

Vertikal gemischt - Eine Analyse zur Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen über gewerblich genutzten Liegenschaften am Beispiel von Wiener Neustadt

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Mag. Hannes Lindner

Dipl.-Ing. Isabella Ecker BSc (WU)

01226936

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **DIPL.-ING. ISABELLA ECKER BSC (WU)**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "VERTIKAL GEMISCHT - EINE ANALYSE ZUR NUTZUNG VON VORHANDENEN FLÄCHENPOTENZIALEN ÜBER GEWERBLICH GENUTZTEN LIEGENSCHAFTEN AM BEISPIEL VON WIENER NEUSTADT", 125 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 15.02.2023

Unterschrift

DANKE

... an **alle**, die mich während der Erstellung
dieser Masterarbeit und während der
gesamten berufsbegleitenden Studienphase
unterstützt und begleitet haben.

KURZFASSUNG

Die vorliegenden Masterthesis behandelt die Frage der Rolle nicht genutzter Räume über den Dächern von Liegenschaften gewerblicher Nutzung und welche Relevanz diese Raumpotenziale für die Bereitstellung von Wohnraum durch Nachverdichtungen haben. Um dieser Frage näher zu kommen, werden zu Beginn dieser Arbeit aktuelle Entwicklungen in urbanen Räumen diskutiert. Dazu werden Themen, wie der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung und jegliche demografische, sowie bevölkerungs- und haushaltsbezogene Entwicklungen ins Spiel gebracht und analysiert. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit sind die Definition und die typologischen Ausprägungen von Gewerbeimmobilien angeführt. Nachverdichtung kann in unterschiedlichen Varianten ausgeführt werden. Eine Möglichkeit stellt die Überbauung dar. Mit Blick auf bereits realisierte Überbauungen gewerblicher Liegenschaften lassen sich im österreichischen Raum einige Beispiele nennen. In diesem Bezug werden Fragen, welche Bedeutung der Nutzungsmischung zukommt und wie sich Potenziale, Herausforderungen, Chancen, aber auch Risiken durch Überbauungen aus den unterschiedlichen Perspektiven darstellen lassen, in dieser Arbeit diskutiert werden. Die Erarbeitung des theoretischen Teils der Masterthesis wird von einem reinen Literaturstudium begleitet. Anschließend an die theoretische Einführung wird versucht, die Fragestellung anhand eines praktischen Beispiels beantworten zu können. Mit Fokus auf die niederösterreichische Bezirksstadt Wiener Neustadt wird eine Potenzialanalyse durchgeführt. Dabei werden gewerblich genutzte Liegenschaften, konkret Handelsimmobilien, im Raum Wiener Neustadt untersucht und schlussendlich Flächenpotenziale mit Nachverdichtungsszenarien und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung generiert. Die Nutzung der „freien“ Raumkapazitäten über den Dächern gewerblich genutzter Liegenschaften stellt ein hohes Potenzial zur Nachverdichtung und Mischung heterogener Nutzungseinheiten dar. So kann dies eine Antwort für sämtliche zukünftige Bedarfsentwicklungen sein, sei es für Wohnraum oder aus dem demografischen Wandel heraus ergebende sonstige Anforderungen. Diese Arbeit kann als Beitrag für das Aufzeigen von Möglichkeiten zukünftiger Schaffung von Lebensräumen, bei gleichzeitiger Beachtung unseres ökologischen Lebensraumes, gesehen werden.

INHALT

1. Themenfeld und Vorgehensweise	1
1.1. Fragestellung	1
1.2. Persönlicher Zugang	2
1.3. Überblick und Aufbau	3
2. Urbane Entwicklungen	4
2.1. EU-Taxonomie	4
2.2. Flächenverbrauch	5
2.2.1. Ressource Boden	6
2.2.2. Status Quo Flächenverbrauch	9
2.3. Demografische Entwicklung	16
2.3.1. Bevölkerungsentwicklung	16
2.3.2. Bevölkerungsentwicklung in urbanen Räumen	18
2.3.3. Haushaltsentwicklung	19
2.3.4. Wohnraumentwicklung	20
2.4. Verdichtung in urbanen Räumen	27
2.4.1. Definition Verdichtung	28
2.4.2. Vertikale Erweiterung - Aufstockung	29
2.4.3. Horizontale Erweiterung - Anbau	30
2.4.4. Ersatzneubau	30
2.4.5. Baulückenschluss	30
2.4.6. Hinterlandbebauung	30
2.4.7. Neubau auf nicht oder minder ausgenutzten Flächen	31
2.4.8. Flächenpotenziale	32
3. Gewerbeimmobilien	34
3.1. Typologien der Handelsimmobilien	34
3.1.1. Supermarkt	35
3.1.2. Verbrauchermarkt	35
3.1.3. SB-Warenhaus/Hypermarkt	35
3.1.4. Discounter	36
3.1.5. Fachmarkt	36
3.1.6. Warenhaus / Kaufhaus	36
3.1.7. Retail Park	37
3.1.8. Shopping Center	37

3.1.9. Factory Outlet Center.....	37
4. Überbauung gewerblicher Liegenschaften.....	38
4.1. Nachverdichtung mit Nutzungsmischung.....	38
4.2. Praxisbeispiele.....	41
4.3. Perspektivenbetrachtung	51
5. Fokus Wiener Neustadt.....	57
5.1. Status Quo – Wiener Neustadt	57
5.1.1. Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt 2030+	59
5.1.2. Aktuelle Entwicklungen in Wiener Neustadt	61
5.2. Einzelhandelsimmobilien Standorte.....	63
5.2.1. Standortübersicht.....	65
5.2.2. Standortanalyse	82
5.2.3. Legende und Erläuterung zur Standortanalyse	84
5.3. Nachverdichtungsszenarien.....	86
5.4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	96
5.4.1. Fiktive Case Study – Wohnbauprojekt auf grüner Wiese	99
5.4.2. Fiktive Case Study – Wohnbauprojekt Überbauung	100
6. Erkenntnisse und Ausblick	101
Quellenverzeichnis	104
Abbildungsverzeichnis.....	111
Tabellenverzeichnis	117

Vertikal gemischt -

Eine Analyse zur Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen über gewerblich genutzten Liegenschaften am Beispiel von Wiener Neustadt

1. THEMENFELD UND VORGEHENSWEISE

Hohe Anteile der Bodenversiegelung, steigende Grundstückspreise, wachsende Flächenknappheit und ein immer dringender werdender Bedarf an leistbarem Wohnraum, lassen die Diskussion über neue und alternative Möglichkeiten der Flächennutzung in den Fokus von Investoren, Bauträgern und Stadt- und Raumplanung rücken. Die Nachverdichtung von bereits bestehenden Liegenschaften in urbanen Gebieten nimmt in diesem Bezug eine wichtige Rolle ein. Die „*Deutschlandstudie 2019 - Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen. Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden*“¹ der TU Darmstadt zeigt beispielsweise auf, dass ein hohes Flächenpotenzial vor allem über Einzelhandels- bzw. Gewerbeimmobilien ruht. Dabei kommen vertikale Verdichtungsformen von Bestandsgebäuden, wie Aufstockungen oder Überbauungen in den Fokus. Somit ist nachvollziehbar, dass das Interesse von Investoren oder Bauträgern an der Überbauung bzw. Aufstockung derartiger Liegenschaften zunimmt. Somit können zukünftig einerseits neue Wohnflächen bzw. vermietbare Flächen anderer Nutzungsarten geschaffen und gleichzeitig Renditeerwartungen erfüllt werden. Die Nutzung der „freien“ Räume über den Dächern gewerblich genutzter Liegenschaften, stellt ein hohes Potenzial zur Nachverdichtung und Mischung heterogener Nutzungseinheiten dar. Im gleichen Zuge eröffnet diese Thematik ebenso einen Spielraum für sämtliche Herausforderungen rechtlicher, baubehördlicher, konstruktiver, nutzungsgeprägter oder beispielsweise finanzieller Natur.

Um dem Mangel an leistbaren Wohnflächen und gleichzeitig, aus ökologischer Sicht, dem fortschreitenden Bodenflächenverbrauch entgegen zu können, muss zukünftig vielschichtiger und nutzungsübergreifender gedacht werden. Es müssen Flächen genutzt werden, die offensichtlich nur bedingt ausgenutzt werden oder sogar in der vertikalen Dimension brach liegen. Eine gezielt geplante Nutzungsmischung bringt die Chance von Synergieeffekten für sämtliche Beteiligte und eine sinnvolle Aufwertung von Standorten mit sich.

1.1. Fragestellung

Die Forschungsfrage der vorliegenden Arbeit mit dem Titel „Vertikal gemischt - Eine Analyse zur Nutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen über gewerblich

¹ Tichelmann 2019

genutzten Liegenschaften am Beispiel von Wiener Neustadt“ lässt sich zu dem bereits skizzierten Themengebiet, wie folgt, darstellen:

Welche Rolle spielt der nicht genutzte Raum über den Dächern gewerblich genutzter Liegenschaften im urbanen Gebiet für die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarkts und kann dieser durch die Nachverdichtungsform der Überbauung die stetig steigende Nachfrage an leistbarem Wohnraum am Beispiel der Stadt Wiener Neustadt beantworten?

1.2. Persönlicher Zugang

Im Rahmen der Architekturausbildung mit Schwerpunkt u.a. in Städtebau hat die Autorin schon auf vielfältigen Ebenen die Bedeutung des urbanen Raums, seine Nutzung, Ausprägung und Wirkung auf den Menschen diskutiert und untersucht. Die Anforderung an den urbanen Raum ist, das Zusammenspiel unterschiedlichster Nutzungen zu gewährleisten und dabei den einzelnen Bedürfnissen gerecht zu werden. Betrachtet man die urbanen Entwicklungen der letzten Jahre aus ökologischer Sicht, so stehen die stark voranschreitenden Bodenversiegelungen als Begleiterscheinung im Licht. Nach Meinung der Autorin muss zukünftig im Bereich der Flächennutzung nachhaltig und effizient gedacht werden. Nur so lassen sich jegliche Bedürfnisse auch weiterhin befriedigen und gleichzeitig unser Umweltgut und der Lebensraum des Menschen schützen. So bewegt die Autorin den dringenden ökologischen Aspekt, im Rahmen dieser Masterthesis die Thematik der Nachverdichtung und Überbauung von gewerblichen Liegenschaften zur Nutzung „brach“ liegender Flächenpotenziale zu behandeln.

Zur praktischen Beantwortung der Forschungsfrage wurde bewusst die Bezirkshauptstadt Wiener Neustadt gewählt, da persönliche Bezüge, wie auch Kenntnisse zu dem Ort seit Kindheitstagen vorhanden sind und in dieser Stadt durchaus heterogene Gewerbeflächen mit Flächenpotenzialen in der vertikalen Dimension vorhanden sind.

1.3. Überblick und Aufbau

Die vorliegende Masterthesis ist eine vorwiegend literaturbasierte Arbeit. Ein dominierendes Literaturwerk an dem sich diese Arbeit anlehnt, wurde nicht ausgewählt. Der Grund liegt darin, dass für die Beantwortung der Forschungsfrage sämtliche Themenbereiche, sei es mit rechtlichem, städtebaulichem, soziologischem oder wirtschaftlichem Schwerpunkt, beleuchtet werden müssen. Es werden daher für die Beantwortung der Fragestellung geeignete Literatur einbezogen und ausgewählte Texte kritisch gegenübergestellt.

Die vorliegende Masterthesis lenkt zunächst den Fokus auf das Themengebiet der urbanen Entwicklung mit Untersuchungen zu Flächenverbrauch, demografischer Entwicklungen, Verdichtungsformen und aktuellen Themenfeldern in urbanen Räumen. Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird die Gewerbeimmobilie im Allgemeinen definiert und ihren typologischen Ausprägungen gegenübergestellt. In weiterer Folge wird schließlich der Blick auf die Überbauung gewerblicher Liegenschaften gerichtet. Es wird auf Projekte, die bereits in gebauter Form umgesetzt wurden, eingegangen. Aber auch den Fragen, welche Bedeutung der Nutzungsmischung zukommt und wie sich Potenziale, Herausforderungen, Chancen, aber auch Risiken durch Überbauungen aus den unterschiedlichen Perspektiven darstellen lassen, wird Platz gegeben. Im Abschluss an die theoretische Themenbehandlung und -herleitung, wird der Fokus auf die niederösterreichische Bezirkshauptstadt Wiener Neustadt gerichtet. Um die Forschungsfrage unterstützend durch ein praktisches Beispiel beantworten zu können, werden Flächenpotenziale zur Überbauung und Nachverdichtungsmöglichkeiten gewerblich genutzter Liegenschaften innerhalb dieser ausgewählten Stadt identifiziert, dargestellt und bewertet.

2. URBANE ENTWICKLUNGEN

Im folgenden Abschnitt werden aktuelle Themen der urbanen Entwicklung dargestellt. Um klären zu können, wie sich der vorliegende Status betreffend des Bodenverbrauchs, der demografischen Entwicklung, Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnraumentwicklung darstellt, werden in diesem Kapitel vor allem aktuelle Statistiken untersucht. Weiters fließt das Themengebiet der Verdichtung in urbanen Räumen in dieses Kapitel mit ein.

2.1. EU-Taxonomie

Ein bedeutendes Ziel der EU ist, bis 2050 klimaneutral zu werden. Um die Erreichung der Klima- und Energieziele realisieren zu können, müssen Maßnahmen und Veränderungen auf mehreren Ebenen stattfinden. So ist es von hoher Bedeutung, dass auch Wirtschaftstätigkeiten in einen nachhaltigen Kontext gerückt werden und im Einklang mit den übergeordneten Klimazielen stehen. Um die Schärfung der wirtschaftlichen Aktivitäten in Richtung Nachhaltigkeit erreichen zu können, wurde u.a. die EU-Taxonomie Verordnung im Juni 2020 erlassen. Als Grundlage und Zweck werden in Artikel 9 der Verordnung sechs Umweltziele gelistet, nach denen sich die wirtschaftlichen Tätigkeiten innerhalb der EU orientieren und sich bei deren Umsetzung beteiligen müssen. Von einer Benachteiligung in jeglicher Hinsicht, eines der nun angeführten Ziele, ist abzusehen:

Umweltziele

„Für die Zwecke der vorliegenden Verordnung gilt Folgendes als Umweltziel:

- a) Klimaschutz;*
- b) Anpassung an den Klimawandel;*
- c) die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen;*
- d) der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft;*
- e) Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung;*
- f) der Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.“²*

² Artikel 9 Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (ABl. L198 vom 22.06.2020, S.29)

So fasst das österreichische Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie zusammen, dass die Absicht der EU-Taxonomie vor allem darin bestünde, eine einheitliche Erklärung des ökologisch nachhaltigen Wirtschaften für die Beteiligten am europäischen Wirtschaftsmarkt zu geben.³ Die Zielgruppe Nummer eins der Nachhaltigkeitsaspekte der EU-Taxonomie Verordnung sind Finanzproduktanbieter, wie Immobilienfond-Anbieter.

Technische Kriterien und Leitfäden zu den einzelnen Umweltzielen treten zeitversetzt in Kraft. So haben im Jahre 2022 zunächst Kriterien für die ersten beiden Ziele Wirkung aufgenommen, ehe 2023 die Kriterien für die weiteren 4 Umweltziele folgen. Umgelegt auf die Immobilie kann die EU-Taxonomie als „*Klassifizierungssystem für die Bewertung der Nachhaltigkeit von Gebäuden*“⁴ betrachtet werden. Im Kriterienkatalog stehen vor allem die Aktivitäten Neubau, Renovierung von Bestandsobjekten, Erwerb von Immobilien und Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf die Immobilie und ihren Zyklus im Fokus. Unter der Aktivität „Errichtung neuer Gebäude“ werden vorzugsweise die Energieeffizienz, bzw. -verbrauch, Materialverwendung und Gebäudestandards im Allgemeinen bewertet. Im Rahmen der Aktivität Renovierung werden hauptsächlich Themen, wie die Verbesserung des Energiebedarfs und die Verwendung von Altmaterialien betrachtet. Zu erwähnen ist in diesem Bezug, dass die EU-Taxonomie die Marktteilnehmer aktuell noch nicht rechtsbindend verpflichtet, nachhaltigkeitskonform zu bauen oder zu renovieren. Die gesamte Nachhaltigkeitsthematik wird jedoch im Laufe der kommenden Jahre verstärkt an Bedeutung zunehmen.⁵

2.2. Flächenverbrauch

Um neue Gebäude errichten zu können, muss auf die Ressource Boden zurückgegriffen werden. Denn Böden bilden die Basis einer jeden Immobilie oder Infrastruktureinrichtung. Böden müssen dafür behandelt, versiegelt und

³ Vgl. BMK o.D., online

⁴ Klimaaktiv 2021, online

⁵ Vgl. Deloitte 2020, S.5f

geschlossen werden. Bei der Bodenversiegelung schwinden die bedeutenden Eigenschaften des Bodens für unser Ökosystem ersatzlos.⁶

2.2.1. Ressource Boden

Demnach muss das Thema Flächenverbrauch zusammen mit Bodenverbrauch oder –degradation betrachtet und diskutiert werden. Der Boden lässt sich als die „*oberste Schicht der Erdkruste (...) einschließlich der flüssigen Bestandteile und der gasförmigen Bestandteile (...)*“⁷ und als Träger natürlicher Abläufe definieren. Ein unbeschadeter Boden lagert zudem auch bedeutende Mengen an CO₂ auf unserer Erde ein. In Anbetracht der Klimaschutzthematik nimmt er nicht nur damit eine wichtige Funktion ein, sondern auch dank seiner Fähigkeit, wie ein Schwamm Wasser aufnehmen zu können und somit das Risiko von Überflutungen und Trockenheit zu minimieren.⁸

Der Boden steht beschränkt zur Verfügung. Die Ausnutzung dieser Ressource geschieht unter anderem durch Zersiedelung und Bodenversiegelungen. Das starke Eingreifen in das Ökosystem des Bodens bringt naturgemäß Folgen mit sich. Zu jenen können unter anderem vermehrt auftretende Hochwasserereignisse, große Hitzeinselpänomene in Städten und Siedlungsgebieten oder weitere extreme Wetterereignisse gezählt werden.

Die EU Kommission hat mit November 2021 die EU-Bodenstrategie 2030 veröffentlicht. Darin wird dargelegt, dass 2023 ein Gesetzesvorschlag der Kommission zum Bodenschutz in Europa eingebracht wird. Das Bodenschutzgesetz wird zum Einen seine Aufmerksamkeit auf die Erreichung der genannten Punkte der EU-Bodenstrategie 2030 lenken, wie auch auf die Annäherung an einen gesunden Bodenzustand in der EU bis 2050. Weiters soll dieses Gesetz geschaffen werden, um „*gleiche Marktbedingungen zu gewährleisten, die Kohärenz der politischen Maßnahmen der EU-Ebene und auf nationaler Ebene zu fördern und (...) Ziele in den Bereichen Klimawandel, Biodiversität, Ernährungssicherheit und Gewässerschutz zu erreichen (...)*“⁹.

⁶ Vgl. Europäische Kommission 2021, S.10

⁷ Rechtswörterbuch o.J., online

⁸ Vgl. Europäische Kommission 2021, S.1

⁹ Europäische Kommission 2021, S.5

Der Schutz und die Gesundheit der Böden ist somit ein wichtiger Aspekt der langfristigen Ziele der EU im Rahmen der Thematik des Klimaschutzes, Sicherung der Biodiversität und Wirtschaft. Die Dringlichkeit des achtsamen Umgangs mit der Ressource Boden wird von der Europäischen Kommission gezielt gesteigert, um somit die „Aufmerksamkeit von Regierungen, Parlamenten, Behörden aller Ebenen sowie Wirtschaftsakteuren, Bodennutzern lokalen Gemeinschaften und Bürgern“¹⁰ zu erlangen.

In der EU-Bodenstrategie 2030 stellt die Europäische Kommission eine Reihenfolge in der Planung der Flächennutzung vor. Zunächst sollte demnach von erneutem Flächenverbrauch und Bodenversiegelung weitestgehend abgesehen werden. Ist dies nicht möglich, so sollte ein Flächenrecycling angestrebt werden. D.h. längst gebrauchte Flächen oder versiegeltes Land sollten wiederverwendet werden, durch beispielsweise „Abriss von Gebäuden, Bodensanierung, Entsiegelung oder Verdichtung“. Die anschließende Maßnahme, die gesetzt werden sollte, wenn die vorangegangenen nicht möglich sind, ist der minimierte Flächenverbrauch oder die minimierte Bodenversiegelung von Gebieten, „die sich bereits in ungünstigeren Zustand befinden“. Ist all dies nicht möglich, so müssen Ausgleichsmöglichkeiten geschaffen werden, um sogleich dem Eingriff in das wertvolle Ökosystem des Bodens entgegenzuwirken. Als solche Ausgleichsmethoden können beispielsweise „Versickerung und Regenwassersammlung zur Wasseraufnahme, Dachbegrünungen zur Wasserspeicherung und für die Biodiversität, [wie auch] grüne Gebäude zur Kühlung (...)“¹¹ umgesetzt werden.



Abb. 1: eigene Darstellung, Flächenverbrauchshierarchie (Europäische Kommission 2021, S.11)

¹⁰Ebd., S.1f, zit. nach: Weltwirtschaftsrat für nachhaltige Entwicklung (2018): „The business case for investing in soil health“

¹¹ Ebd., S.11

Mit Hilfe der oben vorgestellten Flächenverbrauchshierarchie (siehe Abb. 1) sollte mitunter das Ziel der EU für 2050, nämlich die Erreichung eines „Netto-Null-Flächenverbrauchs“, unterstützt werden. In der EU-Bodenstrategie 2030 fordert die Europäische Kommission demnach ihre Mitgliedstaaten zur Festsetzung bis 2023 der eigenen Sub-Ziele auf, um dem Flächenverbrauch gemeinsam entgegenwirken zu können. Die Flächenverbrauchshierarchie sollte weiters in nationalen, regionalen und lokalen Regularien Einkehr erhalten und jegliche entgegengesetzte Maßnahmen vermehrt zurückgedrängt werden. Mit dem noch ausstehenden EU-Bodenschutzgesetz wird die Europäische Kommission eine Klärung über den sogenannten „Netto-Flächenverbrauch“ abgeben, sowie Maßnahmen zum nationalen Verbrauchscontrolling vorgeben. Zudem wird angekündigt, dass Leitlinien veröffentlicht werden sollen. Diese sollen zunächst behördlichen Instanzen und privaten Wirtschaftsakteuren dienen, um Möglichkeiten zur Entsiegelung oder Reduzierung der Versiegelung aufzuzeigen.¹²

Im Jahr 2021 wurde im Rahmen der österreichischen Raumordnungskonferenz der „ÖREK 2030-Umsetzungspakt ‚Bodenstrategie für Österreich‘“, beschlossen, der die europäischen Vorgaben aus Staatenebene unterstützt. Das Bestreben hinter der „Bodenstrategie für Österreich“ ist, bereits existierende Rahmenbedingungen zu schärfen bzw. mit Werten zu hinterlegen. In dem Umsetzungspakt wird genannt, dass die Strategiefestlegung Grundlage für *„Vorbereitung konkreter Entscheidungen, institutionenübergreifender Vereinbarungen und weiterer Maßnahmen in den jeweiligen eigenen Wirkungsbereichen der ÖROK-Mitglieder“*¹³ sein sollte. Unter den ÖROK-Mitgliedern lassen sich der Bund, die Bundesländer, Städte-, wie Gemeindebund und Wirtschafts- und Sozialpartner listen. Die Zielvorgabe für die Erstellung der „Bodenstrategie für Österreich“ lautete in der Übereinkommensschrift, wie folgt:

„Die Zunahme der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen und das Ausmaß neu versiegelter Flächen sollen bis 2030 substantiell verringert werden. Versiegelte Flächen sollen, wenn möglich, wieder entsiegelt werden. Hierfür sind jeweils quantitative Zielgrößen festzulegen. Damit sollen insbesondere die landwirtschaftlichen Flächen

¹² Vgl. ebd., S.10f

¹³ ÖROK 2021, o.S.

gesichert und der Bedeutung der Böden für den Klimaschutz und der Klimawandelanpassung Rechnung getragen werden.“¹⁴

In diesem Kontext lässt sich zusammenfassen, dass der Thematik der Bodennutzung und -versiegelung seitens der Europäischen Kommission und in weiterer Folge der ÖROK-Mitgliedern eine hohe Bedeutung und Dringlichkeit zugemessen wird, die sich in Zukunft in Anbetracht der klimatischen Veränderungen notwendigerweise steigern wird. Somit wird die Prämisse des nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Boden auch starke Auswirkungen auf die zukünftige Raumplanung und –nutzung und auch jegliche Wirtschaftsakteure haben.

2.2.2. Status Quo Flächenverbrauch

Zunächst wird auf den Flächenverbrauch innerhalb Europas eingegangen. In weiterer Folge wird der Fokus auf die jüngsten Gegebenheiten betreffend den Flächenverbrauch in Österreich gelenkt.

Europa:

Die Bodenbedeckung in Europa stellte sich für das Jahr 2019 (siehe Abb. 2) wie folgt dar: 34% der Bodenfläche konnten Wäldern und Gebieten mit Wald-Strauch-Übergangsstadien zugeordnet werden. 25% der Fläche entfielen auf Ackerland und 17% auf Weideflächen. Der Anteil künstlicher Oberflächen, wie Straßen oder Gebäude, also versiegelter Flächen, betrug 2019 zwar nur rund 4%. Dennoch ist jegliche neue Versiegelung wertvoller Flächen mit Achtung zu betrachten.

