemeinde<<

Sehr geehrte\*r >>Titel\_V<< >Vorname> >>Nachname<< >>Titel\_N<<,>

die Gemeinde >>Gemeinde<< ist stetig darum bemüht, ihre Aufgaben für das Wohl der BürgerInnen und Bürger qualitativ hochwertig zu erfüllen. Dazu gehört neben dem Erhalt der Infrastruktur die Bereitstellung von kulturellen sowie sportlichen Angeboten. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Mühlviertels mit der Nähe zu Linz, ist die Gemeinde zudem ein sehr attraktiver Wohnstandort.

So treten immer wieder Personen auf der Suche nach einem geeigneten Baugrundstück an die Verwaltung heran. Obwohl es innerhalb der Gemeinde einen beträchtlichen Anteil an unbebauten Grundstücken gibt, sind diese oftmals nicht verfügbar. Es liegt im Interesse der Gemeinde, diese oftmals zentrumsnahen und bereits erschlossenen (Kanal, Strom, Gas) Grundstücke im Sinne der Kosteneffizienz einer Bebauung zuzuführen. Dies hätte eine positive Auswirkung auf den Gemeindehaushalt und lässt alle von einer effektiven Gemeindeentwicklung profitieren.

Eine vorausschauende Planung ermöglicht dies. Damit wir den Weg in die Zukunft aktiv begleiten können, würden wir gerne Ihre individuellen Zukunftsvorstellungen bezüglich der unbebauten Liegenschaft miteinbeziehen. Das Ausfüllen dieses Fragebogens ist völlig freiwillig und stellt keinerlei Verpflichtungen für Sie dar. Ebenso nehmen wir unvollständig ausgefüllte Fragebögen an.

Falls Ihre Liegenschaft bereits bebaut wurde oder derzeitig zum Verkauf angeboten wird, bitten wir Sie dies bei Frage 1 anzugeben.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen!

Abbildung 80: persönliches Anschreiben, eigene Darstellung.



*Dieses Projekt wird von Martin Linkeseder (TU-Wien) in Abstimmung mit der LEADER-Region Urfahr-West und der Gemeinde begleitet. Die zentralen Ergebnisse werden dabei im Rahmen einer Masterarbeit aufbereitet. Dabei werden die Ergebnisse selbstverständlich in anonymisierter Form aufbereitet und personen- bzw. grundstücksbezogene Daten nur in akkumulierter Form dargestellt, so dass keine Rückschlüsse möglich sind. Näheres können Sie aus der beiliegenden Datenschutzerklärung entnehmen.*

Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an:

Martin Linkeseder: [flaechenmanagement.linkeseder@gmail.com](mailto:flaechenmanagement.linkeseder@gmail.com)

**Rücksendung bis *XX.01.2020*:** Den ausgefüllten Fragebogen einfach an die bereits vorgedruckte (für den beiliegenden Fensterbriefumschlag vorbereitet) zurücksenden oder gerne auch persönlich im Gemeindeamt abgeben.

Abbildung 81: Rückseite persönlicher Anschrift mit Zusatzinformationen, eigene Darstellung.



## Schriftliche Befragung Ihres unbebauten Baulandes in der Gemeinde

>>Gemeinde<<

Rücksendung an:

Büro Urfahr West

Marktstraße 41 (2.OG)

A-4201 Gramastetten

*Falls Sie mehrere unbebaute Grundstücke besitzen, wird Ihnen je ein Fragebogen zugesandt.*

### EigentümerInnen- bzw. grundstücksbezogene Angaben:

Lfd.Nr.: >>OID<< Gst. Nr.: >>KG\_NR\_GST\_<<  
 Name: >>Titel\_V<< >Vorname> >>Nachname<<>>Titel\_N<<  
 Widmungskategorie: Wohngebiet

**1. Beim Erheben des unbebauten Baulandes können Fehler unterlaufen. Falls Ihr Grundstück derzeit bereits bebaut ist oder zum Verkauf angeboten wird, bitte trotzdem ankreuzen.**

- Grundstück bereits bebaut.
- Grundstück aktuell zum Verkauf angeboten.

**2. Haben Sie vor, das Grundstück in Zukunft zu bebauen oder zu verkaufen?**

- Ja, in den nächsten ca.  Jahren bebauen.
- Ja, in den nächsten ca.  Jahren verkaufen.
- Nein.