¹⁴ Ebd., o.S.

Bodenbedeckung in Europa 2019



Abb. 2: eigene Darstellung, Bodenbedeckung in Europa 2019 (Europäische Umweltagentur 2019, S.18)

Der Flächenverbrauch in Europa, mit Fokus auf die EEA-39 Staaten¹⁵, zeichnete ökologisch betrachtet eine positive Entwicklung ab. Der Zuwachs an Flächenverbrauch nahm zwischen 2000 und 2018 stetig ab. (siehe Abb. 3) Zwischen 2000-2006 betrug der jährliche Verbrauch noch 1.195 km², im Zeitraum 2012-2018 jedoch nur noch 827 km² pro Jahr. Der gemittelte jährliche Flächenverbrauch zwischen 2000-2018 beträgt 1.001 km².

¹⁵ EEA-39: Zur European Economic Area (EEA) werden die EU-Mitgliedsstaaten und Mitgliedstaaten der European Free Trade Association (EFTA) zugeordnet.
Anmerkung der Autorin: Aufgrund der Datenlage von 2019 wurde auch noch das Vereinigte Königreich zugerechnet.

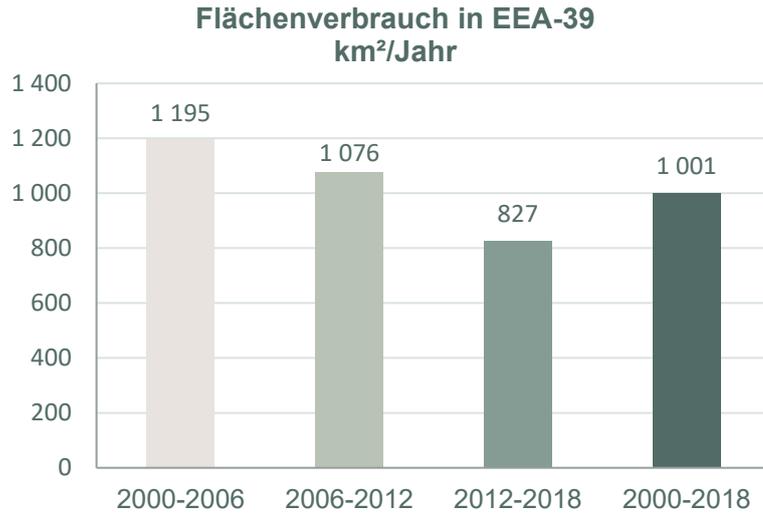


Abb. 3: eigene Darstellung, Flächenverbrauch in EEA-39 in km²/Jahr (EEA 2021, online)

Die Hauptverantwortlichen für den jährlichen Flächenverbrauch in der EEA-39 Region für die Jahre 2000-2018 (siehe Abb. 4) lassen sich auf die Industrie mit 23%, die räumliche Zersiedelung mit 22%, das Bauwesen mit 20% und mit 17% den Bergbau verteilen. Die restlichen 18% entfallen auf die Treiber Transport, Sport und Freizeit, Deponien, Flughafen, urbane Grünflächen, Hafen und Zersiedelung im dichten Raum.

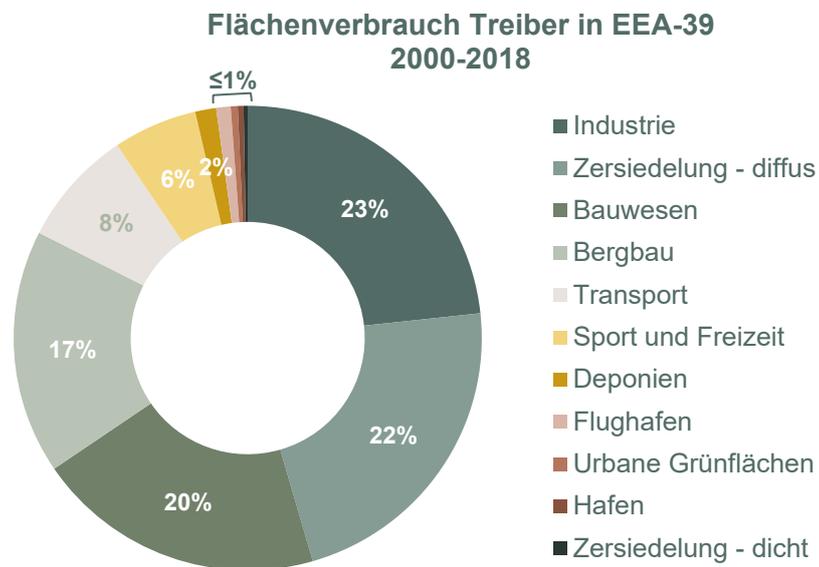


Abb. 4: eigene Darstellung, Flächenverbrauch Treiber in EEA-39 2000-2018 (EEA 2021, online)

Vergleicht man den jährlichen Flächenverbrauch und Rekultivierung der EEA-39 mit Österreich im Verhältnis zur Landesfläche in m^2/km^2 für die Jahre 2000-2018, so lässt sich erkennen, dass Österreich im jährlichen Flächenverbrauch pro Landesfläche rund $53\text{m}^2/\text{km}^2$ hinter dem Durchschnittswert der EEA-39 liegt. (siehe Abb. 5) Betrachtet man die Rekultivierung, sprich den inversen Prozess des Flächenverbrauchs¹⁶, so ist der Durchschnittswert der EEA-39 mit $14,7 \text{ m}^2/\text{km}^2$ jedoch höher als jener von Österreich mit $8,3 \text{ m}^2/\text{km}^2$.

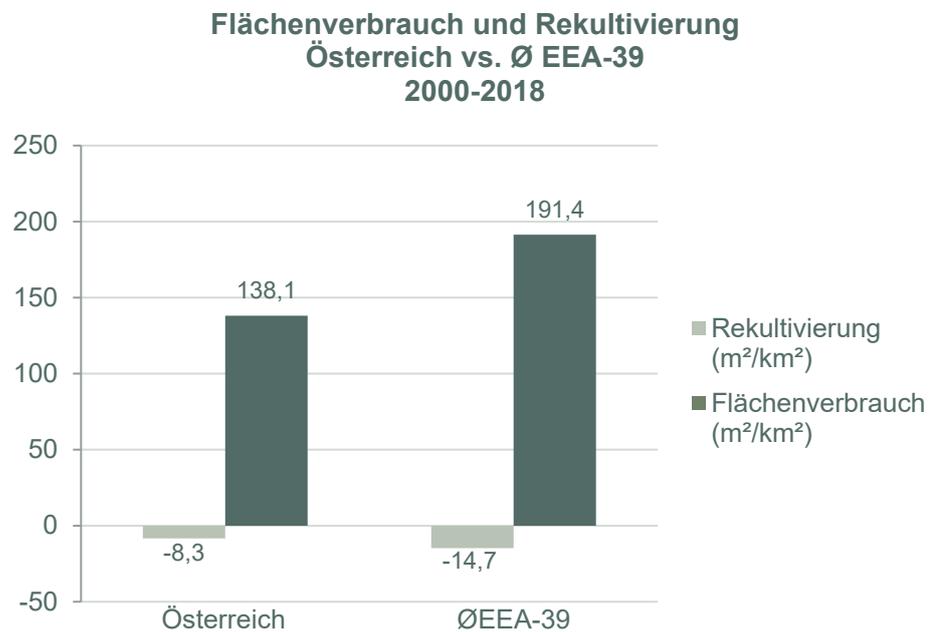


Abb. 5: eigene Darstellung, Flächenverbrauch und Rekultivierung Österreich vs. EEA-39 2000-2018 (EEA 2021, online)

Österreich:

Laut den Angaben des österreichischen Bundesumweltamts beträgt die gesamte Flächeninanspruchnahme bis 2020 in Summe 5.768 km^2 . Umgelegt bedeutet der Verbrauch eine Fläche von 7% des gesamten Staats. Im Jahr 2020 wurde in Österreich eine Fläche von 39 km^2 in Anspruch genommen. Die gesamte Flächeninanspruchnahme pro Jahr

¹⁶ Anmerkung der Autorin: negatives Vorzeichen der Werte in Abb. 5 aufgrund des inversen Prozesses.

zwischen 2001 und 2020 variierte von maximal 104 km² im Jahr 2003 und minimal 38 km² im Jahr 2018. Diese Varianz bildet sich in der folgenden Abbildung mit dem 3-Jahresmittelwert gut ab. (siehe Abb. 6) So entspricht dieser im Jahr 2020 42 km². In Österreich wurden somit im Jahr 2020 täglich 10,7 ha an Flächen verbraucht. Das bedeutet eine irreversible Degradation des Bodens und seines Ökosystems durch Versiegelungen für neue Gebäude, Straßen oder andere Infrastruktureinrichtungen, Deponien, Bergbauflächen, oder weitere Nutzungen. Das letztgültige Regierungsprogramm für den Zeitraum von 2020-2024 setzt sich für die Flächeninanspruchnahme ein Ziel von maximal 9 km² pro Jahr.¹⁷

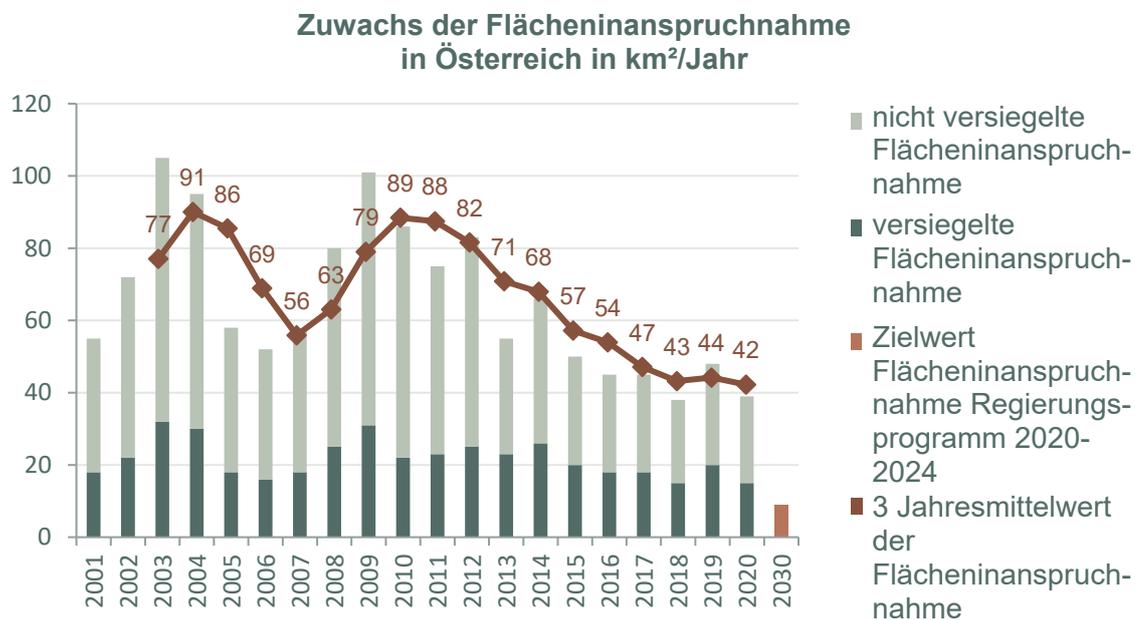


Abb. 6: eigene Darstellung, Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Österreich in km²/Jahr (Umweltbundesamt o.J., online)

Beobachtet man die Inanspruchnahme für versiegelte Flächen der Kategorien Baufläche, Verkehrsfläche und Sonstige Flächen für die einzelnen österreichischen Bundesländer, so fällt auf, dass grundsätzlich der Anteil der Flächeninanspruchnahme in den Bundesländern Niederösterreich, Steiermark und Oberösterreich im Jahr 2020 am höchsten war. (siehe Abb. 7) Ganz allgemein lässt sich erkennen, dass jener Anteil der Bauflächen und den inkludierten Betriebsflächen in jedem

¹⁷ Vgl. Umweltbundesamt o.J., online

Bundesland kategorisch am stärksten ausgeprägt ist. Niederösterreich nahm 2020 mit gesamt 1.656 km² am meisten Flächen in Anspruch. In Vorarlberg wurde 2020, mit gesamt 174 km², im Bundesländervergleich, am wenigsten Fläche verbraucht.

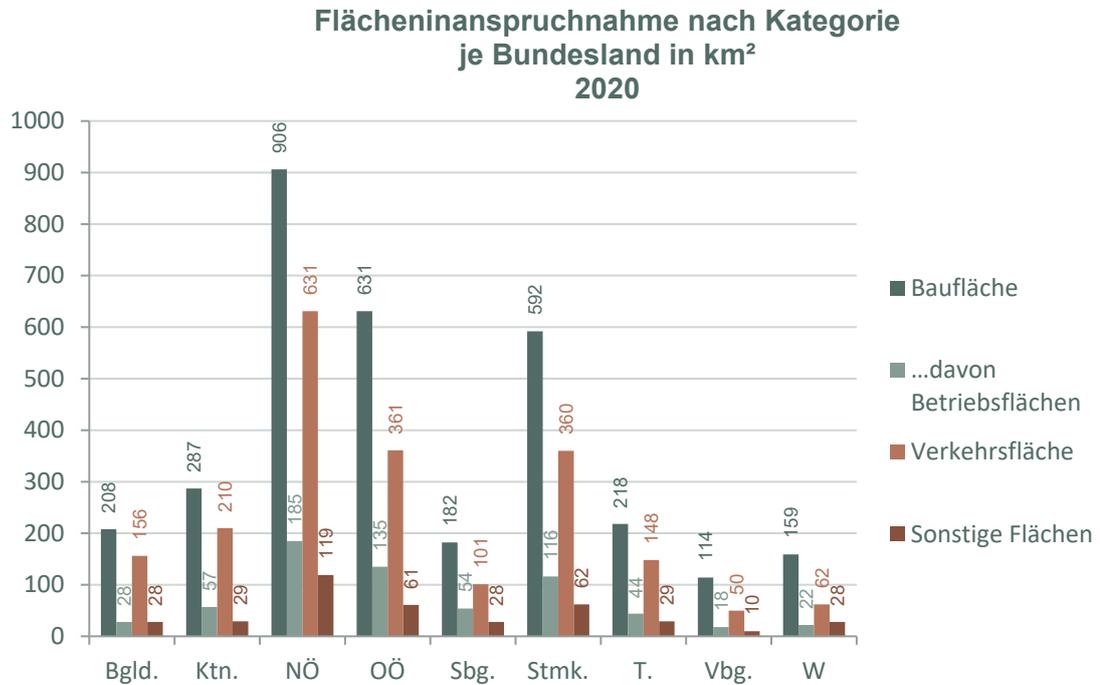


Abb. 7: eigene Darstellung, Flächeninanspruchnahme nach Kategorie je Bundesland in km² 2020 (Umweltbundesamt 2020, online)

Der Versiegelungsgrad gibt das Verhältnis zwischen der versiegelten Fläche und der Flächeninanspruchnahme an. Die versiegelte Fläche setzt sich anteilig aus Gebäudeflächen (100%), Gebäudenebenenflächen (75%), Betriebsflächen (60%), Friedhöfen (35%), Straßenverkehrsanlagen (60%), Verkehrsrandflächen (15%), Parkplätzen (80%), Schienenverkehrsanlagen (50%), Freizeitflächen (20%), Abbaufächen (10%) oder Gärten (0%) zusammen.¹⁸ Betrachtet man nun die folgende Grafik, so lässt sich für 2020 ein Versiegelungsgrad für gesamt Österreich von 41% erkennen. (siehe Abb. 8) Über dem Österreichdurchschnitt liegen die Bundesländer Wien und Salzburg mit 44%, Tirol mit 43% und Oberösterreich mit 42%. Niederösterreich und Vorarlberg schließen sich

¹⁸ Vgl. Umweltbundesamt 2020, online

dem Durchschnittswert von 41% an. Obwohl Wien im Bundesländervergleich im Jahr 2020 eine eher geringere Flächeninanspruchnahme von gesamt 249 km² hatte, wie in der vorherigen Abbildung gezeigt, ist der Anteil an versiegelten Flächen an der gesamten Flächeninanspruchnahme österreichweit mitunter am höchsten gewesen.

**Versiegelungsgrad
je Bundesland und Österreich in %
2020**

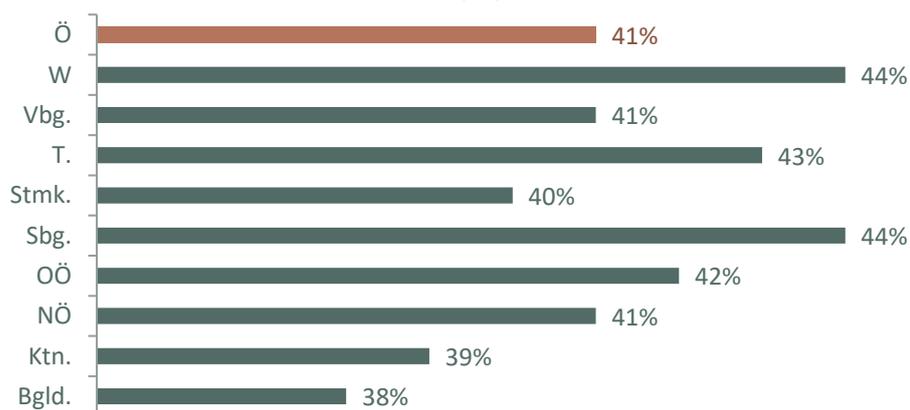


Abb. 8: eigene Darstellung, Versiegelungsgrad je Bundesland in % 2020 (Umweltbundesamt 2020, online)

Im Allgemeinen kann gesagt werden, dass die jährliche Flächeninanspruchnahme in Österreich, aber auch europaweit tendenziell rückläufig ist. Dennoch wurde nach den letztgültigen Daten für Europa (EEA-39) zwischen 2000-2018 jährlich eine Fläche von rund 1.000 km² verbraucht. Um das Flächenausmaß besser in Bezug setzen zu können, kann auf einen Stadtflächenvergleich zurückgegriffen werden. Denn der jährliche Flächenverbrauch entspricht in etwa der Summe aus den Stadtflächen von München (rd. 310 km²¹⁹) und Hamburg (rd. 755 km²²⁰) zusammen. In Österreich entspricht die jährliche Flächeninanspruchnahme für 2020 mit rund 39 km² bzw. der 3-Jahresmittelwert im Jahr 2020 mit rund 42 km² ungefähr der Fläche von Eisenstadt (rd. 43 km²²¹).

Der jährliche Zuwachs an verbrauchten Flächen, obwohl dieser im Zeitverlauf gesehen durchaus rückläufig ist, muss in Hinblick auf seine ökologischen und

¹⁹ Vgl. Statistischen Amt der Landeshauptstadt München 2021, o.S.

²⁰ Vgl. Statistik-Nord 2019, online

²¹ Vgl. Land Burgenland 2022, online

ökonomischen Auswirkungen betrachtet und beurteilt werden. Das österreichische Bundesumweltamt nennt direkt sechs Effekte, die sich auf die Versiegelung von Flächen rückführen lassen. Wie etwa die Verringerung der Bodenökosysteme, ihrer Produktivität, des biologischen Reichtums in den Böden, von Staubbinding, der Anstieg und das Risiko für Flutereignisse und Hitzeinseln.²² Ein Hauptproblem dabei ist, dass aufgrund von Versiegelungen Regenwasser nicht, wie im natürlichen Kreislaufprozess üblich, durch den Boden gefiltert bis in die grundwasserführende Schicht versickern kann.²³ Weiters nimmt die Versiegelung und damit die Nutzung des Bodens eine globale Dimension im Zuge des Klimawandels ein, denn *„der Boden enthält erhebliche Kohlenstoff- und Stickstoffmengen, die je nach Nutzung der Landflächen in die Atmosphäre freigesetzt werden können“*²⁴.

2.3. Demografische Entwicklung

Die Gründe für die oben beschriebene Flächeninanspruchnahme können sich unter anderem in der demografischen Entwicklung, in der Veränderung der Lebensräume und Haushaltszusammensetzung der Bevölkerung und dem Wachstumsverlauf dieser, gefunden werden. Um einen Überblick zu den aktuellen Verhältnissen zu erlangen, werden in den folgenden Abschnitten gegenwärtige Zahlen und Statistiken zum Thema Bevölkerungswachstum, Bevölkerungsentwicklung in urbanen Räumen, Haushaltsentwicklung bzw. Wohnraumentwicklung für den europäischen und österreichischen Raum dargestellt.

2.3.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung für Europa, wie auch Österreich ist steigend. So gab es beispielweise im Durchschnitt der EU-27 laut Eurostat Angaben ein Bevölkerungszuwachs von gesamt +5,3% im Zeitraum von 2000-2022. In

²² Vgl. Umweltbundesamt o.D., online

²³ Vgl. Europäische Umweltagentur 2019, S.5

²⁴ Ebd., S.7

Österreich erreichte der Zuwachs in diesem Zeitraum +13,9%, mit einer Einwohnerzahl von rund 8,98 Millionen Menschen zum Jahresanfang 2022.²⁵

Betrachtet man zukünftige Prognosen, so lässt sich erkennen, dass für die EU-27 Staaten im Prognosezeitraum 2022-2050 eine negative Bevölkerungsentwicklung von absolut rund 446,83 Millionen auf 444,22 Millionen Menschen stattfinden wird. Dies entspricht einem Rückgang von rund -1,3%.²⁶ Österreich hingegen wird laut Prognoseberechnungen in diesem Zeitraum ein leichtes Wachstum von +6,8% erfahren. Dies entspricht einer Überschreitung von rund 9,01 Millionen auf 9,63 Millionen Menschen zwischen 2022-2050.²⁷ Der Anstieg der Bevölkerung lässt sich hauptsächlich aufgrund einer positiven Zuwanderungsentwicklung erklären, da auch die demografische Entwicklung, genauer die Geburtenbilanz, eine sinkende Trendlinie aufweist. Laut den ÖROK-Prognosen wird bis ins Jahr 2050 der nicht in Österreich geborene Bevölkerungsanteil von zirka einem Fünftel auf rund ein Viertel steigen.²⁸

Wird die Entwicklung der Bevölkerung in Österreich nach Bundesländern (siehe Abb. 9) untersucht, so lässt sich ablesen, dass nicht alle Bundesländer ein positives Wachstum abbilden werden. Während im Österreichvergleich Wien im Zeitraum 2020-2050 laut Statistik Austria am stärksten mit rund +12,8% (2022-2050: +10,5%) wachsen wird, gefolgt von Niederösterreich mit rund +10,8% (2022-2050: +9,6%), wird sich die Bevölkerungsanzahl in Kärnten deutlich rückläufig mit rund -3,6% (2022-2050: -3,8%) bewegen. Auch in der Steiermark, wie auch in Salzburg, wird sich die Bevölkerungsentwicklung bis 2050 nur moderat mit einem Zuwachs von unter 5%, laut Prognose, darstellen.²⁹

²⁵ Vgl. WKO 2022, S.1f

²⁶ Vgl. Statista 2022, online

²⁷ Vgl. Statistik Austria 2022, online

²⁸ Vgl. ÖROK 2022, S.7

²⁹ Vgl. Statistik Austria 2022, online

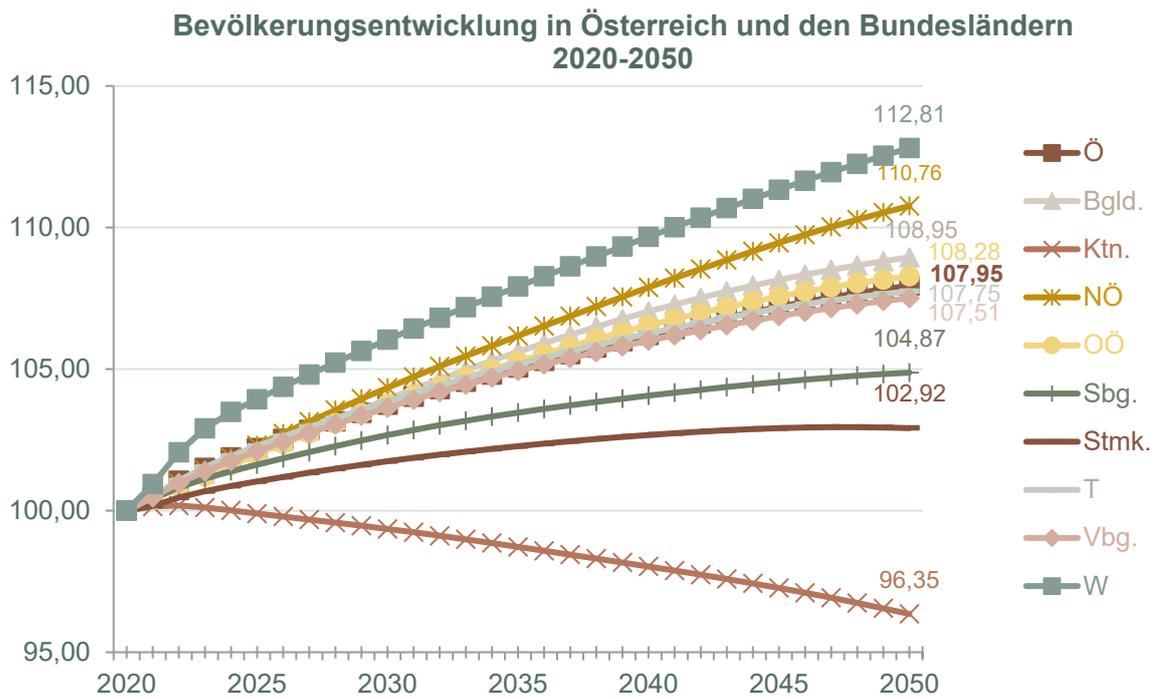


Abb. 9: eigene Darstellung, Bevölkerungsentwicklung in Österreich und den Bundesländern 2020-2050 (Statistik Austria 2022, online)

2.3.2. Bevölkerungsentwicklung in urbanen Räumen

Die Prognosen der ÖROK für den Zeitraum 2021-2050 bilden „*eindeutige regionale Disparitäten zwischen funktionellen Agglomerationsgebieten und peripheren Regionen*“³⁰ ab. So werden die im vorangegangenen Unterpunkt dargestellten positiven Bevölkerungsentwicklungen, laut ÖROK, vor allem in den urbanen Zentren und deren vorgelagerten Subräumen, wie der Großraum Wien oder die Einzugsgebiete der einzelnen Landeshauptstädte, stattfinden. Dieser Zuwachs, beeinflusst durch Außenzuwanderung, aber auch Binnenzuwanderung, wird bis 2050 einen Wert von +10% erreichen, so die Prognosen.³¹

Eine steigende Bevölkerungsentwicklung in urbanen Räumen steigert automatisch den „Siedlungsdruck“ dieser Städte, der sich in Form von einer „*größeren Inanspruchnahme von Flächen, vermehrten Pendlerströmen und steigenden Umweltbelastungen*“³² widerspiegelt.

³⁰ ÖROK 2022, S.7

³¹ Vgl. ebd., S.7

³² Umweltbundesamt 2019, S.93

Der Urbanisierungsgrad liegt in Österreich aktuell (2021) bei 59%. D.h. mehr als die Hälfte der österreichischen Bevölkerung lebt in einem städtischen Umfeld. Im Vergleich dazu liegt der durchschnittliche Wert der EU-27 Staaten bei rund 75%.³³

2.3.3. Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Haushaltsgröße ist laut statistischen Daten in Österreich deutlich rückläufig. (siehe Abb. 10) 2012 lebten noch 2,26 Personen in einem Haushalt. 2020 sank diese Zahl auf 2,2 Personen. Laut Prognoserechnung wird für 2050 mit nur noch 2,09 Personen pro Haushalt gerechnet.³⁴

Die zuletzt aufgenommene Durchschnittsgröße eines Haushalts in den EU-27 Ländern betrug 2021, wie ungefähr in Österreich, 2,2 Personen.³⁵

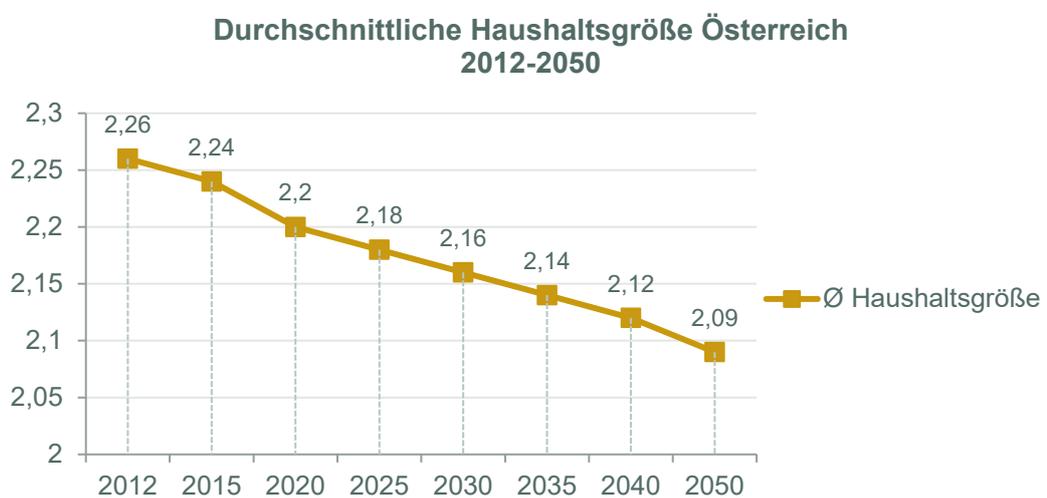


Abb. 10: eigene Darstellung, Durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich 2012-2050 (Statistik Austria 2022a, online)

Betrachtet man die Haushaltsentwicklung in Österreich in absoluten Zahlen, so ist zukünftig durchaus ein Anstieg der Gesamthaushalte erkennbar. (siehe Abb. 11) Lag laut Statistik Austria 2020 die Zahl der Gesamthaushalte bei rund 3,98 Millionen, so wird diese bis 2050 auf rund 4,5 Millionen ansteigen. Die Entwicklung zeigt, dass zwar die Haushalte gesamt eine steigende Entwicklung aufweisen, interessant ist allerdings, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte im Zeitverlauf immer größer wird. Dies korreliert wiederum mit der vorhin dargestellten zukünftigen Abnahme der Haushaltsgröße. Im Vergleich bleibt der

³³ Vgl. Statista 2022a, online

³⁴ Vgl. Statistik Austria 2022a, online

³⁵ Vgl. Statista 2022b, online

Anteil der Mehrpersonenhaushalte im Betrachtungszeitraum zwar höher als jener der Einpersonenhaushalte, jedoch wird er sich bis 2050 nur marginal erhöhen. So wird sich, laut Prognose, die Haushaltsentwicklung in Österreich zwischen 2020 und 2050 gesamt um +12,94% steigern. Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte wächst um +6,61% und der Anteil der Einpersonenhaushalte um +23,20% an.³⁶

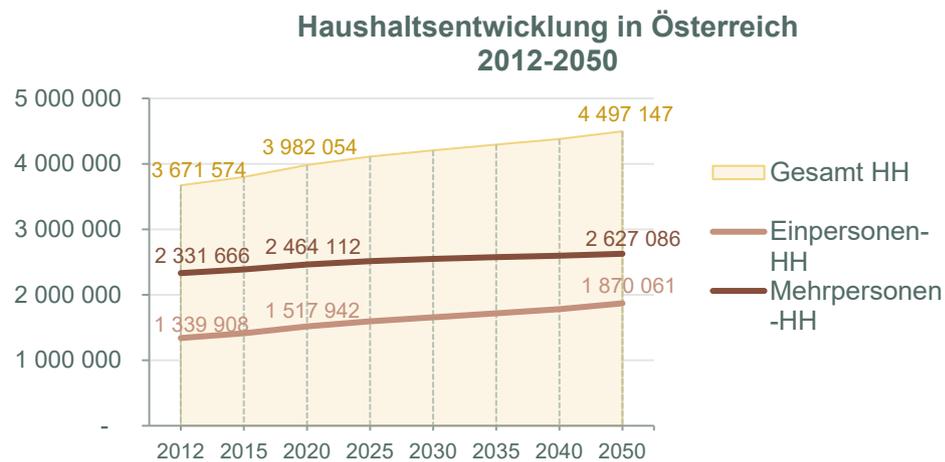


Abb. 11: eigene Darstellung, Haushaltsentwicklung in Österreich 2012-2050 (Statistik Austria 2022a, online)

2.3.4. Wohnraumentwicklung

Baubewilligungen und Baufertigstellungen:

Um die Tendenzen der Wohnraumentwicklung abbilden zu können, müssen die Anzahl der Baubewilligungen und Baufertigstellungen gleichzeitig betrachtet werden. Für Österreich zeigt sich laut den Daten der Statistik Austria, dass die Zahl der Baubewilligungen für Wohnungen gerade in den letzten Jahren seit 2019 etwas rückläufig sind. Im Beobachtungszeitraum zwischen 2010 und 2021 ist diese Zahl jedoch um +38,9% deutlich angestiegen.³⁷ (siehe Abb. 12) Im Vergleich dazu entwickelte sich die Baufertigstellungszahl von Wohnungen in Österreich ebenfalls steigend und zwar betrug dieser Zuwachs in den Jahren 2010 bis 2020 +64,9%.³⁸

³⁶ Vgl. Statistik Austria 2022a, online

³⁷ Vgl. Statistik Austria 2022b, online

³⁸ Vgl. Statistik Austria 2022c, online

Bewilligte und fertiggestellte Wohnungen in Österreich 2010-2020 (2021)

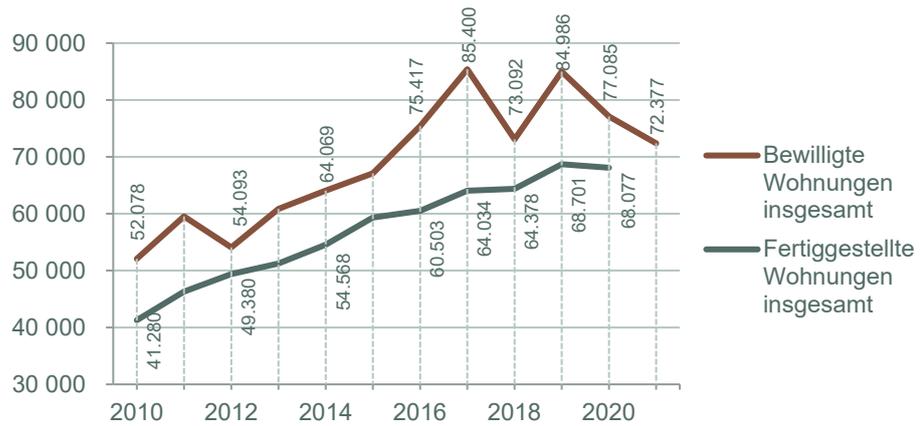


Abb. 12: eigene Darstellung, Bewilligte und fertiggestellte Wohnungen in Österreich, 2010-2020 (2021) (Statistik Austria 2022b, 2022c, online)

Im Folgenden wird auf die Zahlen und Daten aus der Bauträgerdatenbank Exploreal zum Thema Wohnraumentwicklung eingegangen. Wichtig zu erwähnen ist, dass die Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal mit jenen der Statistik Austria nicht direkt vergleichbar sind. Zum einen unterscheidet sich die Beobachtungsgröße voneinander, zum anderen werden die Daten von Exploreal mit zukünftigen Prognosen ergänzt dargestellt. Zu erwähnen ist weiters, dass es zudem regional zu Datenlücken kommen kann. Dennoch werden im Weiteren die Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal vorgestellt, um im Bereich der Bauträgertätigkeiten für Wohnen eine zukünftige Entwicklungstendenz beschreiben zu können.

Laut Exploreal werden in Österreich 2022 insgesamt rund 52.700 Wohneinheiten fertiggestellt. (siehe Abb. 13) Im Vergleich zu den Vorjahren ein eindeutig höherer Wert. Die Prognose für die künftigen Jahre ist jedoch wieder deutlich rückläufig. So nimmt die Fertigstellungsrate im folgenden Jahr 2023 um 18,6% ab und soll sich ungefähr auf dem Vorjahresniveau von 2021 mit knapp 43.000 Wohneinheiten befinden. Die Neubauleistung von 2022 mit Datenstand von 18.08.2022 setzt sich aus rund 42,1% Eigentumswohnungen, rund 19,6% freifinanzierten Mietwohnungen, rund 26,8% geförderten Mietwohnungen und rund 11,5% sonstigen Wohnungen, wie betreutes

Wohnen, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätzen, Wohnungsgemeinschaften etc., zusammen. Die Prognose deutet darauf hin, dass der Anteil der Mietobjekte, wie auch Eigentumsobjekte an der gesamten jährlichen Bauleistung kleiner werden wird, der Anteil der sonstigen Wohneinheiten sich jedoch deutlich vergrößern wird. Dies lässt sich mit der zukünftigen demografischen Entwicklung und dem immer höher werdenden Bedarf an betreuten Wohneinrichtungen erklären.³⁹

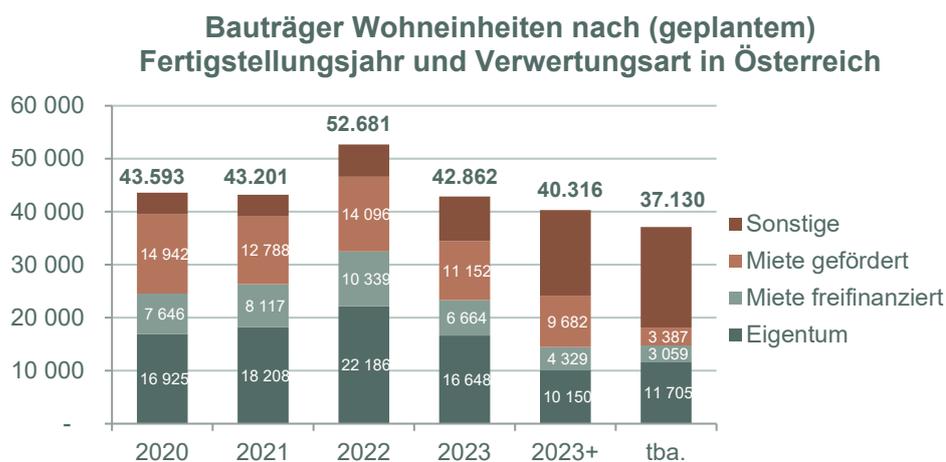


Abb. 13: eigene Darstellung, Bauträger Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart in Österreich, Stand: 18.08.2022 (Exploreal 2022)

Interessant ist auch die Betrachtung der zukünftigen Bauträgertätigkeiten im Bereich Wohnen in den Bundesländern Wien und Niederösterreich. Wie in Österreich, werden die Baufertigstellungen 2023 auch in Niederösterreich um etwa 18% abnehmen, in Wien wird eine Abnahme von rund 15% geschätzt. Die Bauleistung in Wien (siehe Abb. 14) ist naturgemäß höher als in Niederösterreich und weist für 2022 einen Fertigstellungswert von Wohnungen von rund 20.000 Einheiten aus. Dieser Wert ist im Österreichvergleich wiederum höher als die Jahre zuvor und wird im kommenden Jahr 2023 jedoch wieder eine niedrigere Anzahl von rund 17.100 Wohnungen abbilden. 2022 soll weiters auch die höchste Anzahl an Eigentumswohnungen und freifinanzierten Mietwohnungen fertiggestellt werden, Tendenz wiederum rückläufig. In Niederösterreich zeigen sich ähnliche zukünftige Entwicklungen, jedoch

³⁹ Vgl. Exploreal 2022

ist auffällig, dass der üblicherweise hohe Anteil an geförderten Mietwohnungen in den zukünftigen Prognosen rasant abnehmen soll. (siehe Abb. 15) 2022 werden insgesamt rund 7.800 Wohneinheiten fertiggestellt, davon sind 43,9% gefördert.⁴⁰

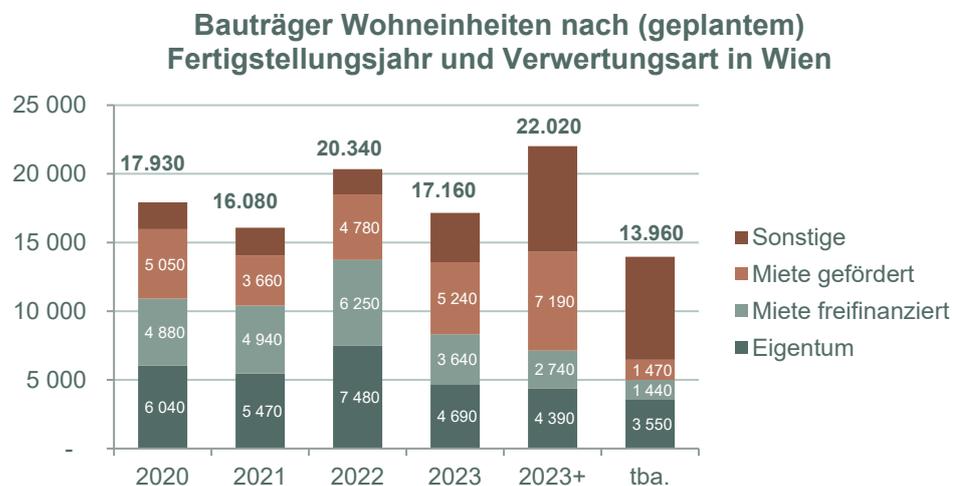


Abb. 14: eigene Darstellung, Bauträger Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart in Wien, Stand: 18.08.2022 (Exploreal 2022)

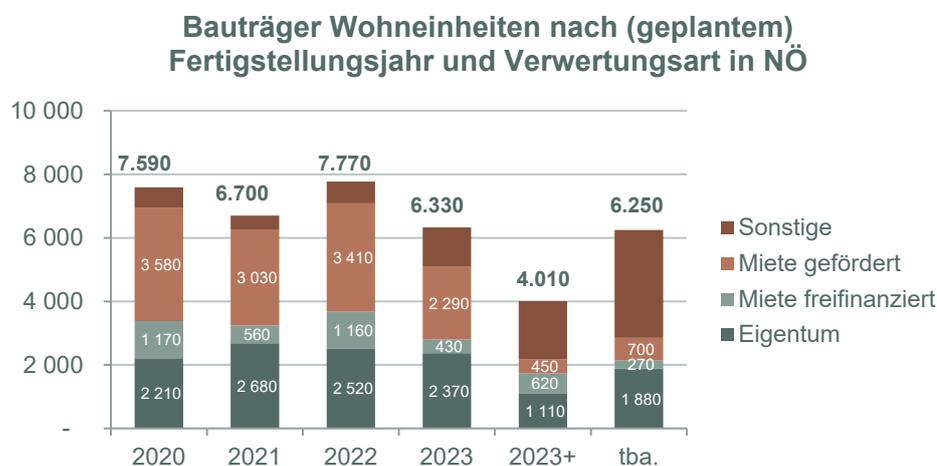


Abb. 15: eigene Darstellung, Bauträger Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart in NÖ, Stand: 18.08.2022 (Exploreal 2022)

Die Prognosedaten und Auswertungen von Exploreal zeigen, dass in den kommenden Jahren, vor allem in 2023, die Wohnungsproduktion für Wien höher ausfallen wird, als die hervorgerufene Nachfrage durch die

⁴⁰ Vgl. ebd.

Haushaltsentwicklung. In Niederösterreich scheint sich Bedarf und Angebot im Jahr 2023 zu decken.⁴¹

In diesem Zusammenhang ist es wichtig anzufügen, dass sich aufgrund zukünftig positiver Bevölkerungsentwicklungen, der Abnahme der Haushaltsgrößen und steigender Haushaltsentwicklung die Prognosen für die Nachfrage- und Angebotssituation am Wohnungsmarkt durchaus wieder in eine andere Richtung, nämlich hin zu einem Nachfrageüberhang, bewegen können. Dies wird stark von regionalen Abhängigkeiten in Bezug auf die urbanen Entwicklungen geprägt werden und Unterschiede in urbanen und peripheren Gebieten aufzeigen lassen.

Wohnungsgrößen:

Die durchschnittliche Wohnnutzfläche laut Statistik Austria betrug 2021 in Österreich für Eigentumswohnungen 84,4m², für Genossenschaftswohnungen und Wohnungen in anderer Hauptmiete rund 70,5m². Die durchschnittliche Wohnraumanzahl betrug rund 2,8 Räume pro Wohnung im Mietsegment.⁴²

Die Daten von Exploreal zeigen, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße als Median von insgesamt 74.918 untersuchten Wohneinheiten zum Datenstichtag 18.08.2022 in Österreich rund 67,8m² beträgt. Österreichweit sind fast die Hälfte dieser Wohneinheiten am Bauträgermarkt 1-2 Zimmer-Wohnungen. 35% entfällt auf 3 Zimmerwohnungen.

Die Daten der Wohnbauten in Wien zeigen, dass der Anteil der 1-2 Zimmer-Wohnungen etwas höher ist, nämlich bei 59% liegt und 30% auf 3 Zimmerwohnungen entfällt. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche, als Median von insgesamt 28.796 untersuchten Wohneinheiten, entspricht dem deutlich geringeren Wert von 57,5m². Die Daten aus Niederösterreich weisen ein etwas differenzierteres Bild auf. So kommt es fast zu einer gleichen Verteilung von etwa 35% an 1-2 und 3 Zimmer-Wohnungen. Die

⁴¹ Vgl. ebd.

⁴² Vgl. Statistik Austria 2022d, online

Wohnungen sind mit 75,2m² Wohnnutzfläche als Median von insgesamt 14.958 Wohneinheiten durchaus größer als der Österreichschnitt.⁴³

Aus den Daten von Exploreal ergibt sich eine durchschnittliche Projektgröße in Österreich von 28 Wohneinheiten. In Wien ist diese Zahl mit 50 Wohneinheiten pro Projekt deutlich größer. In Niederösterreich hingegen entspricht die Größe beinahe dem Österreichschnitt mit 21 Wohnungen.

Wohnraumkosten:

Wie auch die aktuelle Immobilienmarktanalyse der österreichischen Nationalbank für das 2. Quartal 2022 zeigt, ist die Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien fortlaufend steigend. Um einen aktuellen Einblick in die Kosten für Wohnraum in Österreich zu erlangen, wird hier auf die jüngsten Miet- und Kostenverläufe in Bezug auf Wohnimmobilien eingegangen.

In Österreich ist laut österreichischer Nationalbank im 1. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahr ein Wohnimmobilienpreisanstieg von +12,3% zu verzeichnen. Im Mietsektor gab es in Österreich 2021 im Vergleich zum Vorjahr eine Erhöhung der Wohnungsmieten ohne Betriebskosten von +2,0%.⁴⁴

Laut den aktuellen Daten der Statistik Austria betrug die durchschnittliche monatliche Miete ohne Betriebskosten im 2. Quartal 2022 in Österreich rund EUR 6,3 pro m² (+3,3% zum 2. Quartal 2021) und mit Betriebskosten rund EUR 8,6 pro m² (+3,6% zum 2. Quartal 2021). Für die Bundesländer stammen die jüngsten Daten aus 2021. (siehe Abb. 16) Hier zeigt sich, dass die durchschnittliche Monatsmiete mit Betriebskosten pro m² in Salzburg, Tirol, Vorarlberg und Wien deutlich über dem Österreichdurchschnitt von EUR 8,3 pro m² lagen. Exklusive der Betriebskosten betrachtet, bildet sich ziemlich das gleiche Bild ab, nur auf einem niedrigeren Niveau, nämlich zwischen mindestens EUR 4,8 pro m² im Burgenland und EUR 7,7 pro m² in Salzburg.⁴⁵

⁴³ Vgl. Exploreal 2022

⁴⁴ Vgl. Oesterreichische Nationalbank 2022, S.13

⁴⁵ Vgl. Statistik Austria 2022e, online

Miete mit/ohne Betriebskosten pro m² für Hauptmietwohnungen 2021

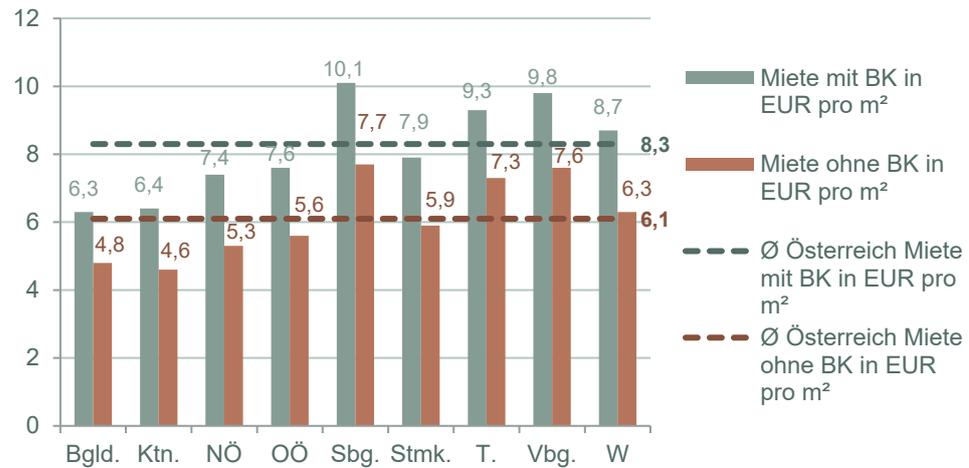


Abb. 16: eigene Darstellung, Miete mit/ohne Betriebskosten pro m² für Hauptmietwohnungen in EUR nach Bundesland 2021 (Statistik Austria 2022e, online)

Die Bauträgerdatenbank Exploreal gibt auch Auskünfte über aktuelle Preisniveaus der erfassten und ausgewerteten Projekte am Markt. Diese werden aufgrund ihrer Aktualität und ihrem starken Marktbezug im Folgenden vorgestellt. So wertet Exploreal für das Jahr 2022 in Wien eine durchschnittliche Nettomiete von EUR 13,34 pro m² (Durchschnitt von 5.079 Wohnungen) und in Niederösterreich von EUR 9,67 pro m² (Durchschnitt von 1.545 Wohnungen) aus. Der aktuelle Grundkostenanteil für 2022 liegt in Wien im Mittel bei rund EUR 1.412 pro m² (Durchschnitt von 208 Projekten) und in Niederösterreich bei EUR 502 pro m² (Durchschnitt von 50 Projekten). Zwischen den jüngsten durchschnittlichen Angebotspreisen und Verkaufspreisen gibt es starke Abweichungen. So wurde im Mittel in Wien eine Wohnung um EUR 7.159 pro m² (Durchschnitt von 3.452 Wohnungen) angeboten und um EUR 5.834 pro m² (Durchschnitt von 2.492 Wohnungen) verkauft. In Niederösterreich lagen die Werte im Durchschnitt 2022 etwas näher beieinander, nämlich mit einem Angebotspreis von EUR 4.650 pro m² (Durchschnitt von 1.527 Wohnungen) und einem Verkaufspreis von EUR 3.953 pro m² (Durchschnitt von 933 Wohnungen).⁴⁶

⁴⁶ Vgl. Exploreal 2022

Laut der jüngsten Publikation der Statistik Austria zum Thema Wohnen 2021 geben in Österreich Haushalte zurzeit im Durchschnitt 25,4% ihrer Verbrauchsausgaben für Wohnen und Energie aus. Ungefähr 50% dieser Ausgaben entfallen auf die reine Nettowohnungsmiete oder auf die imputierte, also umgelegte, Nettomiete, falls das Wohnobjekt im Eigentum steht. Variablen, die einen starken Einfluss auf die Verbrauchsausgabenverteilung haben sind unter anderem das Haushaltseinkommen, die Größe der Wohnung und die Haushaltsgröße.⁴⁷ Sieht man sich den durchschnittlichen Anteil der reinen Wohnkosten ohne Energiekosten am Haushaltseinkommen von 2017 bis 2021 an, so erkennt man, dass dieser Anteil durchaus unverändert bei 20-21% lag.⁴⁸ Mit dem Hintergrund, dass das verfügbare Haushaltseinkommen im Laufe dieses Betrachtungszeitraums gestiegen ist, blieb der Anteil der Wohnkosten zwar prozentuell gleich, absolut betrachtet, stieg dieser jedoch kontinuierlich an.