**3. Wie lange ist das Grundstück bereits in Ihrem Besitz?**

- Ca.  Jahre

**4. Grenzt das unbebaute Grundstück an Ihr derzeitiges Wohngrundstück an?**

- Ja  
wenn ja
  - Bildet das Grundstück eine Einheit mit Ihrem Wohngrundstück
  - Nein, Grundstück bildet eine eigene Einheit
- Nein

**Blatt bitte wenden!**

Abbildung 82: Fragebogen Seite 1, eigene Darstellung.

**5. Wie wird das Grundstück derzeit genutzt?**

- Derzeit keine aktive Nutzung.
- Grundstück wird für Freizeitzwecke genutzt.
- Grundstück landwirtschaftlich verpachtet.
- Eigene landwirtschaftliche Nutzung.

**6. Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde? (Mehrfachnennung möglich)**

- Bevorratung für spätere Eigennutzung (Bebauung)
- Bevorratung für Nachkommen/Erben etc.
- Emotionale Verbundenheit mit dem Grundstück
- Nutzung als Freizeitfläche
- Nutzung als landwirtschaftliche Fläche
- Komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften etc.)
- Bei angrenzendem Grundstück zum „Fernhalten“ von Nachbarn (z.B. Aussicht)
- Grundstück dient der Kapitalanlage
- Zu geringe Preisvorstellungen seitens AnbieterInnen
- Grundstück dient als Absicherung
- Grundstück hat eine ungünstige Parzellenform
- Fehlende Erschließung (Kanal, Straße, etc.)
- Mit den derzeitig bestehenden Bauvorschriften nicht einverstanden
- Keine Möglichkeit, die Art der Bebauung nach dem Verkauf mit zu bestimmen
- Sonstige:

**7. Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?**

- Ja,  
wenn ja:
  - gegen ein anderes Grundstück mit Bauland-Widmung.
  - gegen landwirtschaftliche Flächen inkl. Wertausgleich.
- Nein.

**Vielen Dank für Ihre Bemühungen!**

Rücksendung bitte bis 17.04.2020 mit dem beiliegenden Rücksendekuvert, vielen Dank!

Abbildung 83: Fragebogen Seite 2, eigene Darstellung.

## Information zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten

Sehr geehrte\_r Interviewpartner\_in!

Im Rahmen meines *Master*-Studiums Raumplanung und Raumordnung an der Technischen Universität Wien (in der Folge kurz als „TU Wien“ bezeichnet) arbeite ich gerade an meiner *Masterarbeit*.

Das Verfassen dieser wissenschaftlichen Arbeit ist mit der Erhebung und Verwendung personenbezogener Daten verbunden.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten hat in Entsprechung der geltenden Datenschutzbestimmungen zu erfolgen, daher darf ich gemäß Art 13 Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) über die Datenverarbeitung informieren wie folgt:

### Verantwortlicher für die Datenverarbeitung

1. Interviewer, Verfasser der *Masterarbeit* und Verantwortlicher für die Datenverarbeitung iS von Art 4 Zif 7 DSGVO  
Martin Linkeseder
2. Kontaktdaten  
flaechenmanagement.linkeseder@gmail.com

### Gegenstand der Masterarbeit

1. Titel der *Masterarbeit*  
Informelle Baulandmobilisierung in der Region UWE
2. Beschreibung der *Masterarbeit*  
Im Rahmen der *Masterarbeit* sollen GrundstückseigentümerInnen ungebauten Baulandes über ihre zukünftigen Absichten mit diesem befragt werden. Dadurch soll den Gemeinden eine gewisse Planungssicherheit in der Siedlungsentwicklung gegeben werden.

### Art der verarbeiteten personenbezogenen Daten

Folgende personenbezogene Daten zu Ihrer Person werden im Rahmen meiner wissenschaftlichen Arbeit verarbeitet:

- persönliche Angaben, nämlich insbesondere*
- Katastralgemeinde-Grundstücksnummer (KG\_NR\_GST\_)
  - Grundstücks- und personenbezogene Daten
  - E-Mail-Adresse