2.4. Verdichtung in urbanen Räumen

Die Nachverdichtung in urbanen Gebieten kann eine Möglichkeit bieten, um Flächenressourcen zu schonen und der stetigen Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken. Das bedeutet, dass die Ausnutzung des städtischen Raums durch beispielsweise bauliche bzw. soziale Verdichtung oder Nutzungsverdichtung deutlich erhöht werden kann und dadurch gleichzeitig einen positiven Beitrag zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme und –versiegelung leisten kann.

Maßnahmen zur Verdichtung müssen mit der Raumplanung einhergehen, denn jegliche Nachverdichtung nimmt Einfluss auf den Charakter eines Raums, seiner Dichte, Infrastruktur, Erscheinung und möglicherweise auch seiner Nutzung. Um vorerst den Begriff Verdichtung und ihre Ausprägungen besser verstehen zu können, werden im folgenden Abschnitt unterschiedliche Verdichtungsformen im urbanen Raum vorgestellt und definiert.

⁴⁷ Vgl. Statistik Austria 2022f, S.92ff

⁴⁸ Vgl. Statistik Austria 2022e, online

2.4.1. Definition Verdichtung

Der Begriff Dichte erklärt „die Intensität bzw. die Effizienz der Flächennutzung“⁴⁹. Das bedeutet, dass Verdichtung eine Konzentration einer räumlichen Nutzung darstellt. Die Bebauungsdichte kann gemessen werden. Die niederösterreichische Bauordnung 2014 beschreibt beispielsweise unter §4 Z 10 die Bebauungsdichte, als „Verhältnis der bebauten Fläche der Gebäude zur Gesamtfläche des Grundstücks (...)“⁵⁰. Folgende Kennzahlen geben Auskunft über die Bebauungsdichte eines Grundstücks:

- **Bebaute Fläche oder Grundflächenzahl (GRZ):** Laut §4 Z 9 der niederösterreichischen Bauordnung 2014 ist die bebaute Fläche „die senkrechte Projektion aller Teile von Gebäuden, die zumindest zwei Wände und ein Dach haben (raumbildend sind) und mehr als 1 m über dem Bezugsniveau liegen, auf eine waagrechte Ebene“⁴⁹.

$$GRZ = \frac{\text{Grundfläche in m}^2}{\text{Grundstücksfläche in m}^2} \quad 51$$

- **Geschossflächenzahl (GFZ):** Laut §4 Z 17 der niederösterreichischen Bauordnung 2014 ist die Geschossflächenzahl „das Verhältnis der Summe der Grundrissflächen aller oberirdischen Geschoße von Gebäuden zur Fläche des Bauplatzes“⁴⁹ und ist Inhalt des Bebauungsplans.

$$GFZ = \frac{\text{Geschossfläche in m}^2}{\text{Grundstücksfläche in m}^2} \quad 52$$

- **Baumassenzahl (BMZ):** Laut §56 Abs. 3 des Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 kann die Baumassenzahl als „Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Bauplatzes“⁵³ definiert werden.

$$BMZ = \frac{\text{Baumasse in m}^3}{\text{Grundstücksfläche in m}^2}$$

Um eine existierende Bebauung nachverdichten zu können, kann auf verschiedene städtebauliche Maßnahmen zurückgegriffen werden. Zunächst ist zwischen einer Innen- und Außenentwicklung zu unterscheiden. Während

⁴⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020, S.8

⁵⁰ RIS 2022, online

⁵¹ Jocher/Loch 2012, S.161

⁵² Ebd., S.161

⁵³ RIS 2022a, online

Außenentwicklung das Wachstum von urbanen Räumen und neue Infrastrukturaufschließungen an deren Rändern beschreibt, nimmt sich die Innenentwicklung um die Nachverdichtung und Nutzungsintensivierung in den bereits bebauten und erschlossenen Gebieten an. Die Raumplanung präferiert grundsätzlich eine vorrangige Unterstützung von Innenentwicklungsmaßnahmen vor jenen der Außenentwicklung. So ist beispielsweise im §14 Abs. 2 Z 1 des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes folgender Grundsatz festgeschrieben:

„Bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur ist der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung der Vorrang einzuräumen und es sind unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangslage Strategien für eine möglichst effiziente Nutzung der Infrastruktur zu entwickeln und zu verankern.“⁵⁴

Im Weiteren wird auf Innenentwicklungsmaßnahmen eingegangen und es werden die unterschiedlichen horizontalen, wie auch vertikalen Verdichtungstypen vorgestellt.

2.4.2. Vertikale Erweiterung - Aufstockung

Die Aufstockung versteht sich als vertikale Nachverdichtungsform auf bereits bestehender Baustruktur mit nicht oder minder ausgenutzter vorhandener Bauhöhe. Der Bestand wird durch diese Maßnahme weitestgehend nicht verändert. Gerade bei niedrigeren Objekten kann eine Aufstockung zur Nachverdichtung unter Berücksichtigung statischer Gegebenheiten sinnvoll sein.⁵⁵

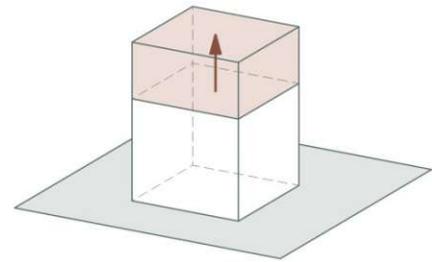


Abb. 17: Aufstockung;
eigene Darstellung

⁵⁴ RIS 2022b, online

⁵⁵ Vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020, S.9

2.4.3. Horizontale Erweiterung - Anbau

Der Anbau an einer bestehenden Gebäudestruktur gliedert sich in die Gruppe der horizontalen Nachverdichtungsmöglichkeiten ein. Auch bei einem Anbau wird der bestehende Gebäudeteil weitestgehend nicht verändert.

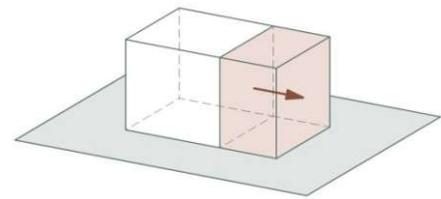


Abb. 18: Anbau;
eigene Darstellung

2.4.4. Ersatzneubau

Ersatzneubauten gelten sowohl als horizontale, wie auch vertikale Verdichtungsformen. Es wird erst dann von einem Ersatzneubau gesprochen, wenn „in jedem Fall ein unmittelbar vorangegangener Abbruch⁵⁶“ stattgefunden hat.

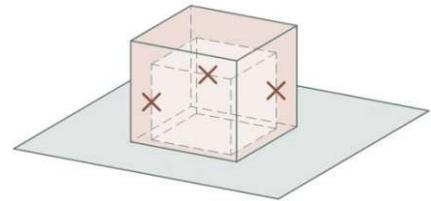


Abb. 19: Ersatzneubau;
eigene Darstellung

2.4.5. Baulückenschluss

Ein Baulückenschluss kann als ein kompletter Neubau zwischen zwei bestehenden und nicht zusammenhängenden Gebäuden bezeichnet werden. Es werden hierbei Zwischenflächen gefüllt, die ungenutzt sind oder brach liegen.

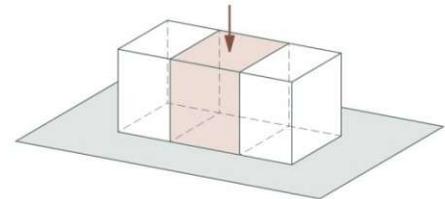


Abb. 20: Baulückenschluss;
eigene Darstellung

2.4.6. Hinterlandbebauung

Als Bebauung im Hinterland kann ein nachträglicher Neubau auf demselben Grundstück bezeichnet werden. Diese Verdichtungsform oder genauer „das Bauen ‚in zweiter Reihe‘“ kann vorteilhaft bei sehr „tiefen Grundstückszuschnitten und großen Blockinnenbereichen“⁵⁷ sein.

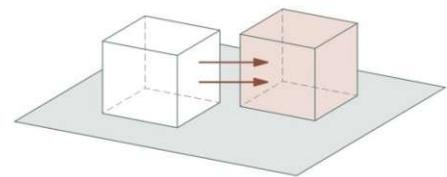


Abb. 21: Hinterlandbebauung;
eigene Darstellung

⁵⁶ Gruber et al. 2018, S.30

⁵⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020, S.9

2.4.7. Neubau auf nicht oder minder ausgenutzten Flächen

Insbesondere brachliegende oder, in Bezug auf die zulässige Bebauungsdichte, minder ausgenutzte Flächen eignen sich als potentielle Nachverdichtungsgebiete.

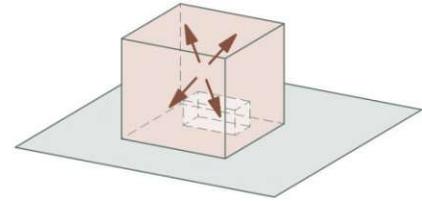


Abb. 22: Neubau; eigene Darstellung

Vertikale, wie auch horizontale Verdichtungsarten sind stark abhängig von planungsrechtlichen Vorgaben. So wird die Verdichtungsform der Aufstockung beispielsweise durch vorgegebene Gebäudeklassen und maximale Gebäudehöhen begrenzt. Aber auch Vorgaben zur Bebauungsdichte können Verdichtungsmaßnahmen, wie Anbauten, Ersatzneubauten, Hinterlandbebauungen oder Neubauten auf nicht bzw. minder ausgenutzten Flächen stark eingrenzen. Anforderungen zu geforderten Bauweisen, wie beispielsweise offene Bauweise oder geschlossene Bauweisen, oder Baulinien und Baufluchtlinien, können wiederum Auswirkungen auf die Verdichtung in Form von einem Baulückenschluss haben. Es wird ersichtlich, dass die Vorgaben aus den Bebauungsplänen starken Einfluss auf die unterschiedlichen Verdichtungsmaßnahmen haben und demnach eine Prüfung des Geltungsbereichs unabdingbar ist. Auch Vorgaben aus den einzelnen Bauordnungen der Länder sind von hoher Relevanz. Auszugsweise können hier Richtlinien zur Abstandsflächengestaltung, Brandschutzanforderungen oder Belichtungsthemen als wichtige Parameter gelistet werden.

Der Vorteil einer Verdichtung als Innenentwicklung liegt durchaus in der bereits vorhandenen und gewachsenen Struktur. Aufgrund von bestehenden Nutzungen, sozialen, wie auch technischen und öffentlichen Infrastrukturen können durch die Nachverdichtung im erschlossenen Raum wertvolle Synergieeffekte genutzt werden. Konzepte, wie die kompakte Stadt oder „Mixed-Use“ können damit sinnvoll unterstützt bzw. ausgebaut werden. Das Thema der Nutzungsmischung aufgrund von baulicher Nachverdichtung wird im Punkt 4.1 näher beleuchtet.

2.4.8. Flächenpotenziale

Kompakte Städte fördern nicht nur Synergieeffekte für öffentlich bereitgestellte Infrastrukturen, seien sie sozial, versorgungs- oder verkehrstechnisch geprägt, sondern stiften auch *„mit gut vernetzten Mobilitätsoptionen häufig die höchste urbane Lebensqualität mit weniger direkten Auswirkungen auf die Umwelt“*⁵⁸. Um das Ziel der Raumplanung, nämlich eine intensiviertere Innenentwicklung anstatt einer Außenentwicklung, weiter zu unterstützen, sollten potenzielle Verdichtungsflächen möglichst im innerurbanen Gebiet festgesetzt werden. Aufgrund von Minderangebot an urbanem Bauland in hocherschlossenen Stadtgebieten, rücken vor allem bereits bebaute, nicht genutzte oder minder genutzte Industrie-, Gewerbe- oder Produktionsliegenschaften in diesen Lagen urbaner Räume besonders in den Fokus. Je nach Lage, Bebauungssituation und Nutzungsüberlagerung würde sich eine Vielzahl der bereits vorgestellten Nachverdichtungsarten anbieten. Um Industrie-, Gewerbe- oder Produktionsliegenschaften mit einer heterogenen Nutzungsart überlagern und nachverdichten zu können, ist es notwendig *„funktionale, nutzungsabhängige, lageabhängige und strukturelle Faktoren“*⁵⁹ dieser Immobilien zu analysieren und zu beurteilen. Um den Fokus auf Immobilienarten zu richten, die aufgrund ihrer Eigenschaften, wie Emissionsverhalten oder Situierung, weniger Einfluss auf eine Nachverdichtung mit einer ihr heterogenen Nutzungsart haben werden, finden im weiteren Verlauf dieser Arbeit Flächenpotenziale über unzureichend genutzten Gewerbeliegenschaften Beachtung. Denn es bestehen bereits besondere Standortbegünstigungen, die durch nachträgliche Verdichtungsmaßnahmen eine effiziente Flächenausnutzung in gewerblichen Gebieten ermöglichen. Dazu zählen exemplarisch *„Verbrauchernähe, Vorhandensein von geeigneten baulich-räumlichen Nutzungsstrukturen, Vorhandensein von Netzwerken, (...) [zumeist] Innenstadtnähe sowie eine besondere Lagegunst zu wirtschaftsnaher Erschließung (...)“*⁶⁰. Gleichzeitig bringen Verdichtungsmaßnahmen über Gewerbeliegenschaften städtebaulich betrachtet, den Vorteil, bereits bestehende Stadtgefüge und deren Zusammenhänge zu „reparieren“, denn die *„Schließung*

⁵⁸ Europäische Umweltagentur 2019: S.8

⁵⁹ Tichelmann 2019, S.28

⁶⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2020, S.9

solcher Funktionslücken kann einen wesentlichen Beitrag zur urbanen Qualität eines Zentrums und zur Aufwertung öffentlicher Räume leisten“⁶¹.

Um eine klare Abgrenzung von Immobilien im gewerblichen Bereich darzustellen, werden im folgenden Kapitel Gewerbeimmobilien und ihre Typologien definiert und im Weiteren der Untersuchungsrahmen der Potenzialflächenbestimmung festgelegt.

⁶¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2017, S.9

3. GEWERBEIMMOBILIEN

Wie bereits erwähnt, bieten Gewerbeimmobilien und ihre Standorte hohe Potentiale für zukünftige Innenentwicklungsmaßnahmen. Im Grunde lassen sich unter der Kategorie der Gewerbeimmobilien Gebäude verstehen, „die kommerziell genutzt werden und nicht der wohnungswirtschaftlichen oder einer öffentlichen Nutzung (...) dienen“⁶². Gewerbeimmobilien lassen sich, nach Barbara Walzel, in vier große Kategorien unterteilen. Zum einen Büroimmobilien, in Handelsimmobilien, in Gewerbeparks und weiters in Logistikimmobilien.⁶³ Im weiteren Verlauf dieser Arbeit wird die Unterkategorie der Handelsimmobilie näher in Betracht gezogen und ihre Typologien überblickshaft vorgestellt.

3.1. Typologien der Handelsimmobilien

Es gibt eine Vielzahl unterschiedlicher Ausprägungen von Handelsimmobilien. Die Grafik von Walzel et al. (siehe Abb. 17) zeigt zunächst die wichtigsten Hauptvertreter der Handelsimmobilien und ordnet diese den Standortkategorien Innenstadt, Stadtteilzentrum und Grüne Wiese zu. Die Handelsimmobilien beherbergen „stationäre Verkaufsstellen“, die von ihrer Größenausprägung von dem kleinen Ladenlokal bis hin zu ganzen Geschäftshäusern und ganzen Einzelhandelsagglomerationen, zu denen Shopping Center gezählt werden können, reichen.⁶⁴

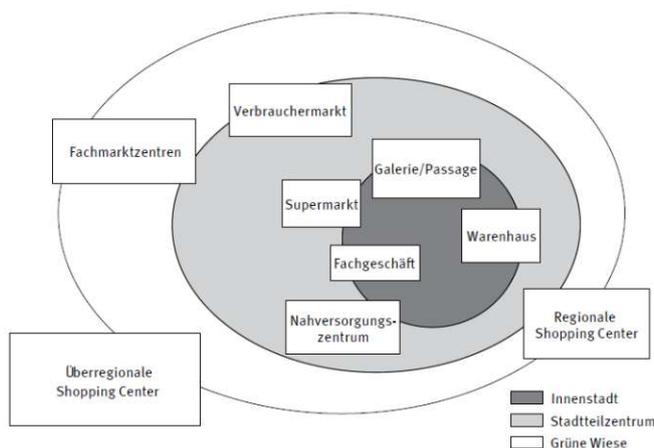


Abb. 23: Handelsimmobilienarten zugeordnet nach Standorten (Walzel et al. 2011, S.495)

⁶² Bullinger 2021, S.8

⁶³ Vgl. Walzel 2008, S.120

⁶⁴ Vgl. Arens 2016, S.94

Im folgenden Abschnitt werden nun ausgewählte Handelsimmobilienarten anhand ihrer Flächenausprägung, ihrem Standort und Warensortiment gegenübergestellt und mit Beispielen von Österreich ergänzt.⁶⁵

3.1.1. Supermarkt

Warensortiment	Lebensmittel
Standort	Innenstadt / Stadtteilzentrum, Wohngebietsnähe, frequentierte Lagen
Verkaufsfläche	< 1.000 m ²
Beispiel	Spar, Billa, M-Preis, ADEG

Tab. 1: Kurzbeschreibung Supermarkt

3.1.2. Verbrauchermarkt

Warensortiment	Lebensmittel
Standort	Stadtteilzentrum / Grüne Wiese Gewerbegebietsnähe, gute Verkehrsanbindung
Verkaufsfläche	1.200-3.500 m ²
Beispiel	Eurospar, Billa Plus

Tab. 2: Kurzbeschreibung Verbrauchermarkt

3.1.3. SB-Warenhaus/Hypermarkt

Warensortiment	Lebensmittel, Bekleidung, Haushaltswaren, Spielwaren
Standort	Stadtteilzentrum / Grüne Wiese, gute Verkehrsanbindung
Verkaufsfläche	5.000 – 20.000 m ²
Beispiel	größter Interspar (Standort Westfield SCS, 7.500 m ²)

Tab. 3: Kurzbeschreibung SB-Warenhaus/Hypermarkt

⁶⁵ Daten vgl. Burkholz 2016, S.25

3.1.4. Discounter

Warensortiment	Lebensmittel
Standort	Stadtteilzentrum / Grüne Wiese
Verkaufsfläche	600 – 1.400 m ²
Beispiel	Hofer, Penny, Lidl etc.

Tab. 4: Kurzbeschreibung Discounter

3.1.5. Fachmarkt

Warensortiment	Drogerie, Bauartikel, Elektroartikel, Tier- und Zoobedarf, Möbelwaren, Bekleidung
Standort	Stadtteilzentrum Gewerbegebietsnähe, gute Verkehrsanbindung
Verkaufsfläche	200 – 30.000 m ²
Beispiel	OBI, Bauhaus, XXXLutz, Kika, Conrad, Fressnapf etc.

Tab. 5: Kurzbeschreibung Fachmarkt

3.1.6. Warenhaus / Kaufhaus

Warensortiment	Bekleidung, Haushaltswaren, Parfümerie, Schuh- und Lederwaren, Elektroartikel, Lebensmittel
Standort	Innenstadt / Stadtteilzentrum
Verkaufsfläche	4.000 – 20.000 m ²
Beispiel	Steffl, Gerngross, Kasten&Öhler etc.

Tab. 6: Kurzbeschreibung Warenhaus/Kaufhaus

3.1.7. Retail Park

Warensortiment	Lebensmittel, Gastronomie, Bekleidung, Tierbedarf, Drogerie, Dienstleistung, Schreibwaren, Schuh- und Lederwaren, Sportartikel
Standort	Grüne Wiese
Verkaufsfläche	> 4000 m ²
Beispiel	Stop Shop Simmering / Stadlau, FMZ Centro etc.

Tab. 7: Kurzbeschreibung Retail Park (vgl. Standort + Markt 2022)

3.1.8. Shopping Center

Warensortiment	div. Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Lebensmittel
Standort	Stadtteilzentrum / Grüne Wiese
Verkaufsfläche	> 4000 m ²
Beispiel	SCS Vösendorf, Auhof Center, Donauzentrum, Fischapark etc.

Tab. 8: Kurzbeschreibung Shopping Center (vgl. Standort + Markt 2022)

3.1.9. Factory Outlet Center

Warensortiment	Bekleidung, Sportartikel, Haushaltswaren, Parfümerie, Schuh- und Lederwaren
Standort	Grüne Wiese Gute Verkehrsanbindung
Verkaufsfläche	7.000 – 21.000 m ²
Beispiel	MC Arthur Glen Parndorf, Salzburg

Tab. 9: Kurzbeschreibung Factory Outlet Center

4. ÜBERBAUUNG GEWERBLICHER LIEGENSCHAFTEN

In Österreich lassen sich bereits zahlreiche Beispiele von Überbauungen gewerblicher Liegenschaften, genauer Handelsimmobilien, aufzeigen. Bevor neun Praxisbeispiele vorgestellt werden, geht dieses Kapitel auf Potenziale und Herausforderungen von baulicher Nachverdichtung mit Nutzungsmischung ein. Ein weiterer Schwerpunkt in diesem Kapitel wird der Perspektivenbetrachtung gewidmet. Überbauungen gewerblicher Liegenschaften bringen nämlich zahlreiche Herausforderungen, Risiken, aber auch Anforderungen und Potenziale mit sich, die sich je nach Beteiligte und nach den Kategorien Standort, Grundstück sowie Gebäude unterschiedlich darstellen lassen.

4.1. Nachverdichtung mit Nutzungsmischung

Die Nachverdichtung in bereits erschlossenen Gebieten ermöglicht, dass die Nutzung der bereits existierenden Infrastruktur intensiviert werden kann. Gleichzeitig wird die vorhandene Nutzung des Stadtraums durch zum Teil neue Funktionen aufgemischt. Durch diese Funktionsmischung lassen sich *„Daseinsgrundfunktionen, wie Arbeiten, Wohnen, Gesundheit, Bildung und Erholung, räumlich eng“*⁶⁶ miteinander abstimmen. Eine Multifunktionalität von Räumen trägt zudem positiv zum Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ mit verkürzten Verkehrs- und Versorgungswegen, Arbeitsplätzen, sowie Nahversorgung in unmittelbarer Umgebung bei. Der Effekt, der sich daraus ergibt, ist, dass nicht nur die Lebensqualität in diesen urbanen Räumen zunehmen kann, sondern auch die Dichte der Bebauung und Besiedelung von Flächen, was wiederum eine Reduktion der Inanspruchnahme von Flächen, die nicht erschlossen sind, bedeutet. Durch die Nachverdichtung und gleichzeitige Nutzungsmischung kann somit der Verbrauch an Bauland je Einwohner gesenkt werden und zugleich die kostenintensive Erhaltung, sowie Neuaufschließung von Baugebieten vermieden werden.⁶⁷

Urbane Räume, in denen Nutzungen und Funktionen gemischt sind, können durchaus als zukunftsfähig betrachtet werden. Neben den Nutzungskategorien Arbeiten und Wohnen existieren im Regelfall *„Zusatzkapazitäten (...), die den Alterungsprozess des gebauten Raums ‚verlangsamen‘ und die in zeitlicher Perspektive wechselnden Anforderungen ohne erheblichen neuen*

⁶⁶ Umweltbundesamt 2019, S.94

⁶⁷ Vgl. Pirstinger/Reiter 2018, S.8

*Ressourcenaufwand erfüllen können*⁶⁸. Zudem können mögliche Synergien gemeinschaftlich genutzt werden, wie etwa eine Kooperation in der Energieversorgung oder eine sinnvolle Verwendung räumlicher Potenziale zu den einzelnen Tageszeiten und Maßstäben. Nutzungsmischungen müssen sich zugleich auch mit kulturellen und sozialen Interaktionen beschäftigen und mit diesen in Resonanz gehen können.

Für eine erfolgreiche Umsetzung von Projekten mit Nutzungsmischung müssen gewisse Voraussetzungen erfüllt oder gegeben sein. So muss beispielsweise die Tauglichkeit des Standorts hinsichtlich seiner Lage und Qualität für eben diese Nutzungsüberlagerung erfüllt sein. Zudem muss sich das Projekt architektonisch, wie auch städtebaulich in den urbanen Raum bzw. in das Stadtquartier einpassen können und für seine Nutzungen baulich gerecht, wie auch flexibel umgesetzt werden. Begleitend dazu sollte eine gewisse Prozessbegleitung während der Planungs-, Umsetzungs- und Nutzungsphase angedacht werden. Denn *„die Umsetzung Nutzungsgemischter Quartiere ist ein komplexer und langwieriger Prozess bei dem viele AkteurInnen beteiligt sind“*⁶⁹ und es eine übergreifende Kommunikation, Abstimmung und Koordination zwischen den AkteurInnen, wie Bauträger, Projektentwickler, Gewerbebetreibenden, Nutzer oder Stadtplanung und Politik, bedarf.

Wie in dieser Arbeit bereits angedeutet wurde, würden sich monofunktional und zum Teil minder ausgenutzte Gewerbeliegenschaften gut für Nachverdichtungsmaßnahmen mit Nutzungsüberlagerungen anbieten. In manchen Fällen würde die bereits vorhandene Flächenwidmung eine Nachverdichtung zulassen. Wenn dies nicht so ist, könnte eine Widmungsänderung oder sogar eine Widmung in Schichten eine Nachverdichtung ermöglichen. Abgesehen von der Flächenwidmung sind all jene Objekte zur Nachverdichtung passend, die räumliche Möglichkeiten zulassen, sei es in vertikaler oder horizontaler Richtung.

Welche Anforderungen, Herausforderungen oder sogar Potenziale sich für die unterschiedlichen AkteurInnen und Nutzer durch eine Nachverdichtung mit Nutzungsmischung ergeben können, wird im Kapitel 4.3 Perspektivenbetrachtung diskutiert.

⁶⁸ Peer/Forlati 2017, S.22

⁶⁹ Ebd., S.13

Im folgenden Abschnitt werden Praxisbeispiele vorgestellt, die in den vergangenen Jahren in Österreich umgesetzt wurden. Die Gemeinsamkeit dieser Beispielprojekte liegt in der baulichen Verdichtung mit heterogenen Nutzungen. Es wurden hauptsächlich Einzelhandelsimmobilien ausgewählt, die Großteils mit einer Wohnbebauung nachverdichtet wurden. Um die Dichte und bauliche Ausnutzung darstellen zu können, wurden für jedes Projekt, soweit die Daten verfügbar waren, Flächenkennzahlen ausgewertet.

4.2. Praxisbeispiele

01	M Preis Saalbach Wieslweg, AT, Salzburg
02	M Preis Mittelberg, AT, Vorarlberg
03	Auhof Center, AT, Wien
04	LIDL Zschokkegasse, AT, Wien
05	LIDL Metropolfiliale Sagedergasse, AT, Wien
06	LIDL Laxenburger Straße, AT, Wien
07	Nahversorgungszentrum Auwiesen, AT, Oberösterreich
08	Cinzkey Carré, AT, Salzburg Stadt
09	Spar Grödig, AT, Salzburg

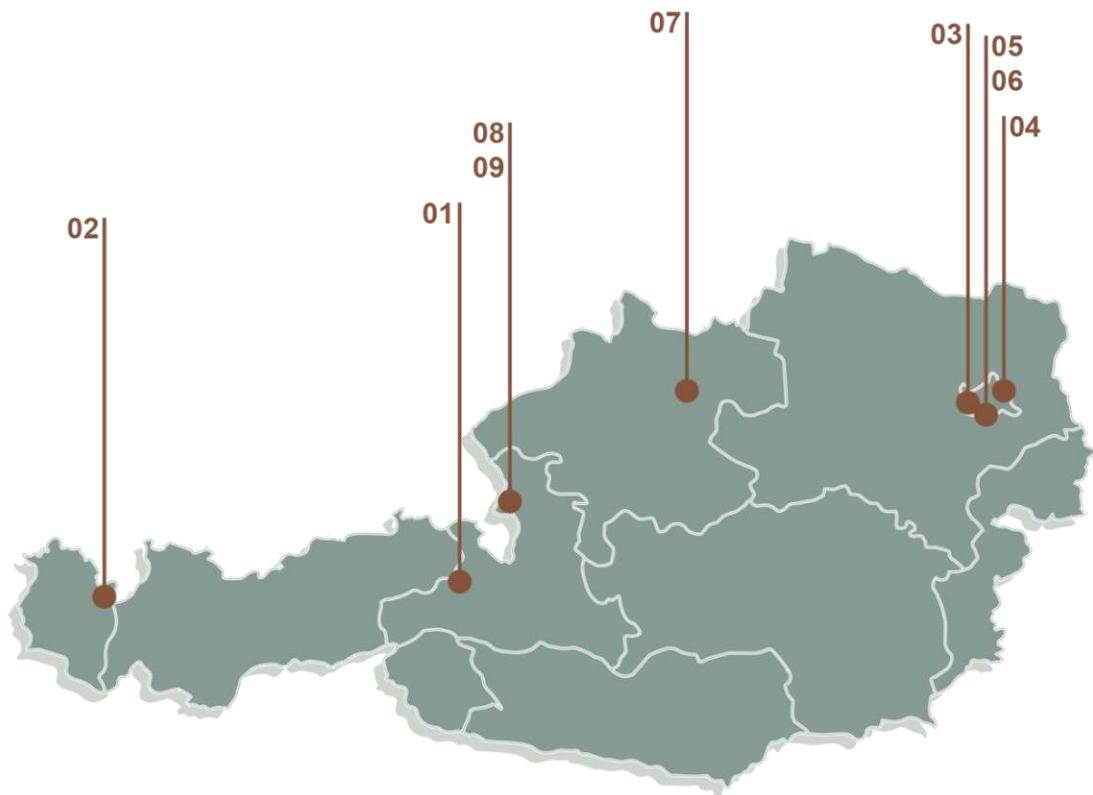


Abb. 24: Geografische Verteilung der Praxisbeispiele; eigene Darstellung

01 | M Preis Saalbach Wieslweg
 AT, Salzburg, Saalbach-Hinterglemm

Fertigstellung	2017
Standort	Erweitertes Wohngebiet
Vornutzung	Einzelhandel mit vorbereiteter Überbaumungsmöglichkeit
Nutzung EG-Zone	Einzelhandel (Lebensmittel)
Nutzung OG-Zone	Geförderter Wohnbau
Bauherr/Entwicklung	Wohnbaugenossenschaft Wohnbau Bergland
Verdichtungsart	Vertikale Erweiterung – Aufstockung, Nutzungsmischung
Stellplätze	Parkgarage/Carportplätze
Bauweise	Massivbau/Ziegel
Größe Einzelhandel	rd. 1.100 m ² NNFI Handel (inkl. Lager) rd. 1.444 m ² BGF Handel
Größe Wohnbau	rd. 1.579 m ² WNFI Wohnen rd. 2.560 m ² BGF Wohnen 5 Geschosse 25 Wohnungen, 2-3 Zimmer, 57-70 m ²
Bauvolumen	rd. 15.817 m ³ BM gesamt oberirdisch
Grundstück	rd. 2.775 m ²
Bebauungsdichte	GFZ = 1,44 BMZ = 5,7 m ³ /m ²

Tab. 10: Stammdaten M Preis Filiale Wieslweg mit Wohnbau (Wohnbau Bergland 2015a, online; Pirstinger/Reiter 2018, S.58ff)



Abb. 25: MPreis Filiale Wieslweg mit Wohnbau

02 | M Preis Mittelberg
 AT, Vorarlberg, Mittelberg

Fertigstellung	2015
Standort	Ortszentrum
Vornutzung	-
Nutzung EG-Zone	Einzelhandel (Lebensmittel)
Nutzung OG-Zone	Ferienwohnungen/Apartments
Bauherr/Entwicklung	Wohn-form.at Gastronomie und Immobilien Invest GmbH Nägele Waibel ZT GmbH
Verdichtungsart	Verdichteter Neubau mit Nutzungsmischung
Stellplätze	Tiefgarage
Größe Einzelhandel	rd. 1.000 m ² NNFI Handel (inkl. Lager) rd. 1.191 m ² BGF Handel
Bauweise	Massivbau/Stahlbeton
Größe Wohnbau	rd. 999 m ² WNFI Wohnen rd. 2.320 m ² BGF Wohnen 2 Geschosse + 1 Dachgeschoss 19 Apartments, 2 Zimmer, 48-97 m ²
Bauvolumen	rd. 12.065 m ³ BM gesamt oberirdisch
Grundstück	rd. 2.627 m ²
Bebauungsdichte	GFZ = 1,34 BMZ = 4,6 m ³ /m ²

Tab. 11: Stammdaten MPreis Filiale Mittelberg mit Apartments (Pirstinger/Reiter 2018, S.61ff)



Abb. 26: MPreis Filiale Mittelberg mit Apartments

03 | Auhof Center
AT, Wien 1140

Fertigstellung	2015
Standort	Gemischtes Baugebiet
Vornutzung	Shopping Center
Nutzung EG-Zone	Shopping Center
Nutzung OG-Zone	Geförderter Wohnbau
Bauherr/Entwicklung	WBV-GPA Querkraft Architekten
Verdichtungsart	Vertikale Erweiterung – Aufstockung, Nutzungsmischung
Stellplätze	Tiefgarage
Bauweise	Massivbau/Stahlbeton
Größe Einzelhandel	rd. 22.509m ² NNFI Handel rd. 28.627 m ² BGF Handel
Größe Wohnbau	rd. 4.888 m ² WNFI Wohnen rd. 9.345 m ² BGF Wohnen 2-3 Geschosse 71 Wohnungen, 1-3 Zimmer, 53-77 m ²
Bauvolumen	rd. 125.228 m ³ BM Handel rd. 29.140 m ³ BM Wohnen rd. 154.368 m ³ BM gesamt
Grundstück	rd. 44.000 m ²
Bebauungsdichte	GFZ = 0,86 BMZ = 3,51 m ³ /m ²

Tab. 12: Stammdaten Wohnbebauung Auhof Center (WBV-GPA 2022., online; Dywidag 2022a., online; Dywidag 2022b., online)



Abb. 27: Wohnbebauung Auhof Center

04 | LIDL Zschokkegasse
AT, Wien 1220

Fertigstellung	2022
Standort	Gemischtes Baugebiet
Vornutzung	-
Nutzung EG-Zone	Einzelhandel (Lebensmittel)
Nutzung OG-Zone	Geförderter Wohnbau
Bauherr/Entwicklung	EBG - Wohnen Dietrich Untertrifaller Architekten
Verdichtungsart	Verdichteter Neubau mit Nutzungsmischung
Stellplätze	Tiefgarage
Bauweise	Massivbau/Stahlbeton, Ziegel
Größe Einzelhandel	rd. 1.860 m ² NNFI Handel (inkl. Lager) rd. 2.000 m ² BGF Handel
Größe Wohnbau	rd. 5.800 m ² WNFI Wohnen rd. 6.400 m ² BGF Wohnen 2 Geschosse + 1 Dachgeschoss 60 Wohnungen, 2-4 Zimmer, 44-105 m ²
Bauvolumen	rd. 27.130 m ³ BM gesamt oberirdisch
Grundstück	rd. 5.680 m ²
Bebauungsdichte	GFZ = 1,48 BMZ = 4,78 m ³ /m ²

Tab. 13: Stammdaten LIDL Filiale mit Wohnbau (EBG Wohnen 2022, online; Dietrich Untertrifaller 2022, online)



Abb. 28: Lidl Filiale mit Wohnbau

05 | LIDL Metropolfiliale Sagedergasse
AT, Wien 1120

Fertigstellung	2017
Standort	Gemischtes Baugebiet
Vornutzung	-
Nutzung EG-Zone	Parkgarage, Lager für Handel
Nutzung OG-Zone	Einzelhandel (Lebensmittel)
Bauherr/Entwicklung	Lidl
Verdichtungsart	Verdichteter Neubau ohne Nutzungsmischung Konzept für hochverdichtete Innenstadtlagen mit Aufstockungsmöglichkeit für unterschiedliche Nutzungen und integrierter Parkgarage
Stellplätze	Parkgarage im EG
Bauweise	-
Größe Einzelhandel	rd. 1.280 m ² Verkaufsfläche Handel rd. 2.330 m ² bebaute Fläche
Bauvolumen	rd. 21.000 m ³ BM gesamt oberirdisch
Grundstück	rd. 4.317 m ²
Bebauungsdichte	BMZ = 4,86 m ³ /m ²

Tab. 14: Stammdaten LIDL Metropolfiliale (Lidl Immobilien 2022, online; Schellner 2017, online)



Abb. 29: Lidl Metropolfiliale

06 | LIDL Laxenburger Straße
AT, Wien 1100

Fertigstellung	2020
Standort	Gemischtes Baugebiet
Vornutzung	-
Nutzung EG-Zone	Einzelhandel (Lebensmittel)
Nutzung OG-Zone	Büro, Kindergarten
Bauherr/Entwicklung	Lidl
Verdichtungsart	Verdichteter Neubau mit Nutzungsmischung
Stellplätze	Tiefgarage
Bauweise	-
Größe Einzelhandel	rd. 1.000 m ² Verkaufsfläche Handel rd. 2.700 m ² BGF Handel
Größe Büro/Kindergarten	rd. 2.600m ² BGF Büro/Kindergarten
Bauvolumen	rd. 21.700 m ³ BM gesamt oberirdisch
Grundstück	rd. 4.150 m ²
Bebauungsdichte	BMZ = 5,22 m ³ /m ²

Tab. 15: Stammdaten Lidl Filiale mit Multi-Use-Konzept (Pirker 2019, online)



Abb. 30: Lidl Filiale mit Multi-Use-Konzept

07 | Nahversorgungszentrum Auwiesen
 AT, Oberösterreich, Linz

Fertigstellung	2022
Standort	Kerngebiet
Vornutzung	Nahversorgungszentrum
Nutzung EG-Zone	Einzelhandel
Nutzung OG-Zone	Geförderter Wohnbau
Bauherr/Entwicklung	GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH, J.Brandstetter Bauträger
Verdichtungsart	Vertikale Erweiterung – Aufstockung, Nutzungsmischung
Stellplätze	Tiefgarage
Bauweise	Holzhybridbauweise
Größe Einzelhandel	rd. 3.700 m ² Geschäftsfläche rd. 4.000 m ² BGF Handel
Größe Wohnbau	rd. 4.700 m ² WNFI Wohnen rd. 6.500 m ² BGF Wohnen 3 Geschosse 63 Wohnungen, 2-4 Zimmer, 56-100 m ²
Bauvolumen	rd. 37.500 m ³ BM gesamt oberirdisch
Grundstück	rd. 5.500 m ²
Bebauungsdichte	GFZ = 1,9 BMZ = 6,82 m ³ /m ²

Tab. 16: Stammdaten Nahversorgungszentrum Auwiesen (Urbanica 2022, online; Pirker 2022, online; GWG 2022, online)



Abb. 31: Nahversorgungszentrum Auwiesen mit Wohnbau

08 | Ginzkey Carré
AT, Salzburg Stadt

Fertigstellung	2015
Standort	Kerngebiet
Vornutzung	-
Nutzung EG-Zone	Einzelhandel
Nutzung OG-Zone	Geförderter Wohnbau und Wohnbau ohne Förderung
Bauherr/Entwicklung	Salzburg Wohnbau kadawittfeldarchitektur
Verdichtungsart	Verdichteter Neubau mit Nutzungsmischung
Stellplätze	Tiefgarage, Parkgarage im EG
Bauweise	Massivbau/Stahlbeton
Größe Einzelhandel	rd. 3.185 m ² Geschäftsfläche
Größe Wohnbau	rd. 9.055 m ² WNFI Wohnen rd. 13.628 m ² BGF Wohnen 3-4 Geschosse 81 Wohnungen, 2-4 Zimmer
Bauvolumen	rd. 48.437 m ³ BM gesamt oberirdisch
Grundstück	rd. 6.113 m ²
Bebauungsdichte	BMZ = 7,92 m ³ /m ²

Tab. 17: Stammdaten Ginzkey Carré (Salzburg Wohnbau 2022, online; Dywidag 2022c, online; Sagis 2022, online)



Abb. 32: Ginzkey Carré Wohn- und Geschäftsanlage

09 | Spar Grödig
AT, Salzburg, Grödig

Fertigstellung	2014
Standort	Ortszentrum
Vornutzung	-
Nutzung EG-Zone	Einzelhandel
Nutzung OG-Zone	Geförderter Wohnbau
Bauherr/Entwicklung	Wohnbaugenossenschaft Wohnbau Bergland
Verdichtungsart	Verdichteter Neubau mit Nutzungsmischung
Stellplätze	Tiefgarage
Bauweise	Massivbau/Stahlbeton, Ziegel
Größe Einzelhandel	rd. 500 m ² Geschäftsfläche
Größe Wohnbau	k.A. m ² WNFI Wohnen k.A. m ² BGF Wohnen 4 Geschosse 41 Wohnungen
Bauvolumen	rd. 18.300 m ³ BM gesamt oberirdisch (Abschätzung lt. Sagis online)
Grundstück	rd. 5.015 m ²
Bebauungsdichte	BMZ = 3,66 m ³ /m ²

Tab. 18: Stammdaten Spar Grödig mit Wohnbau (Wohnbau Bergland 2022b, online; Sagis 2022, online)



Abb. 33: Spar Grödig mit Wohnbau

4.3. Perspektivenbetrachtung

Verdichtungsmaßnahmen mit gleichzeitiger Nutzungsmischung eröffnen mitunter heterogene Perspektivenbetrachtungen auf die Umsetzung eines Projektes, seine Anforderungen und Qualitäten. Zudem lassen sich Herausforderungen ablesen, die sich je involvierter AkteureIn oder zuordenbarer Kategorie, unterschiedlich ausprägen. Im folgenden Abschnitt werden Herausforderungen, Risiken, aber auch Anforderungen und Potenziale je nach Beteiligte und nach den Kategorien Standort, Grundstück sowie Gebäude dargestellt.

Symbol- und Farblegende:

+	Potenzial und Chancen
-	Herausforderungen und Risiken
▲	Anforderungen und Umsetzungsbedarf

Standort	
+	Direkte Verfügbarkeit von Nahversorgungsangeboten
+	Konzeptumsetzung der „Stadt der kurzen Wege“ aufgrund von verstärkten Nutzungsmischungen
+	Entwicklung von neuen Quartierqualitäten, Austausch und Interaktion zwischen den Nutzungen
-	Erhöhte Verkehrsfrequenz durch den vorhandenen Kundenstrom Lösung: durch eigene Geschäftszufahrten, Parkmanagement
-	Erhöhtes Lärmaufkommen aufgrund von LKW- Anlieferungen und Entsorgungen Lösung: bauliche Abschottung des Anlieferbereichs
▲	Bedarfssteigerung sozialer Infrastruktur (Gesundheitsversorgung, Bildungsangebot, etc.)
▲	Bedarfssteigerung des öffentlichen Verkehrsnetzes
▲	Bedarfssteigerung räumlicher Infrastruktur (Freiräume, Spielplätze, Radwegenetz, sonstiger Freizeit-, Erholungs- und Sporteinrichtungen)

Tab. 19: Standortkriterien

Grundstück	
+	Erhöhung der Grundstücksausnutzung durch bauliche Verdichtung des Grundstücks
+	Nutzung vorhandener technischer Infrastruktur und Teilung der Aufschließungskosten von kommunaler Ver- und Entsorgung
+	Möglichst geringe Bodenversiegelung durch Parkflächen- und Grünraumgestaltung
-	Steigende Grundstückspreise (<i>können indirekt auch positiv gewertet werden</i>)
-	Klärung bzw. mögliche Neuverteilung von Eigentumsverhältnissen mittels vertraglichen Rahmenwerken, wie Pacht-, Superädifikat- oder Baurechtsverträge
-	Einhaltung von Mindestabstandsflächen zu angrenzenden Liegenschaften
▲	Freiflächenangebot für die unterschiedlichsten Nutzungen
▲	Anpassung der Grundstückerschließung an Nutzungen, Grundstückskonfiguration und städtebaulicher Lagesituation

Tab. 20: Grundstückskriterien

Gebäude	
+	Etagenweise Nutzungsverteilung
+	Erdgeschosszone: Gewerbe-, Park-, Lager- oder Gemeinschaftsflächen Obergeschosszone: Wohnnutzung oder sonstige Nutzung
+	Synergien im Rahmen der Energiegewinnung durch Nutzung von Abwärme technischer Anlagen
+	Schaffen von Synergien durch die Nutzung von gemeinsamer gebäudetechnischer Infrastruktur (Lüftung, Heizung, Abwasser, Strom)
+	Erhöhung der sozialen Durchmischung aufgrund von Nutzungsüberlagerungen
-	Starke Abhängigkeit von der bestehenden Gebäudestrukturen (Tragsystem, Fundamentierung, Deckenspannweiten)
-	Verstärkter Schall- und Emissionsschutz Lösung: Bauliche Abschottung von Lärmquellen (Anlieferbereich) und Geruchsquellen (Mülllagerung)

-	Verstärkte Brandschutzanforderungen bedingt durch die Gebäudeklasse, Anzahl der Nutzungseinheiten und Brandlasten im Verkaufs-, Lagerbereich
-	Bewertung der notwendigen Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur und der Störungen der bestehenden Nutzungen
▲	Erarbeiten von Konzepten für minimalinvasive Bestandseingriffe
▲	Bewertung von notwendigen Ertüchtigungs- und Erweiterungsarbeiten des vorhandenen Tragwerks (Verstärkung der bestehenden Konstruktion, Überspannung mit neuer Konstruktion, Fundament-verstärkung, Stützeinbauten)
▲	Leichtbaukonstruktion zur Überbauung bestehender Strukturen
▲	Erarbeiten von Erschließungskonzepten mit Entkoppelung der Nutzerströme
▲	Erarbeiten von flexiblen Raum- und Flächenkonzepten, sowie flexible Raumhöhen und Grundrisse für die Handel/Gewerbe- und Wohnnutzungen
▲	Berücksichtigung der Anforderungen für möglichst stützenfreie Verkaufs- und Lagerflächen
▲	Berücksichtigung der Werbesichtbarkeit für die gewerbliche Nutzung
▲	Anpassung der Art der Nachverdichtung an die bestehende Gebäudestruktur (Teilüberbauung, Gesamtüberbauung, Aufstockung mit Auskrägung, Überspannende Aufstockung)

Tab. 21: Gebäudekriterien

Akteure – Handel	
▲	Ausreichende Verkaufsfläche und Nutzungsflexibilität der Fläche
▲	Ausreichende Werbesichtbarkeit
▲	Gute Erreichbarkeit, Erschließung und Anschluss an das Hauptverkehrsnetz
▲	Konfliktminimierung mit heterogenen Nutzungen
▲	Minimierung der Betriebskosten
▲	Ausreichende Parkmöglichkeiten in Einkaufsnähe mit Sichtbeziehung

Tab. 22: Kriterien – Akteure Handel

Akteure – Bewohner/Nutzer

▲	Minimierung der Störungen aufgrund von externen Emissionen (Lärm, Geruch, etc.)
▲	Attraktive Gestaltung der Grundrisse mit flexibler Raum- und Flächenausnutzung
▲	Ausreichende Freiflächenangebote
▲	Konfliktminimierung mit heterogenen Nutzungen
▲	Ausreichende und nahe gelegene Parkmöglichkeiten inklusive Besucherparkplätze
▲	Attraktive Quartierslage, Standortsituation und Erreichbarkeit
▲	Ausreichend soziale und räumliche Infrastruktur in naher Umgebung
▲	Attraktive Mietpreisgestaltung
▲	Gesicherte und logische Wegführung für Bewohner und Besucher mit ausreichender Ausleuchtung
▲	Ausreichendes Angebot von Einlagerungs- und Kinderwagen- und Fahrradabstellflächen, Gemeinschaftsräume, Waschküchen

Tab. 23: Kriterien – Akteure Bewohner/Nutzer

Akteure – Immobilienentwickler/Bauträger/Eigentümer

▲	Wertsteigernde oder –erhaltende Immobilie und Ertragsquelle im Unternehmensportfolio
▲	Gesicherte Weiterveräußerung
▲	Finanzierbarkeit und Erzielung von angemessenen Renditen
▲	Lagequalität
▲	Langfristige Vermietbarkeit und Drittverwendungsmöglichkeit
▲	Imagesteigerung
▲	Reduktion von Leerstandflächen

Tab. 24: Kriterien – Akteure Immobilienentwickler/Bauträger/Eigentümer

Akteure – öffentliche Hand/Stadtplanung

▲	Erarbeiten von Fördermodellen zur Unterstützung von Nachverdichtungsprojekten mit Mischnutzung
▲	Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, die nur bei Konzepten mit Nutzungsmischungen erreicht werden dürfen
▲	Erstellen von Bebauungsplänen und Stadtentwicklungsplänen mit verstärkter Ausweisung von Sondergebieten, vertikal bzw. horizontalen Nutzungsschichtungen, Potenzialflächen und Vorgaben von Dichteparameter
▲	Verstärktes Einsetzen von städtebaulichen Verträgen
▲	Maßnahmenbezogene Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit in Bezug auf die maximale bauliche Ausnutzung, Bauweise, bebaubare Fläche, sonstige bauliche Nutzungsvorgaben, Gebäudeklassen und Abstandsflächen
▲	Erstellen von branchenübergreifenden Konzepten, Anreizsystemen und Erzeugen von gesellschaftlichem Interesse für Nachverdichtungskonzepte
▲	Evaluierung von Umwidmungsprozessen für gesamte Gewerbegebiete und Abstimmung mit kommunaler Quartiersentwicklung
▲	Einfügung in die städtebauliche Umgebung und respektvoller Umgang mit Bestandsbauten
▲	Schaffung von ausreichend Freiflächenangeboten und Begrünungskonzepten
▲	Reduktion von Bodenversiegelungen
▲	Behördliche Genehmigungen in Kombination mit Auflagen zur Untersuchung von möglichen (vertikalen) Nutzungsverdichtungen bei Flächenvergrößerungen oder umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen von Gewerbeimmobilien

Tab. 25: Kriterien – Akteure öffentliche Hand/Stadtplanung

POTENZIALANALYSE WIENER NEUSTADT

5. FOKUS WIENER NEUSTADT

Anhand der Stadt Wiener Neustadt werden in diesem Kapitel Flächenpotenziale über gewerblich genutzten Liegenschaften konkret lokalisiert und in weiterer Folge mittels Überbauungsszenarien analysiert. Weiters wird ein Überblick über die aktuellen Stadtplanungsziele, die in Form des STEP 2030+ festgelegt wurden, geschaffen.