### Zweck der Datenverarbeitung

*Zum einen gibt es in der wissenschaftlichen Diskussion über Baulandmobilisierung ein deutliches Erkenntnisinteresse, wie sich zum einen die EigentümerInnenverhältnisse des ungebauten Baulandes zusammensetzen und zum anderen welche Vorstellungen die EigentümerInnen über die künftige Nutzung des Grundstückes haben (qualifizierte Baulandbilanz). Für diese Befragung ist das Heranziehen von personenbezogenen Daten wie Wohnadresse notwendig. Die in diesem Fragebogen erhobenen Daten werden folglich von den Gemeinden verwaltet.*

### Beschreibung der Datenverarbeitung

*Für die Masterarbeit werden die erhobenen Informationen in aggregierter Weise dargestellt, sodass keine Identifizierung der Person möglich ist. Weil eine informelle Baulandmobilisierung mit dem aktiven Zugehen auf die GrundstückeigentümerInnen verbunden ist, werden die in diesem Fragebogen erhobenen personenbezogenen Informationen von den Gemeinden verwaltet.*

### Rechtsgrundlage

Die Rechtsgrundlage zur Verarbeitung dieser personenbezogenen Daten stellt Art 6 Abs 1 lit c DSGVO in Verbindung mit § 81 für Diplom- und Masterarbeiten UG dar.

Art 6 Abs 1 lit c DSGVO normiert die Verarbeitung personenbezogener Daten zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, der die\_ der Verantwortliche unterliegt.

Abbildung 84: Datenschutzerklärung Seite 1, eigene Darstellung, Quelle: EIFS, TU Wien (2019).

§§ 80ff UG stellen die rechtliche Verpflichtung dar. Es wird je nach Art der wissenschaftlichen Arbeit unterschieden:

- § 80 UG betrifft die Bachelorarbeit (Art 6 Abs 1 lit c DSGVO iVm § 80 UG);
- § 81 UG betrifft Diplom- und Masterarbeiten (Art 6 Abs 1 lit c DSGVO iVm § 81 UG);
- § 83 UG betrifft Dissertationen (Art 6 Abs 1 lit c DSGVO iVm § 83 UG)

Die datenschutzrechtliche Rechtfertigung für die Verarbeitung der Daten ist nicht die Einwilligung der Betroffenen.

#### Übermittlungsempfänger innen und Drittstaatenübermittlungen

Grundsätzlich haben nur autorisierte und zur Verschwiegenheit verpflichtete Personen im Zuge der Erarbeitung und Betreuung der *Masterarbeit* Zugang zu den verarbeiteten, personenbezogenen Daten, und dies nur in dem erforderlichen Umfang.

*An folgende Empfänger\_innen oder Kategorien von Empfänger\_innen werden Ihre personenbezogenen Daten zulässigerweise übermittelt oder können übermittelt werden:*

- *an die betroffene Universität (TU Wien), insbesondere der/dem Betreuer\_in der wissenschaftlichen Arbeit und dessen Mitarbeiterstab*
- *positiv beurteilte Bachelor-/Diplom-/Masterarbeit/Dissertation an die Universitäts-Bibliothek der TU Wien, Resselgasse 4, 1040 Wien, zum Zwecke der Veröffentlichung gemäß Art 6 Abs 1 lit c DSGVO iVm § 86 Universitätsgesetz (UG)*
- *an die Gemeinde, innerhalb derer das unbebaute Grundstück liegt.*

#### Speicherdauer

Zum Nachweis der guten wissenschaftlichen Praxis sowie für die Nachprüfbarkeit der gewählten Methode und der erzielten Ergebnisse, wird die Protokollierung und die Dokumentation des wissenschaftlichen Vorgehens auf haltbaren und gesicherten Datenträgern gespeichert. Dies erfolgt datenschutz-konform und gegenüber Dritten unzugänglich. Die Datenspeicherung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen und erfolgt entsprechend § 2f Abs 3 Forschungsorganisationsgesetz (FOG) für die Dauer von maximal 30 Jahren.

#### Betroffenenrechte

Gemäß der DSGVO stehen Ihnen als betroffene Person folgende Rechte zu:

- Recht auf **Auskunft** über die betreffenden personenbezogenen Daten (Art 15 DSGVO)
- Recht auf **Berichtigung** (Art 16 DSGVO) oder **Löschung** (Art 17 DSGVO) oder auf **Einschränkung** der Verarbeitung (Art 18 DSGVO) unter den in den angeführten Bestimmungen beschriebenen Voraussetzungen
- **Recht auf Beschwerde**, welche bei der Österreichischen Datenschutzbehörde, Barichgasse 40-42, 1030 Wien, Telefon: +43 1 52 152-0, E-Mail: [dsb@dsb.gv.at](mailto:dsb@dsb.gv.at) als zuständige Aufsichtsbehörde einzubringen ist.