5.1. Status Quo – Wiener Neustadt

Wiener Neustadt wurde im Jahr 1192 gegründet, ist eine Statutarstadt und gleichzeitig Bezirkshauptstadt. Im Industrieviertel gelegen, ist Wiener Neustadt nach St. Pölten die zweitgrößte Stadt in Niederösterreich.

Die Fläche, die der Stadt Wiener Neustadt angerechnet wird, beläuft sich auf rund 60,9 km². Rund 28% der Fläche, also 17,07 km², ist versiegelt und als Siedlungs- bzw. Verkehrsfläche genutzt. 39,9% der Gesamtfläche



Abb. 34: Luftaufnahme von Wiener Neustadt

wird landwirtschaftlich genutzt und rund 24% der Stadtfläche entfällt auf Waldgebiete. Der restliche Anteil der Fläche verteilt sich auf Gewässer und Siedlungsfläche ohne Bodenverbrauch, wie Freizeitflächen, Friedhöfe, Verkehrsrandflächen oder Gartenflächen.⁷⁰

Laut Statistik Austria betrug die Bevölkerungszahl zum Jahresende von 2021 47.106 Bewohner. Wiener Neustadt Stadt konnte im Jahr 2021 ein Bevölkerungswachstum von +1,4% verzeichnen, wobei dieser Zuwachs stets auf eine positive Wanderungsbilanz zurückzuführen ist.⁷¹

⁷⁰ Vgl. Magistrat der Stadt Wiener Neustadt 2021a, S.3

⁷¹ Vgl. Statistik Austria 2022g

Laut dem Jahresbericht der Stadt von 2021 betrug die Einwohnerzahl in diesem Jahr gesamt sogar 52.036, wobei 4.757 Einwohner davon nur mit einem Nebenwohnsitz gemeldet waren.⁷²

Wiener Neustadt ist in acht Stadtteile unterteilt, die sich wie in Abb. 28 dargestellt, auf das Stadtgebiet verteilen. Der Stadtteil mit der ältesten Bebauung ist erwartungsgemäß die Innere Stadt. Die Gymelsdorfer Vorstadt hingegen ist jener Stadtteil mit dem höchsten Anteil an neueren Bauten. Die klassischen Einfamilienhaussiedlungen lassen sich in den Stadtteilen Zehnerviertel und Ungarviertel finden. Wohnbebauungen sind grundsätzlich über das gesamte Stadtgebiet verteilt. In der Civitas Nova sind jedoch die wenigsten Gebäude mit reiner Wohnnutzung zu finden.



Abb. 35: Stadtteile von Wiener Neustadt

Rund um das Stadtzentrum sind vor allem öffentliche Einrichtungen, wie das Landesklinikum, Gerichte, Verwaltungsgebäude angesiedelt. Schulen und Bildungseinrichtungen sind nicht nur in der Inneren Stadt lokalisiert, sondern verteilen sich über die Stadtteile hinweg. Gewerbe- und Industriegebiete lassen sich hauptsächlich an den Stadtausfahrten und entlang der ÖBB-Südbahnstrecke

⁷² Vgl. Magistrat der Stadt Wiener Neustadt 2021a, S.11

finden. Der Stadtteil Civitas Nova ist hauptsächlich geprägt von Gewerbe und Industrie. Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gruppieren sich zu einem hohen Anteil in der Inneren Stadt, aber auch rund um die Einkaufszentren beim Zehnergürtel (Fischapark), sowie rund um Stadionstraße (Merkurcity und Cineplexx). Diese Stadtgebiete weisen durchwegs monofunktionale Bauten mit geringer bis keiner Nutzungsmischung auf.

5.1.1. Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt 2030+

Am 08.11.2021 wurde für Wiener Neustadt vom Gemeinderat der Stadt zum ersten Mal ein örtliches Entwicklungskonzept auf Grundlage des §24 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 beschlossen. Rechtlich gesehen, gilt das Entwicklungskonzept mit dem Namen „Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt 2030+“ als Verordnung. Eine Hauptthematik, die in sämtlichen Zielsetzungen einfließt, betrifft jegliche Maßnahmen für den Klimaschutz. Die *„Steuerung der Siedlungsentwicklung, umweltfreundliche Mobilitätslösungen und der Schutz von Grün- und Freiräumen“*⁷³ lassen sich als drei Haupthandlungsfelder herauslesen.

Der STEP 2030+ unterstützt klar eine Weiterentwicklung der bereits bestehenden Vielfalt an Siedlungsformen. Aufgrund einer stetig wachsenden Bevölkerungszahl ist es umso wichtiger, dass es eine nachhaltige und qualitätsvolle Stadtplanung gibt, um auch weiterhin den *„unterschiedlichsten Nutzungsansprüchen der in der Stadt lebenden Bevölkerung gerecht zu werden“*⁷⁴.

Der Schutz des Bodens fließt in sämtliche Zielpakete des STEP 2030+ mit ein. Wie im Entwicklungskonzept angeführt, lassen sich hierzu *„die Handlungsfelder zur kompakten Siedlungsentwicklung, Nachverdichtung, Nachnutzung von Altbeständen und Brachflächen sowie zur Sicherstellung angemessener Grün- und Freiräume im gesamten Stadtgebiet“*⁷⁵ nennen. Weiters wird im STEP 2030+ festgehalten, dass im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen der Innenentwicklung Vorrang gegeben werden muss. Somit soll es in Zukunft zu einer *„Weiterentwicklung bestehender Strukturen innerhalb der bebauten Stadt“*

⁷³ Magistrat der Stadt Wiener Neustadt 2021, S.15

⁷⁴ Ebd., S.44

⁷⁵ Ebd., S.19

kommen, um „urbane Wohnformen in angemessener Dichte etablieren“⁷⁶ zu können.

Im STEP 2030+ wurden Entwicklungszonen für einen Stadtumbau definiert, die vermehrt aus monofunktionalen und zum Teil großvolumigen Bauten, wie Handels- oder Dienstleistungsimmobilien, bestehen. Die Stadtplanung möchte diese Zonen in Zukunft in Richtung „urbane Stadtquartiere mit Dienstleistungscharakter“ und Wohnfunktion umgestalten. Um eine sanfte Veränderung der Bestandsstrukturen mit gleichzeitiger Steigerung der räumlichen Qualität erzielen zu können, muss, wie im STEP 2030+ angedeutet wird, der Fokus auf das Mischen von Wohnraum, Arbeitsplätzen, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen liegen.⁷⁷

Rund um die Thematik des Bodenverbrauchs schlägt die Stadtplanung gezielte Maßnahmen vor, diesen zu minimieren. So werden im STEP 2030+ zwei Zonen innerhalb der Entwicklungszone Stadtumbau ausgewählt, die sich für „Wohnen über dem Supermarkt“ eignen würden und somit Wohnraum über bereits bestehenden eingeschossigen Handels- oder Dienstleistungsobjekten geschaffen werden sollte. Im Maßnahmenpaket stellt die Stadt Wiener Neustadt klar, dass eine Umsetzung realistischerweise nur stattfinden kann, wenn „*Handelsketten einen Neubau oder die Wiedererrichtung von Geschäftsräumlichkeiten planen*“⁷⁸. Ist dies der Fall, so wird seitens der Stadt ein kooperativer Planungsprozess vorgeschlagen, im dem unter Mitwirkung sämtlicher Akteure ein städtebauliches Leitbild erarbeitet wird, auf dem in weiterer Folge der Entwurf des Bebauungsplans und anschließend ein Bauträgerwettbewerb beruht. Der Stadt ist durchaus bewusst, dass solche Ziele der städtebaulichen Weiterentwicklung im Konsens jeglicher Akteure nur umgesetzt werden können, wenn eine gezielte und ernsthafte Kommunikationsarbeit mit unterstützenden Tools geführt wird.⁷⁹

Ergänzend ist zu erwähnen, dass bei Flächenwidmungs- und Bebauungsplanänderungen, die das Potential haben, stark in städtebauliche Gegebenheiten einzugreifen, sowie das Interesse der Öffentlichkeit berühren oder

⁷⁶ Ebd., S.44

⁷⁷ Vgl. ebd., S.51ff

⁷⁸ Ebd., S.56

⁷⁹ Vgl. ebd., S.28

ab Schaffung von 5.000m² Bruttogeschossfläche, zukünftig Raumordnungsverträge mit der Stadt abzuschließen sind.⁸⁰

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Aufgabenbereich der Stadtplanung im Bereich Wohnbau in Zukunft in der Innenentwicklung, Unterstützung der Heterogenität im Wohnungsangebot, sowie in der Umgestaltung von monofunktionalen Stadtbereichen liegen wird.⁸¹

5.1.2. Aktuelle Entwicklungen in Wiener Neustadt

Wie bereits erwähnt, zeichnet die Bevölkerungsentwicklung in Wiener Neustadt ein positives Bild. So wird laut ÖROK für die Stadt bis 2030 ein Zuwachs an Einwohnern von +17% vorhergesagt. Laut dieser Prognose soll die Bevölkerungszahl im Jahr 2050 bei 54.807 Bewohnern mit Hauptwohnsitz in Wiener Neustadt liegen. Gleichzeitig wird auch die Anzahl der Haushalte bis 2050 stark anwachsen. Prognosen zufolge wird die Zahl der gesamten Haushalte in Wiener Neustadt im Jahr 2050 bei 24.252 liegen.⁸² Die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße in Wiener Neustadt beträgt laut der letzten abgestimmten Erwerbsstatistik 2,17 Personen je Haushalt.⁸³

Ein Bevölkerungswachstum beeinflusst direkt den Ausbau von städtischen Infrastruktureinrichtungen und Wohnraum. Aktuell sind im Raum Wiener Neustadt einige Bautätigkeiten im Gange.

Laut den Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal lässt sich für Wiener Neustadt das Ausmaß an aktuellen Wohnbauprojekten und jenen Projekten, die noch in Pipeline sind, darstellen. In der folgenden Grafik (siehe Abb. 29) sind pro Jahr geschaffene oder projektierte Wohneinheiten je Verwertungsart dargestellt.

⁸⁰ Vgl. ebd., S.56

⁸¹ Vgl. ebd. S.59

⁸² Vgl. ebd., S.25f

⁸³ Vgl. Statistik Austria 2022h

* Anmerkung: Unter „Sonstige“ fallen betreutes Wohnen, Einfamilienhaus Grundstücke, Ferienwohnungen, Serviced Apartments, Studentenheimplätze, WG-Zimmer, Miet- oder Kaufoptionen, Bauherrenmodelle, etc.

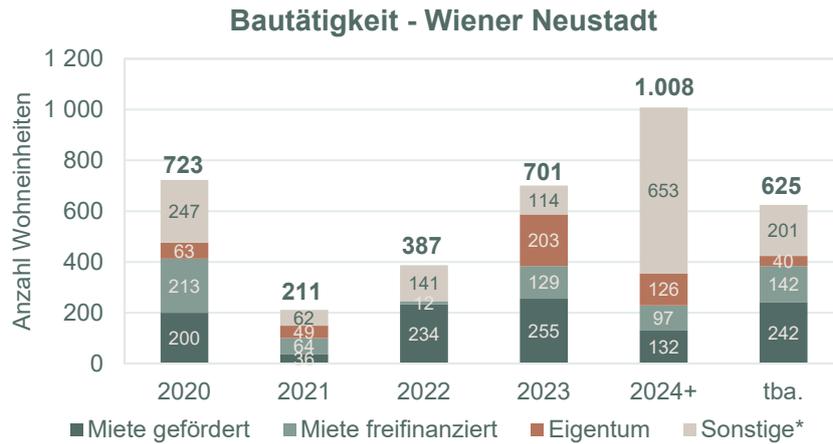


Abb. 36: eigene Darstellung, Bautätigkeit in Wiener Neustadt. Stand: 13.11.2022 (Exporeal 2022a)

Wird die aktuelle Preisentwicklung am Miet- und Eigentumsmarkt (siehe Tab. 10, Tab. 11) betrachtet, so lassen sich für Wiener Neustadt nach Datenauskunft von Exporeal und dem WKO-Immobilienpreisspiegel 2022 folgende Aussagen treffen:

Einpreisung Miete - Wiener Neustadt		
Wohnungsgröße m ²	Exporeal Median €/m ²	WKO- Immobilienpreisspiegel 2022
		Mietwohnungen - neuwertig ohne MZ-Obergrenze gem. §16 Abs.2 MRG (gute / sehr gute Wohnlage) €/m ²
< 50	9,50	9,22 / 10,78
50-65	7,00	8,87 / 9,93
65-75	7,25	
75-90	6,75	
90-105	6,00	
≥ 105	6,75	

Tab. 26: Einpreisung Miethöhe nach Wohnungsgröße. (Stand: 13.11.2022, Exporeal 2022a); (Stand: 31.12.2021, WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022, S.126)

Einpreisung Eigentum – Wiener Neustadt			
Wohnungsgröße m ²	Exploreal Median €/m ²	WKO- Immobilienpreisspiegel 2022 Eigentumswohnung – neu (gute / sehr gute Wohnlage) €/m ²	WKO- Immobilienpreisspiegel 2022 Eigentumswohnung - gebraucht (gute / sehr gute Wohnlage) €/m ²
< 50	2.890,00	2.871,00 / 3.169,00	1.603,00 / 1.994,00
50-65	2.890,00	2.836,00 / 3.150,00	1.809,00 / 2.123,00
65-75	2.890,00		
75-90	3.325,00		
90-105	3.200,00	2.794,00 / 3.128,00	1.980,00 / 2.290,00
≥ 105	3.200,00		

Tab. 27: Einpreisung Eigentum nach Wohnungsgröße. (Stand: 13.11.2022, Exploreal 2022a); (Stand: 31.12.2021, WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022, S.98, S.105)

Ergänzend dazu gibt der Immobilienpreisspiegel 2022 der WKO Aufschluss über aktuelle Bodenpreise in Wiener Neustadt. (siehe Tab. 12)

Bodenpreise – Wiener Neustadt	
WKO- Immobilienpreisspiegel 2022 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser 600-800 m ² (gute / sehr gute Wohnlage) €/m ²	WKO- Immobilienpreisspiegel 2022 Grundstücke Betriebsansiedelung (guter / sehr guter Nutzwert) €/m ²
226,55 / 289,18	85,40 / 108,78

Tab. 28: Bodenpreise Wiener Neustadt. (Stand: 31.12.2021, WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022, S.82, S.86)

5.2. Einzelhandelsimmobilien Standorte

Um einen Überblick zu erlangen, an welchen Orten und welche Arten von Einzelhandelsstandorten in Wiener Neustadt Stadt vorzufinden sind, werden zunächst in einer Stadtkarte sämtliche Einzelhandelsstandorte für Lebensmittel und sonstige Waren, wie auch Fachmarktzentren und Tankstellen verortet. (siehe Abb. 30) Tendenziell lassen sich Agglomerationen dieser Immobilien an wichtigen Verkehrsachsen erkennen. Die Grundlage der Kartendarstellung stammt aus dem

aktuellen Stadtentwicklungsplan der Stadt Wiener Neustadt und wurde grafisch, wie auch farblich für die eigene Darstellung adaptiert. Im weiteren Schritt werden die einzelnen Einzelhandelsstandorte mit Satellitenbildern und Fotos aus der Straßenperspektive vorgestellt. Alle verwendeten Satellitenbilder und Street-View-Bilder sind aus Google Maps entnommen. Im Anschluss werden die Standorte anhand ihrer Grundstücksgrößen, bebauten Flächen und Geschossflächenzahlen gegenübergestellt und nach Standorteigenschaften bewertet.

5.2.1. Standortübersicht

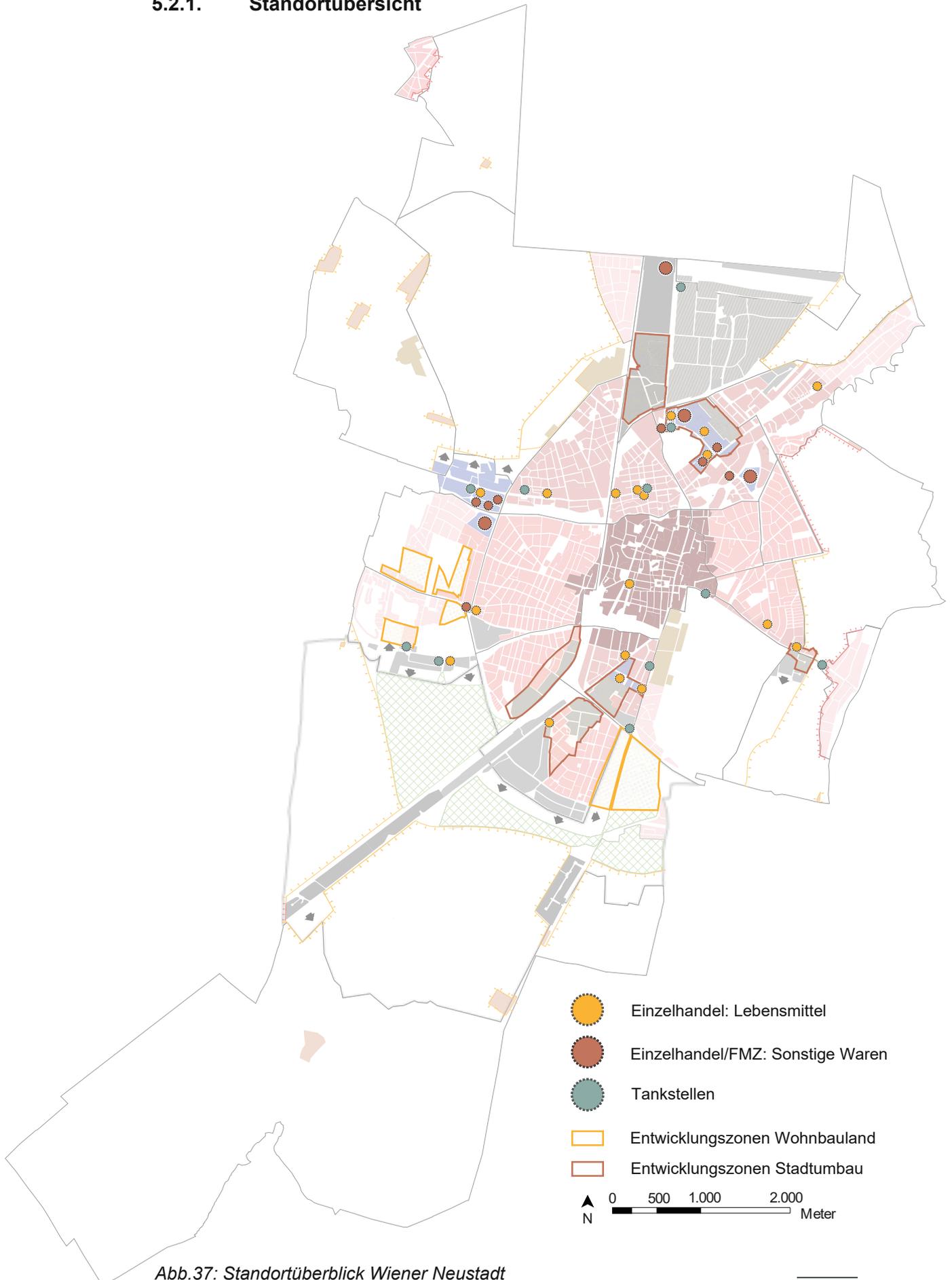


Abb.37: Standortüberblick Wiener Neustadt

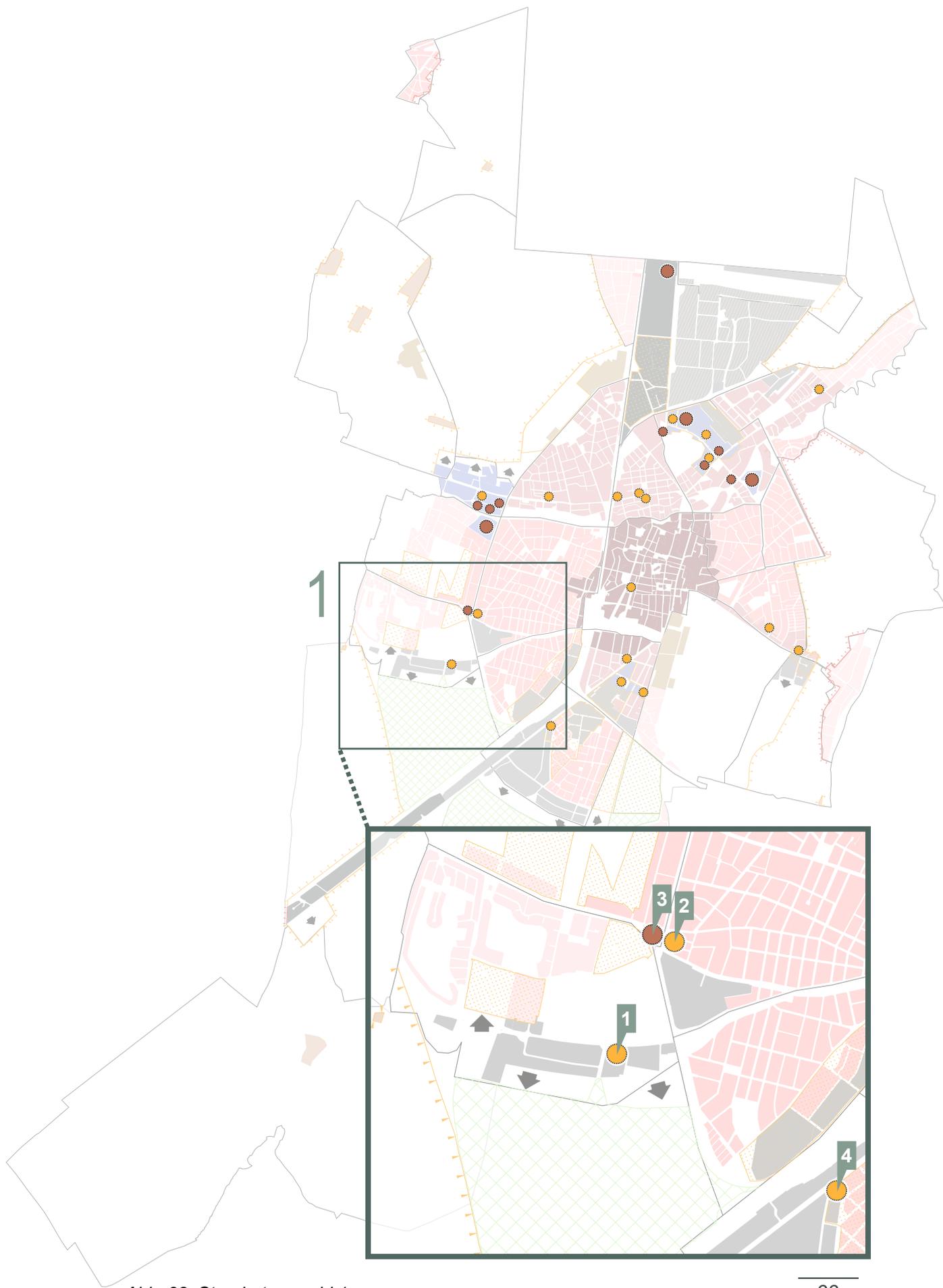


Abb. 38: Standortauswahl 1



1

Abb. 39: Luftbild, Ansicht – Billa/Bipa, Gerasdorfer Gasse 31



2



3

Abb. 40: Luftbild, Ansicht -Spar, Kaisersteingasse 113, Das Futterhaus, Brunner Straße 116