Artikel 11 DSGVO sieht zudem vor, dass eine separate Rückführbarkeit von Daten auf Personen nicht gewährleistet werden muss, nur um die Betroffenenrechte wahren zu können.

Art 11 DSGVO sieht zudem vor, dass eine zusätzliche Aufbewahrung von Daten zum Zwecke der Personen-Identifizierung nicht erfolgen muss, nur um Bestimmungen der DSGVO (z.B. Erfüllung von Betroffenenrechten) einhalten zu können.

Zur Geltendmachung Ihrer Rechte wenden Sie sich an mich wie folgt:

Martin Linkeseder  
Arndtstraße 88/ Stiege 2/ Top 28  
Wien 1120  
[flaechenmanagement.linkeseder@gmail.com](mailto:flaechenmanagement.linkeseder@gmail.com)

Abbildung 85: Datenschutzerklärung Seite 2, eigene Darstellung, Quelle: EIFS, TU Wien (2019).



Abbildung 86: Typologisierung Ausschnitt 1, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 87: Typologisierung Ausschnitt 2, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 88: Typologisierung Ausschnitt 3, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 89: Typologisierung Ausschnitt 4, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 90: Typologisierung Ausschnitt 5, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 91: Typologisierung Ausschnitt 6, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 92: Typologisierung Ausschnitt 7, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 93: Typologisierung Ausschnitt 8, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 94: Typologisierung Ausschnitt 9, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



Abbildung 95: Typologisierung Ausschnitt 10, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).

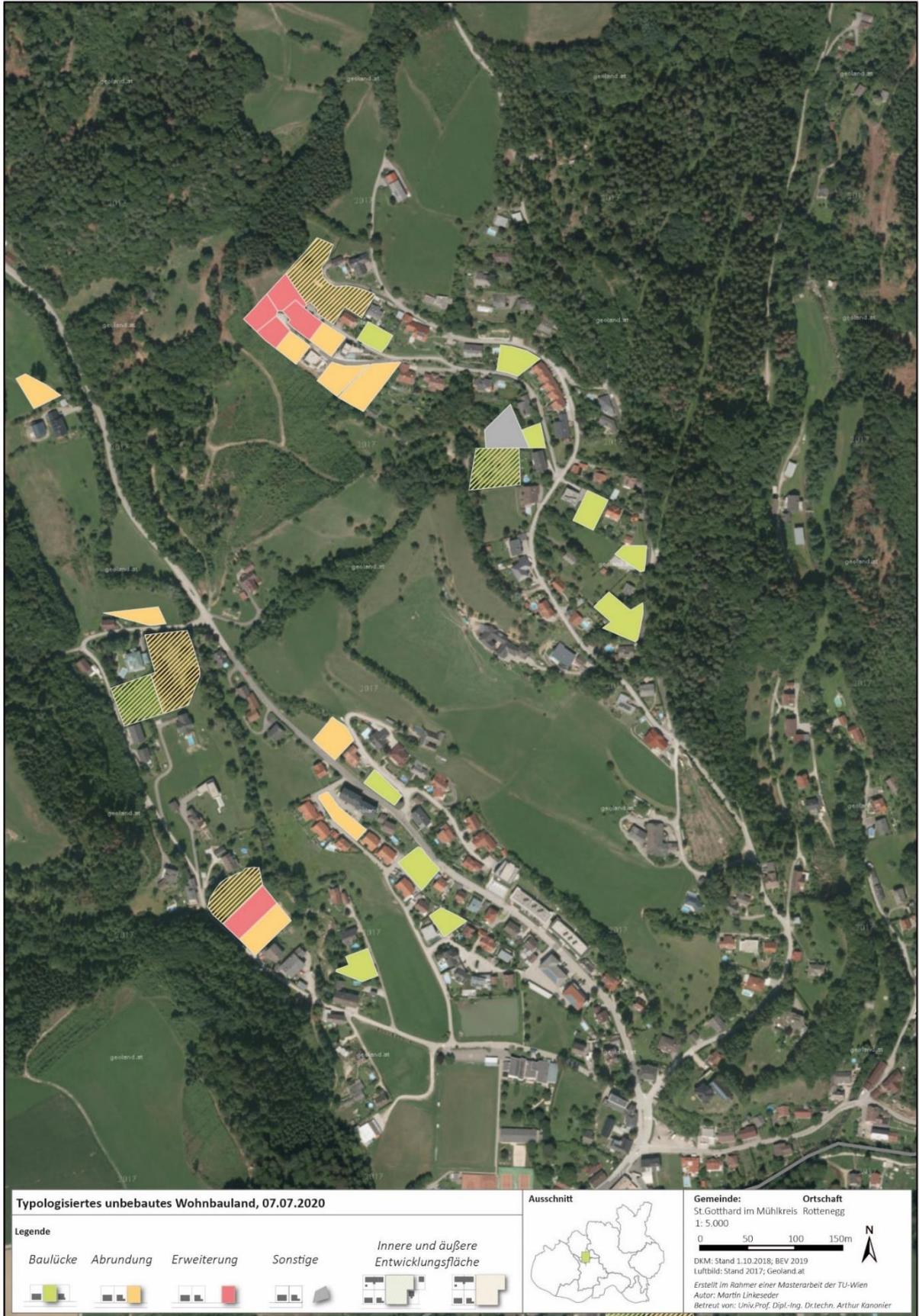


Abbildung 96: Typologisierung Ausschnitt 11, eigene Darstellung, Quelle: BEV (2019).



## Arbeits- und Zeitplan (Stand: 07.09.2020)

### Qualifizierte Flächenbilanz als Grundlage informeller Baulandmobilisierungsmaßnahmen

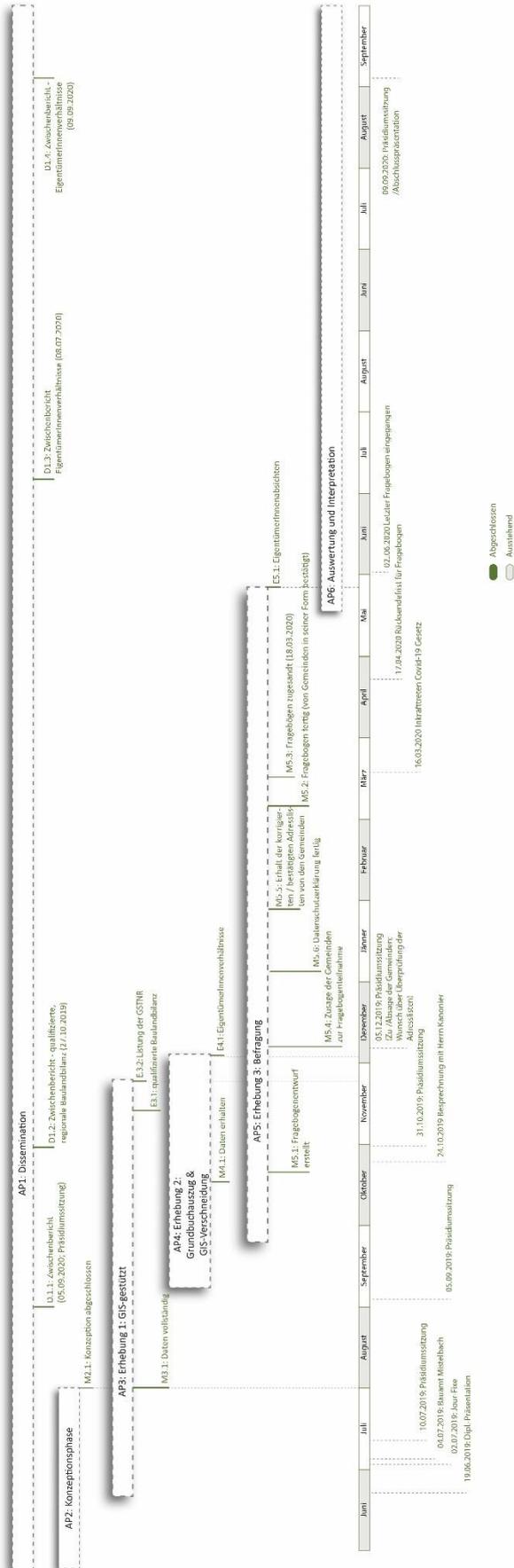


Abbildung 97: Arbeits- und Zeitplan, eigene Darstellung.