4

Abb. 41: Luftbild, Ansicht – Billa, Neunkirchner Straße 107



Abb. 42: Standortauswahl 2



5

Abb. 43: Luftbild, Ansicht – Billa Plus/Bipa, Marktgasse 2



6



7

Abb. 44: Luftbild, Ansicht – KIK/DM, Rebengasse 17, Hofer, Günser Straße 40



8

Abb. 45: Luftbild, Ansicht – Penny Markt, Neunkirchner Straße 54a

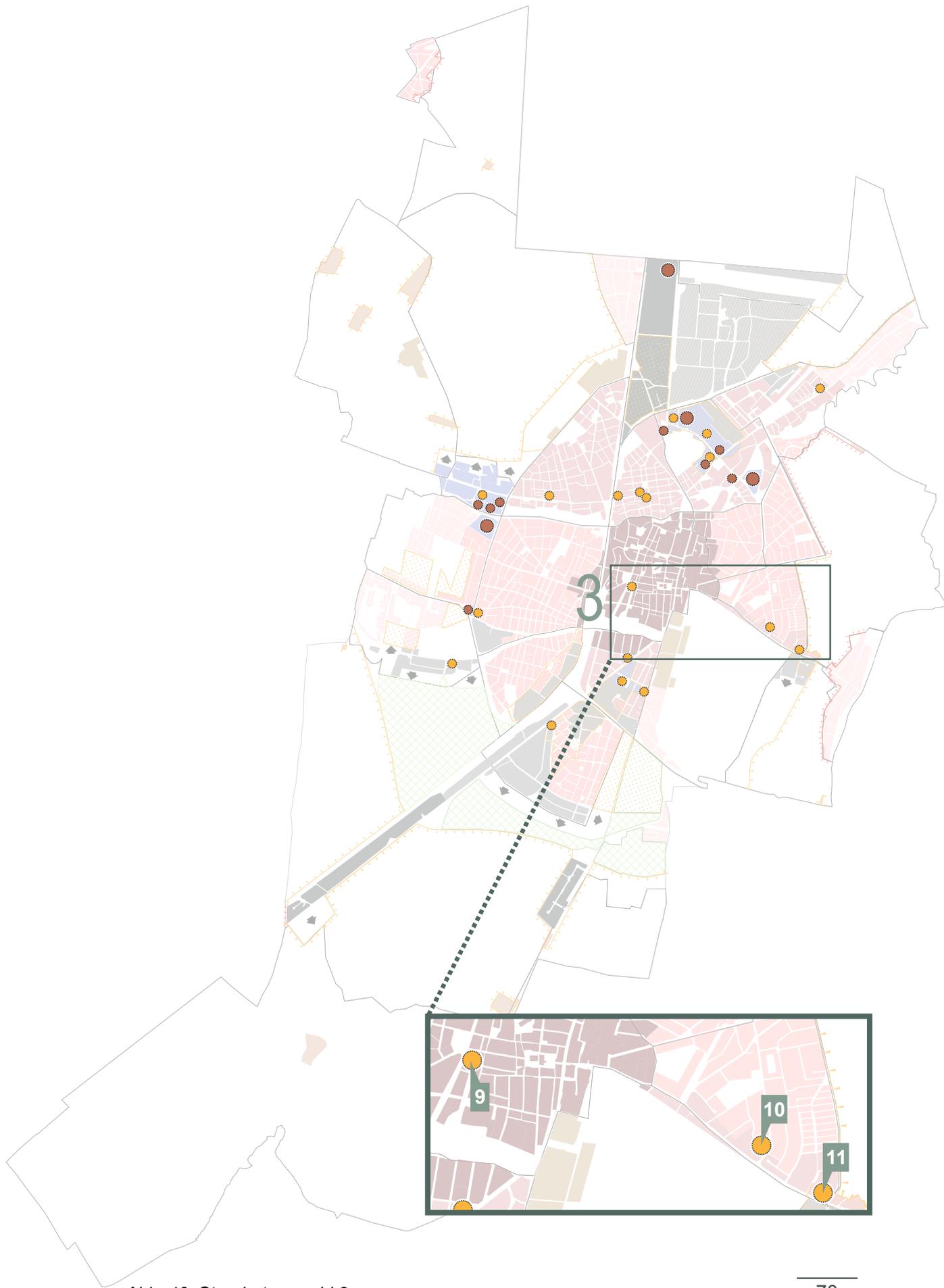


Abb. 46: Standortauswahl 3



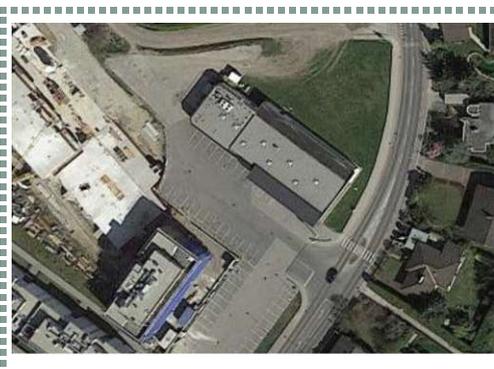
9

Abb. 47: Luftbild, Ansicht – Billa, Herzog-Leopold-Straße 27



10

Abb. 48: Luftbild, Ansicht – Lidl, Neudörfler Straße 55-57



11

Abb. 49: Luftbild, Ansicht – Billa, Nestroystraße 66

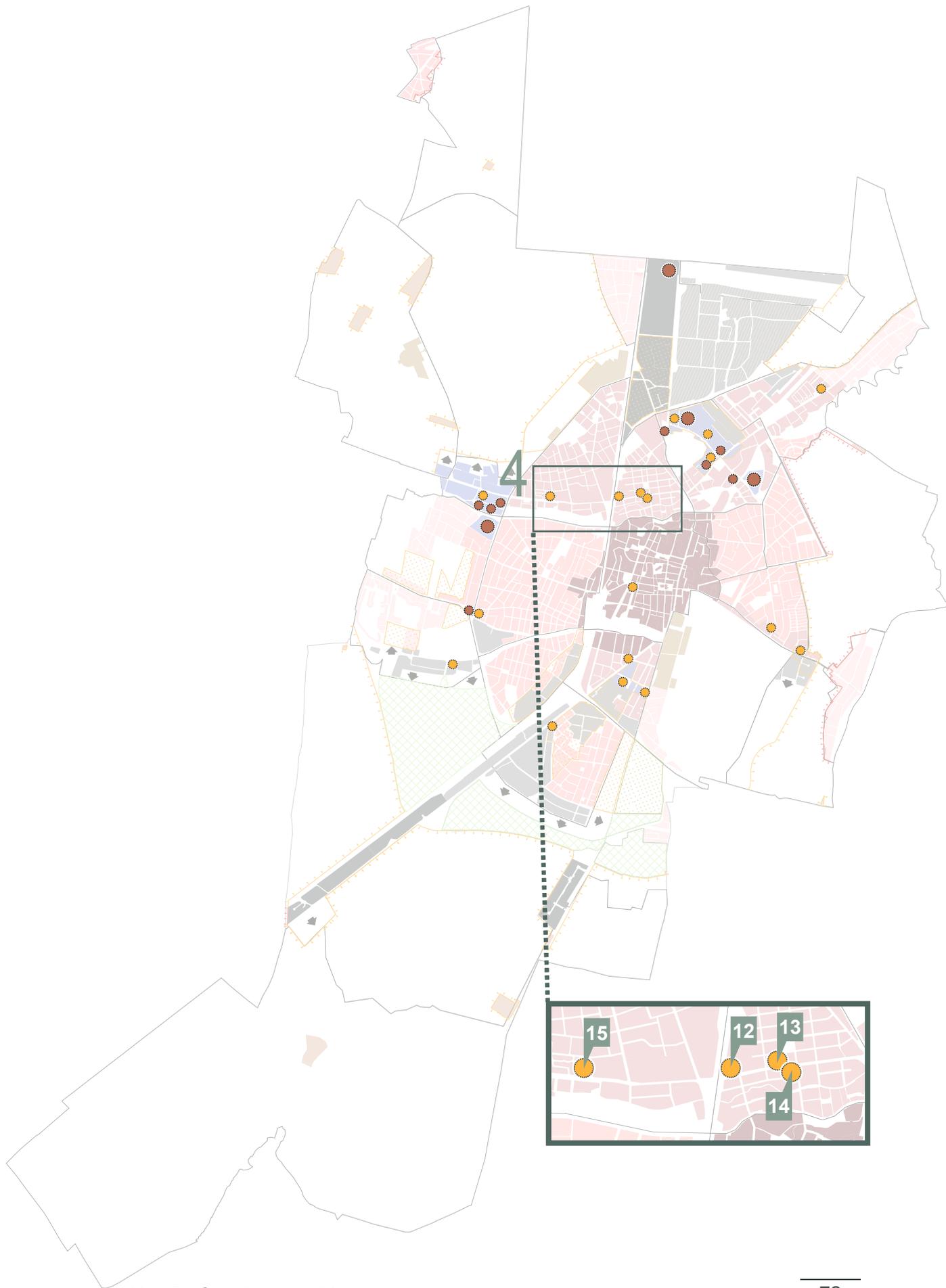


Abb. 50: Standortauswahl 4



12

Abb. 51: Luftbild, Ansicht – Spar, Fischauer Gasse 58/b



13

Abb. 52: Luftbild, Ansicht – Billa, Fischauer Gasse 46



14

Abb. 53: Luftbild, Ansicht – EtsaN, Fischauer Gasse 43-47



15

Abb. 54: Luftbild, Ansicht – Penny Markt, Fischauer Gasse 80

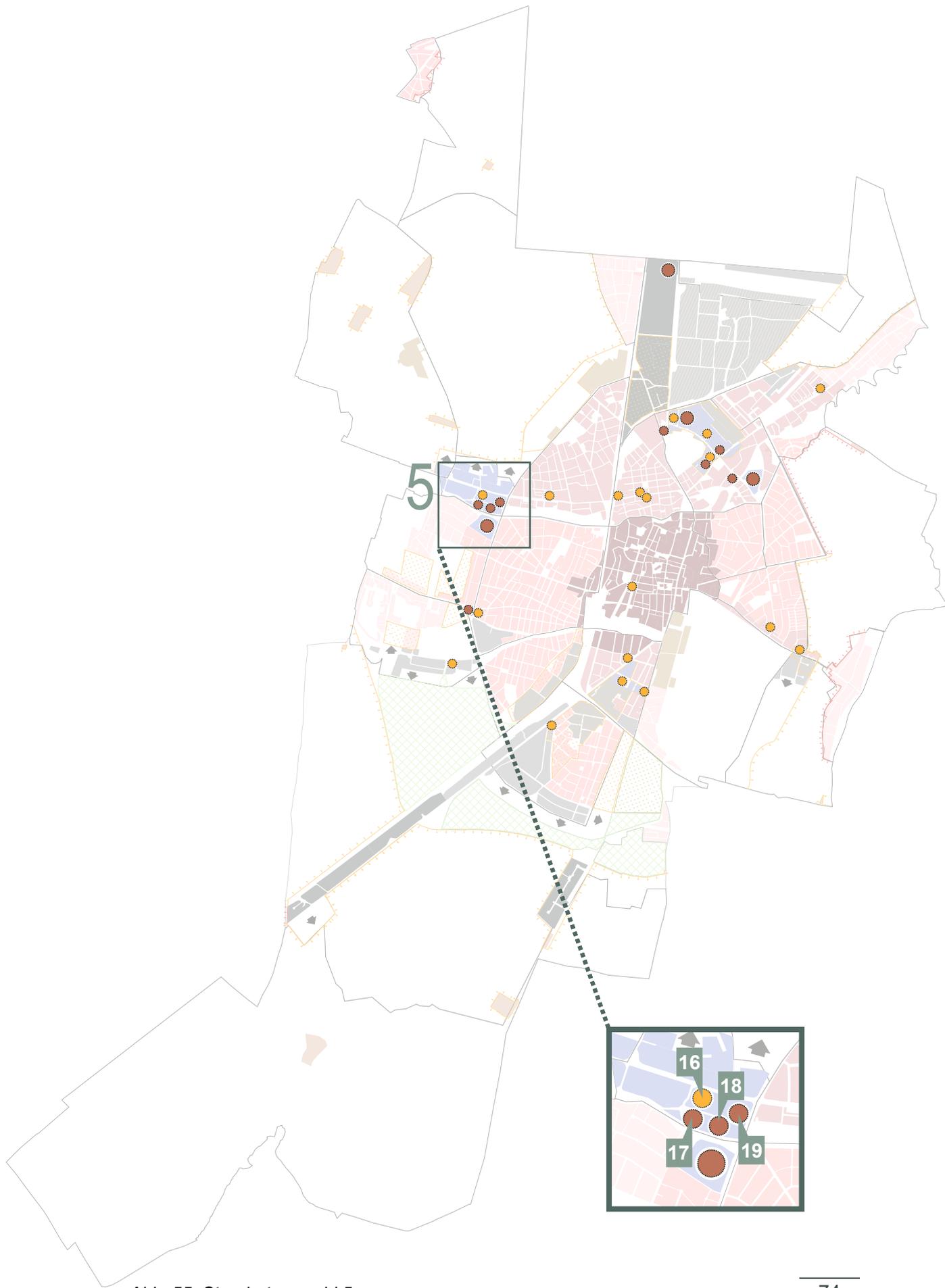


Abb. 55: Standortauswahl 5



16

Abb. 56: Luftbild, Ansicht – Lidl, Fischauer Gasse 213



17

18



19



Abb. 57: Luftbild, Ansicht – Reiter Betten & Vorhänge, Josef-Feichtinger-Gasse 6, Centro, Josef-Feichtinger-Gasse 8, Pagro Diskont, Zehnergürtel 6



Abb. 58: Standortauswahl 6



20

Abb. 59: Luftbild, Ansicht – Diverses, Stadionstraße 3



21



22



23

Abb. 60: Luftbild, Ansicht – Dennis BioMarkt/Astro, Pottendorfer Straße 37,
Eurospar/Hervis/DM/Clever Fit, Stadionstraße 11/39, Zgonc, Pottendorfer Straße 41

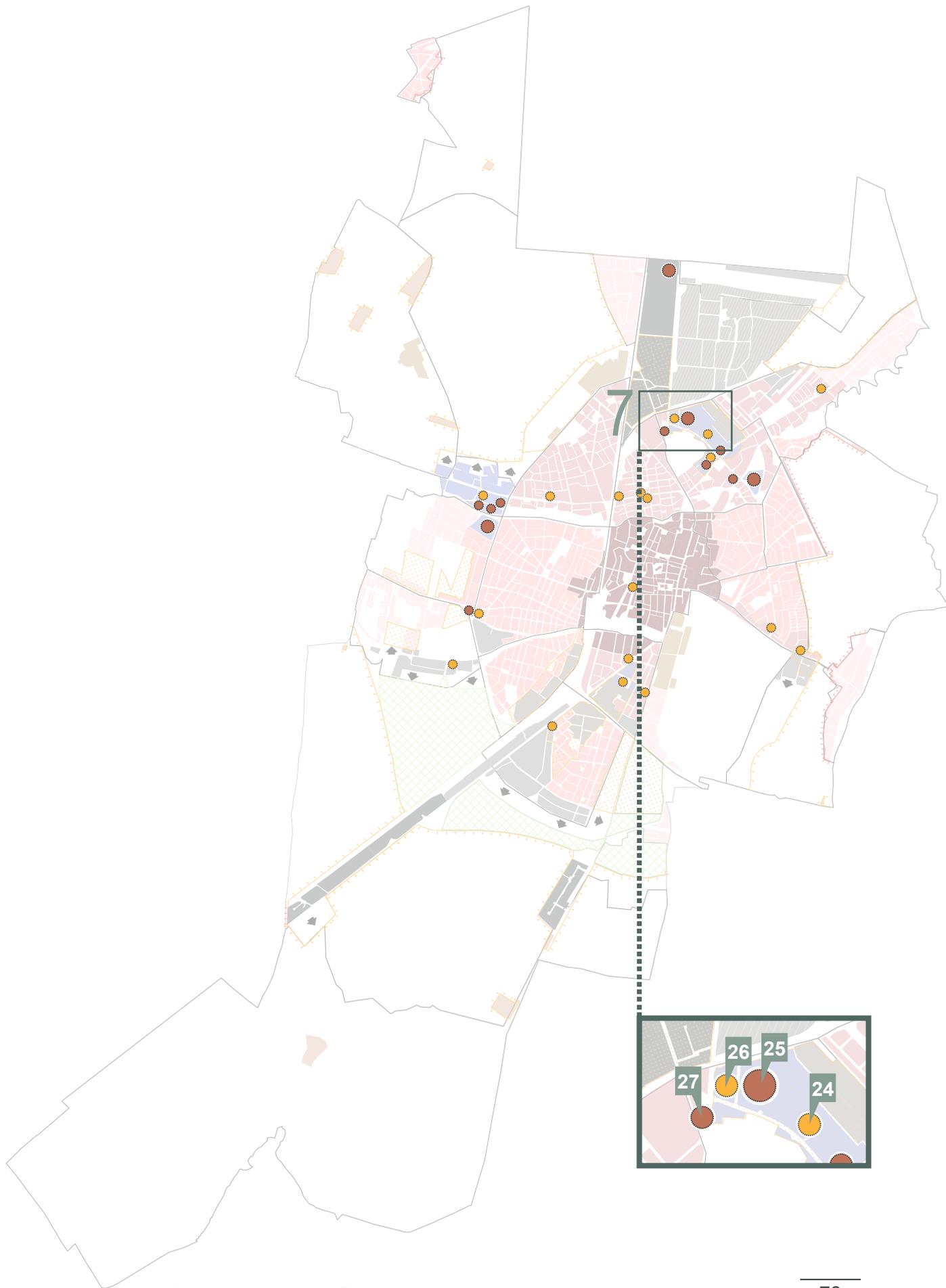


Abb. 61: Standortauswahl 7



24

Abb. 62: Luftbild, Ansicht – Hofer, Stadionstraße 36c



25

Abb. 63: Luftbild, Ansicht – Cine Nova Center, Stadionstraße 42



26

Abb. 64: Luftbild, Ansicht – Lidl, Stadionstraße 44



27

Abb. 65: Luftbild, Ansicht – Sports Direct, Wiener Straße 93



Abb. 66: Standortauswahl 8



28

Abb. 67: Luftbild, Ansicht - EKZ Neustadt Nord, Wiener Straße 127



29

Abb. 68: Luftbild, Ansicht - Billa, Daimlergasse 48/54

5.2.2. Standortanalyse

		Grundstücks- größe	Bebaute Fläche	GFZ	Flächen- widmung	Erreichbarkeit/ öffentlicher Verkehr	Versorgung/ soziale Infrastruktur	Emissionen/ Umwelteinflüsse	Nachverdichtungs- möglichkeit
1	Billa/Bipa Einzelobjekt Gerasdorfer Gasse 31	6 412m ²	1 125m ²	0,18	BB	ÖV schlecht	schlecht	Wind/A2	möglich
2	Spar Einzelobjekt Kaiserstein Gasse 113	4 691m ²	2 544m ²	0,54	BW	ÖV vorh.	mäßig	Wind/A2 /Bahn	möglich
3	Das Futterhaus Einzelobjekt Brunner Straße 116	3 828m ²	970m ²	0,25	BB	ÖV vorh.	mäßig	Wind/A2 /Bahn	möglich
4	Billa Einzelobjekt Neunkirchner Straße 107	4 337m ²	1 024m ²	0,24	BB	ÖV vorh.	mäßig	Bundes- straße	möglich
5	Billa Plus/Bipa Einzelobjekt Marktgassee 2	17 392m ²	6 830m ²	0,39	BKN- H	ÖV vorh.	gut	-	möglich
6	KIK/DM Einzelobjekt Rebengasse 17	1 853m ²	900m ²	0,49	BKN- H	ÖV vorh.	gut	-	möglich
7	Hofer Einzelobjekt Günser Straße 40	6 278m ²	1 512m ²	0,24	BKN- H	ÖV vorh.	gut	-	möglich
8	Penny Markt Einzelobjekt Neunkirchner Straße 54a	1 840m ²	915m ²	0,50	BWN	ÖV mäßig	gut	-	proble- matisch
9	Billa Einzelobjekt Herzog-Leopold- Straße 27	818m ²	741m ²	0,91	BKN- H	ÖV vorh.	gut	-	proble- matisch
10	Lidl Einzelobjekt Neudörfner Straße 55-57	5 274m ²	1 480m ²	0,28	BKN- H	ÖV vorh.	mäßig	-	möglich
11	Billa Einzelobjekt Nestroystraße 36	5 937m ²	808m ²	0,14	BW	ÖV vorh.	mäßig	-	möglich
12	Spar Einzelobjekt Fischauer Gasse 58/b	3 899m ²	1 090m ²	0,28	BK	ÖV vorh.	gut	Bahn	möglich
13	Billa Einzelobjekt Fischauer Gasse 46	2 158m ²	845m ²	0,39	BWN	ÖV vorh.	gut	-	proble- matisch

		Grundstücks- größe	Bebaute Fläche	GFZ	Flächen- widmung	Erreichbarkeit/ öffentlicher Verkehr	Versorgung/ soziale Infrastruktur	Emissionen/ Umwelteinflüsse	Nachverdichtungs- möglichkeit
14	Etsan Einzelobjekt Fischauer Gasse 43-47	2 671m ²	830m ²	0,31	BWN	ÖV vorh.	gut	-	möglich
15	Penny Markt Einzelobjekt Fischauer Gasse 80	3 183m ²	717m ²	0,23	BW	ÖV vorh.	gut	-	möglich
16	Lidl Einzelobjekt Fischauer Gasse 213	6 422m ²	1 714m ²	0,27	BB	ÖV vorh.	gut	Verkehr BB	möglich
17	Reiter Betten & Vorhänge Einzelobjekt Josef-Feichtinger- Gasse 6	4 849m ²	1 713m ²	0,35	BB	ÖV vorh.	gut	Verkehr BB	möglich
19	Centro FMZ Josef-Feichtinger- Gasse 8	21 206m ²	8 400m ²	0,40	BB	ÖV vorh.	gut	Verkehr BB	möglich
19	Pagro Diskont Einzelobjekt Zehnergürtel 6	5 998m ²	1 087m ²	0,18	BB	ÖV vorh.	gut	Verkehr BB	möglich
20	Diverses FMZ Stadionstraße 3	16 790m ²	5 830m ²	0,52*	BKN- H	ÖV vorh.	gut	-	proble- matisch
21	Denns BioMarkt /Astro Einzelobjekt Pottendorfer Straße 37	7 910m ²	3 980m ²	0,50	BKN- H	ÖV mäßig	gut	Verkehr BB	bedingt möglich
22	Eurospar/Hervis/ DM/Clever Fit FMZ Stadionstraße 11/39	16 324m ²	5 590m ²	0,43*	BKN- H	ÖV vorh.	gut	Verkehr BB	bedingt möglich
23	Zgonc Einzelobjekt Pottendorfer Straße 41	7 383m ²	2 925m ²	0,40	BKN- H	ÖV vorh.	gut	Verkehr BB	bedingt möglich
24	Hofer Einzelobjekt Stadionstraße 36c	7 445m ²	1 595m ²	0,21	BKN- H	ÖV vorh.	gut	Verkehr BB	möglich
25	Cine Nova Center FMZ Stadionstraße 42	46 030m ²	16 354m ²	0,46*	BKN- H	ÖV mäßig	gut	Verkehr BB/ Bahn	bedingt möglich
26	Lidl Einzelobjekt Stadionstraße 44	8 101m ²	1 465m ²	0,18	BKN- H	ÖV mäßig	gut	Verkehr BB/ Bahn	möglich
27	Sports Direct Einzelobjekt Wiener Straße 93	4 852m ²	2 500m ²	0,91*	BKN- H	ÖV vorh.	gut	Verkehr BB	proble- matisch

		Grundstücksgröße	Bebaute Fläche	GFZ	Flächenwidmung	Erreichbarkeit/ öffentlicher Verkehr	Versorgung/ soziale Infrastruktur	Emissionen/ Umwelteinflüsse	Nachverdichtungsmöglichkeit
28	EKZ Neustadt Nord EKZ/FMZ Wiener Straße 127	57 254m ²	25 100m ²	0,44	BI	ÖV schlecht	gut	Verkehr BB	möglich
29	Billa Einzelobjekt Daimlergasse 48/54	3 780m ²	-	-	BW	ÖV mäßig	mäßig	-	möglich

Tab. 29: Standortanalyse

5.2.3. Legende und Erläuterung zur Standortanalyse

– **Grundstücksgröße, bebaute Fläche:**

Sämtliche Maßangaben zur Grundstücksgröße und bebauten Fläche wurden aus dem öffentlich zugänglichen Niederösterreich Atlas entnommen und herausgemessen.⁸⁴

– **GFZ:**

Die Geschossflächenzahlen wurden mithilfe der verfügbaren und gemessenen Maßangaben aus dem Niederösterreich Atlas berechnet. Im geringen Ausmaß mussten Geschossflächenzahlen geschätzt bzw. mit Schätzwerten hochgerechnet werden. Diese wurden mit einem * versehen.

– **Flächenwidmung:**

Sämtliche Angaben zur Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen wurden aus den letztgültigen Beschlussexemplaren des Bebauungsplans mit Stand 03.10.2022 und der letztgültigen Verordnung zum Bebauungsplan der Stadt Wiener Neustadt mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.10.2022 entnommen.^{85 86}

⁸⁴ Niederösterreich Atlas 2022, online

⁸⁵ Magistrat der Stadt Wiener Neustadt 2022

⁸⁶ Wiener Neustadt 2022, online

BB	Betriebsgebiete
BW	Wohngebiete
BKN-H	Kerngebiete nachhaltige Bebauung - Handelseinrichtungen
BWN	Wohngebiete nachhaltige Bebauung
BK	Kerngebiete
BI	Industriegebiete
	Flächenwidmung für Wohnen ist geeignet.
	Flächenwidmung für Wohnen ist zu adaptieren/spezifizieren.
	Flächenwidmung für Wohnen nicht geeignet.

Tab. 30: Legende – Flächenwidmung

– **Erreichbarkeit/öffentlicher Verkehr:**

ÖV vorh.	Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft vorhanden (<150m)
ÖV mäßig	Öffentliche Verkehrsanbindung in weiterer Entfernung zur Liegenschaft vorhanden (>150-500m)
ÖV schlecht	Öffentliche Verkehrsanbindung nicht vorhanden (>500m)

Tab. 31: Legende – Erreichbarkeit/öffentlicher Verkehr

– **Versorgung/soziale Infrastruktur:**

gut	Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur sind ausreichend in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft vorhanden.
mäßig	Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur sind nur rar/teilweise in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft vorhanden.
schlecht	Versorgungseinrichtungen und soziale Infrastruktur sind nicht unmittelbar in der Nähe der Liegenschaft vorhanden.

Tab. 32: Legende – Versorgung/soziale Infrastruktur

5.3. Nachverdichtungsszenarien

Im folgenden Abschnitt werden insgesamt neun der analysierten Handelsimmobilienstandorte genauer dargestellt und anhand dieser Standorte schematische Überbauungsstudien entwickelt. In Summe werden jedoch nur acht Szenarien dargestellt, da die Standorte KIK/DM, Rebengasse 17 und Hofer, Günser Straße 40 zusammengefasst werden.

Die Auswahl der Standorte erfolgte aufgrund der Eignungsbewertung im Rahmen der Standortanalyse. Es wurde darauf geachtet, dass sowohl Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen, als auch ausreichend Versorgungseinrichtungen, soziale Infrastruktur und öffentliche Verkehrseinrichtungen in akzeptabler Nähe zur Verfügung stehen. Die Mehrheit der ausgewählten Standorte befindet sich in der Nähe von Siedlungsstrukturen mit Wohnnutzung. Des Weiteren zeigt die Auswahl eine Vielfalt an unterschiedlichsten Handelsunternehmen auf.

Die Überbauungsstudien wurden schematisch generiert, um mögliche Nachverdichtungspotenziale an den jeweiligen Standorten ableiten zu können. Es wurde bewusst Abstand genommen, die einzelnen Überbauungsvorschläge auf Entwurfsebene auszuarbeiten, da das grundsätzliche Ziel dieser Arbeit das Aufzeigen von Flächenpotenzialen für Wohnnutzung⁸⁷ über gewerblich genutzten Liegenschaften ist. Die Überbauungsvorschläge beruhen auf der Annahme, dass die Handelsimmobilie bestehen bleibt und sich ihr bauliches Ausmaß nicht verändert. Jegliche Änderungen, sowie Neubauten müssten einzeln bewertet und deren Einflüsse außerhalb dieser vorliegenden Arbeit abgeschätzt werden. Zur Erstellung der Axonometrien wurde der aktuell gültige Bebauungsplan von Wiener Neustadt herangezogen. Bei fehlender Widmungsaussage zu den Gebäudehöhen, wurde eine Höhe gewählt, die an die Umgebungsbebauung angeglichen ist. Für die einzelnen Handelsimmobilien wurde eine plausible Gebäudehöhe von 4,5m angenommen. Es wird weiters davon ausgegangen, dass bei allen Standorten kein Staffelgeschossverbot besteht. Die obersten Geschosse wurden daher durchwegs aufgrund von Gebäudehöhenberechnungen eingerückt. Da der Stadtentwicklungsplan einen kooperativen Planungsprozess für derartige Projekte vorsieht und Bebauungsplaninhalte dementsprechend angepasst werden müssen, wurde bei

⁸⁷ Anmerkung der Autorin: Flächenpotenziale werden als „max. BGF II“ dargestellt.

einigen Standorten auf die vorliegenden Höhenbeschränkungen nicht eingegangen und die projektierten Gebäudehöhen auf die Umgebungshöhen angepasst. Zum Vergleich werden jeweils die zurzeit gültigen Gebäudehöhen laut Bebauungsplan angeführt. Weiters muss erwähnt werden, dass technische Details der Bestandsbauten, sowie Bestandspläne nicht analysiert wurden. Dies und weitere gebäudebezogene Thematiken müssten jedoch in einer weiteren Projektphase im Rahmen eines Entwurfes geprüft werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass in den nun folgenden acht Nachverdichtungsszenarien gesamt rund 48.800m² an Bruttogeschossfläche für Wohnzwecke ohne zusätzlicher Bodenbeanspruchung oder -versiegelung geschaffen werden könnten.

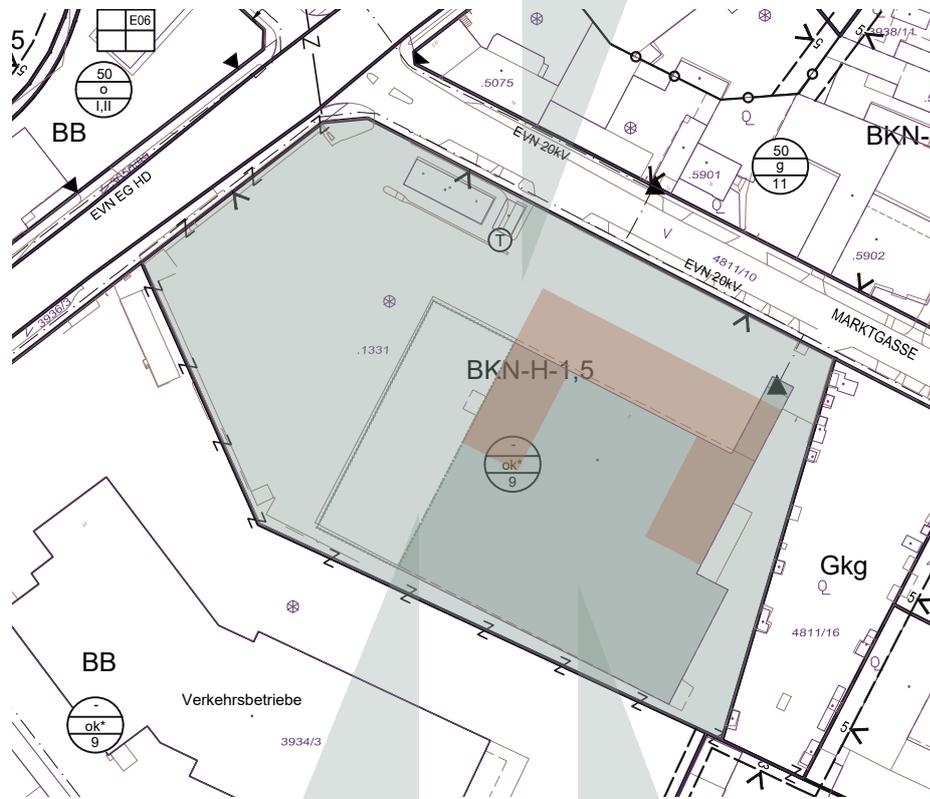
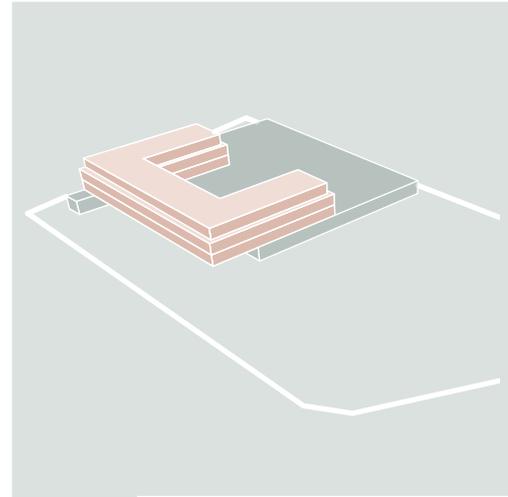


Abb. 69: Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 27

Grundstück 17.392 m²

I. Handel

bebaute Fläche I. 6.830 m²

BRI I. 23.384 m³

II. Überbauung

max. BRI II. 21.091 m³

max. BGF II. 6.026 m²

mögliche Gebäudehöhe* 11,50 m

*max. lt. Bebauungsplan 9,00 m

BRM neu (I. + II.) 2,56

GFZ neu (I.+II.) 0,74

GFZ alt (I.) 0,39

max. BGF II. 6.026 m²

0 10 50 M 1:2.000

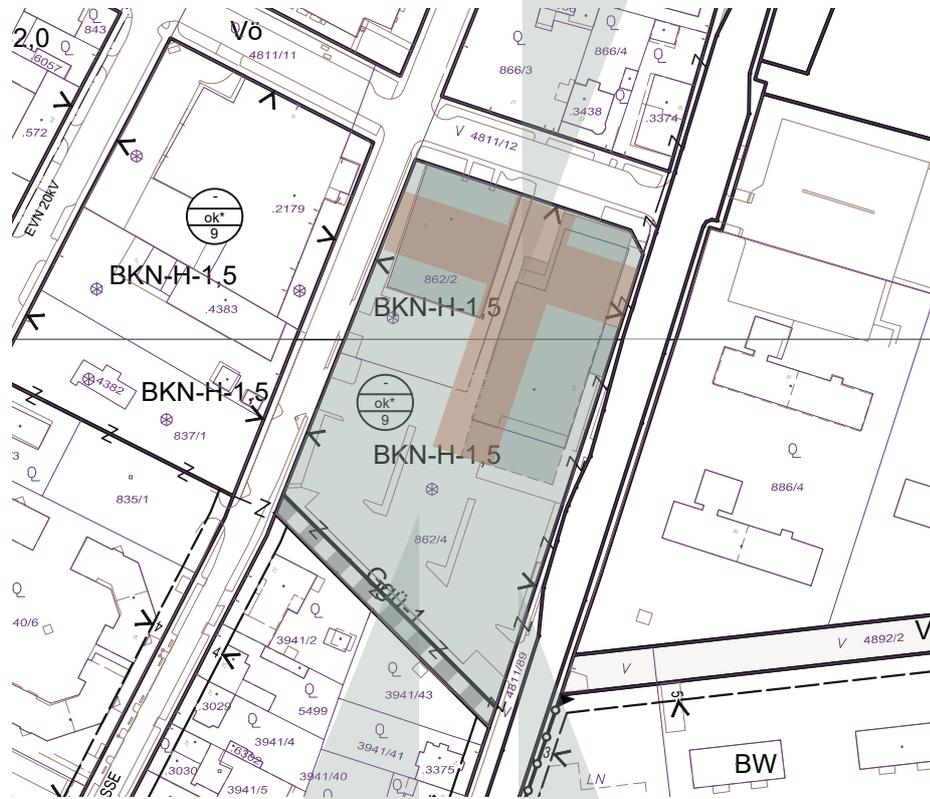
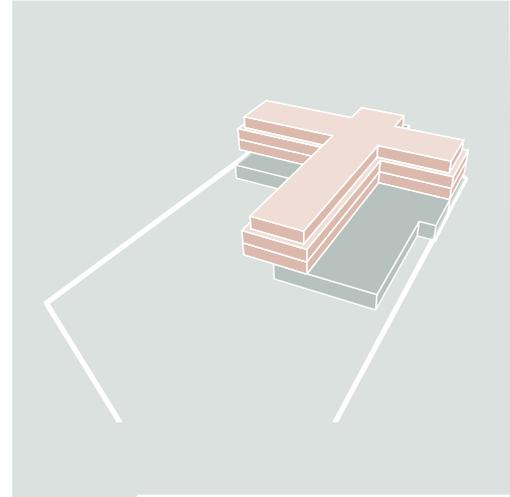


Abb. 70: *Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 27, 35*

Grundstück** 8.131 m²

I. Handel

bebaute Fläche I.** 2.412 m²

BRI I. 11.776 m³

II. Überbauung

max. BRI II. 19.197 m³

max. BGF II. 5.485 m²

mögliche Gebäudehöhe* 11,50 m

*max. lt. *Bebauungsplan* 9,00 m

BRM neu (I. + II.) 3,81

GFZ neu (I.+II.) 0,97

GFZ alt (I.) 0,30

max. BGF II. 5.485 m²

**Addition beider Grundstücke/Bestandsobjekte



10 Lidl

Neudörfler Straße 55-57

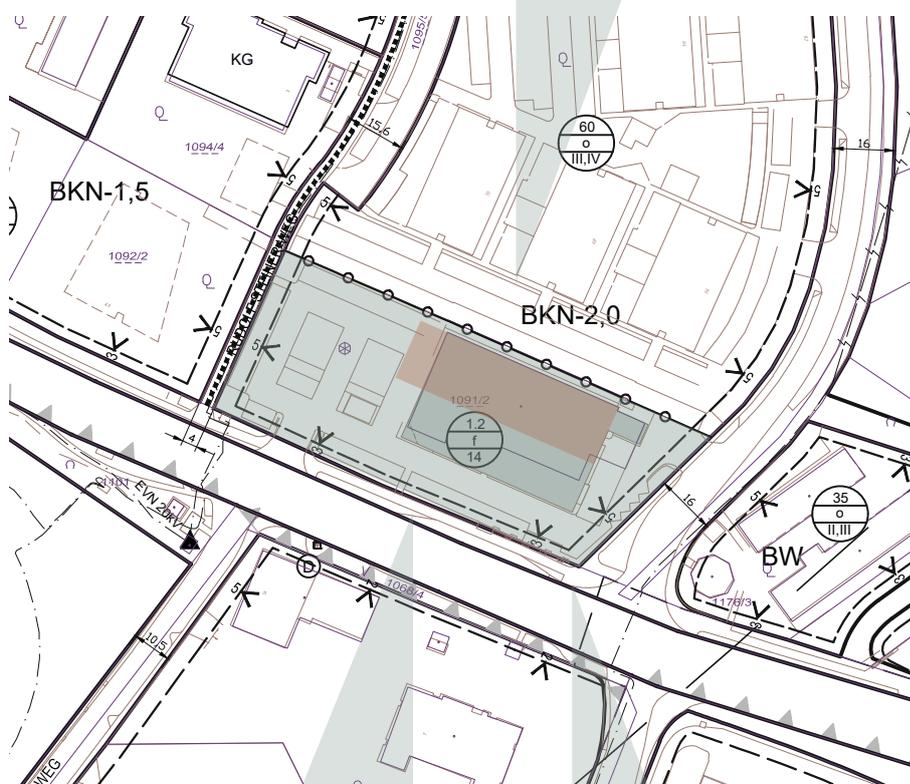
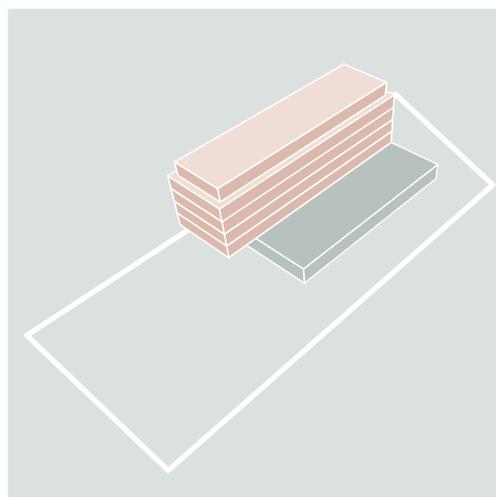


Abb. 71: Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 28

Grundstück 5.274 m²

I. Handel

bebaute Fläche I. 1.480 m²

BRI I. 7.146 m³

II. Überbauung

max. BRI II. 12.448 m³

max. BGF II. 3.557 m²

mögliche Gebäudehöhe* 15,00 m

*max. lt. Bebauungsplan 14,00 m

BRM neu (I. + II.) 3,72

GFZ neu (I.+II.) 0,96

GFZ alt (I.) 0,28

max. BGF II. 3.557 m²

0 10 50 M 1:2.000

11 Billa
Nestroystraße 36

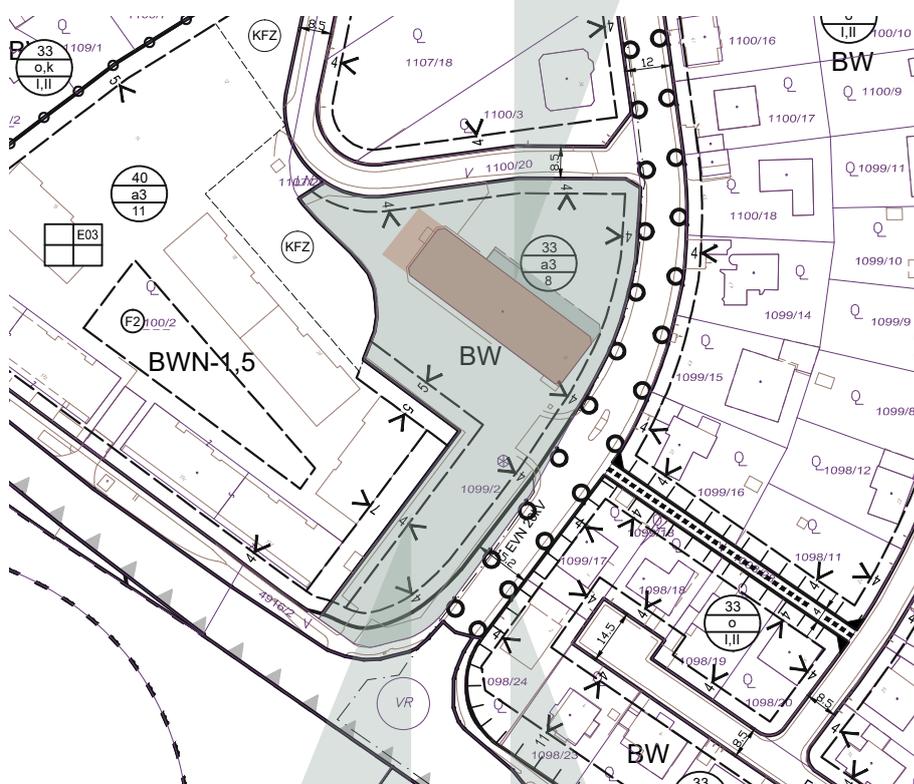
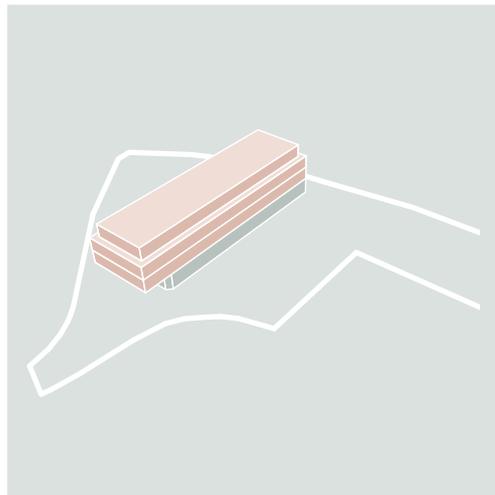
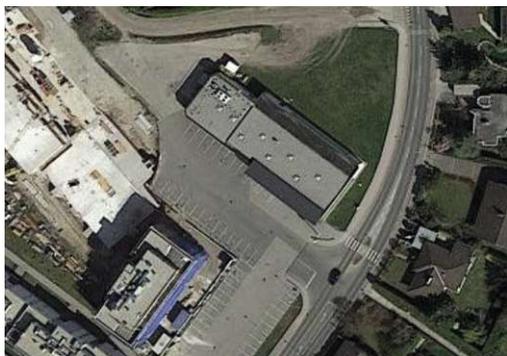


Abb. 72: Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 28

Grundstück 5.937 m²

I. Handel

bebaute Fläche I. 808 m²

BRI I. 4.148 m³

II. Überbauung

max. BRI II. 9.131 m³

max. BGF II. 2.609 m²

mögliche Gebäudehöhe* 11,50 m

*max. lt. Bauabw. 8,00 m

BRM neu (I. + II.) 2,24

GFZ neu (I.+II.) 0,58

GFZ alt (I.) 0,14

max. BGF II. 2.609 m²

0 10 50 M 1:2.000

12 Spar
Fischauer Gasse 58/b

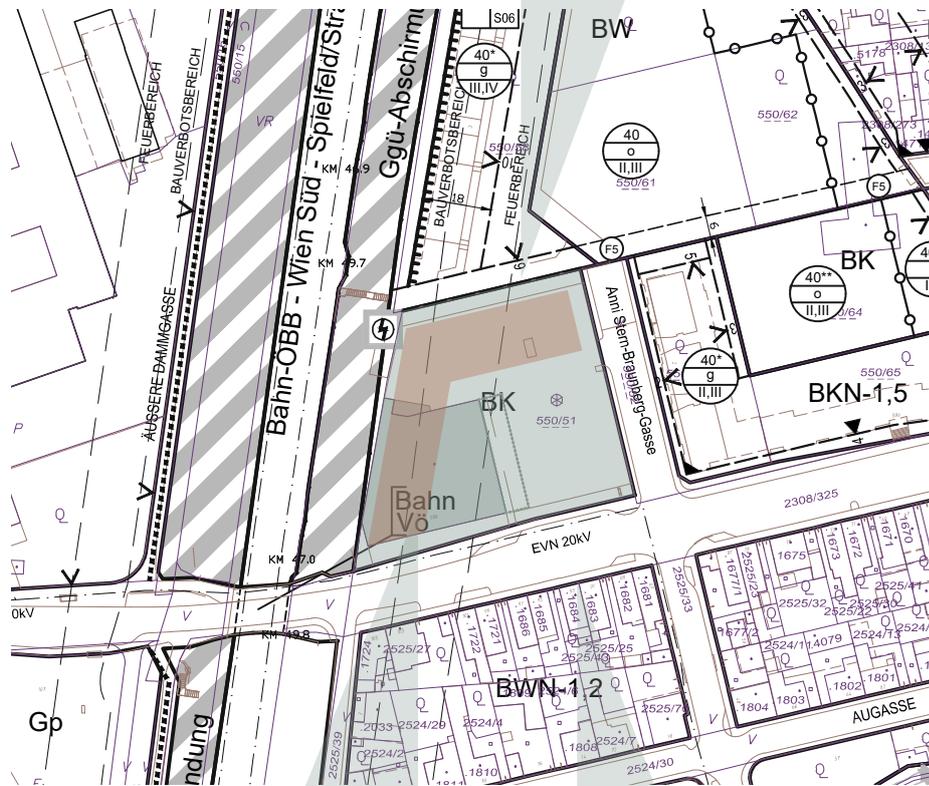
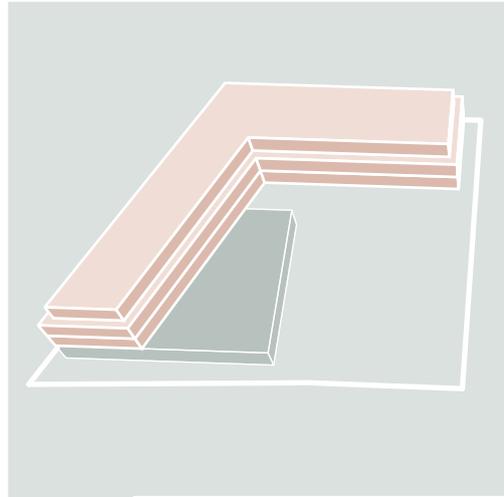


Abb. 73: **Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 11**

Grundstück	3.899 m ²
I. Handel	
bebaute Fläche I.	1.090 m ²
BRI I.	4.863 m ³
II. Überbauung	
max. BRI II.	13.258 m ³
max. BGF II.	3.788 m ²
mögliche Gebäudehöhe*	11,50 m
*max. lt. <i>Bebauungsplan</i>	- m

BRM neu (I. + II.)	4,65
GFZ neu (I.+II.)	1,25
GFZ alt (I.)	0,28
max. BGF II.	3.788 m²



14 Etsan
Fischauer Gasse 43-47

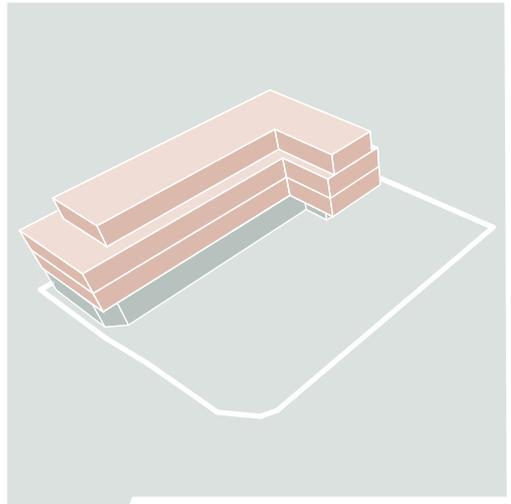


Abb. 74: Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 11

Grundstück	2.671 m ²
I. Handel	
bebaute Fläche I.	830 m ²
BRI I.	3.654 m ³
II. Überbauung	
max. BRI II.	8.205 m ³
max. BGF II.	2.344 m ²
mögliche Gebäudehöhe*	11,50 m
*max. lt. Bebauungsplan	- m

BRM neu (I. + II.)	4,44
GFZ neu (I.+II.)	1,19
GFZ alt (I.)	0,31
max. BGF II.	2.344 m²



24

Hofer
Stadionstraße 36c

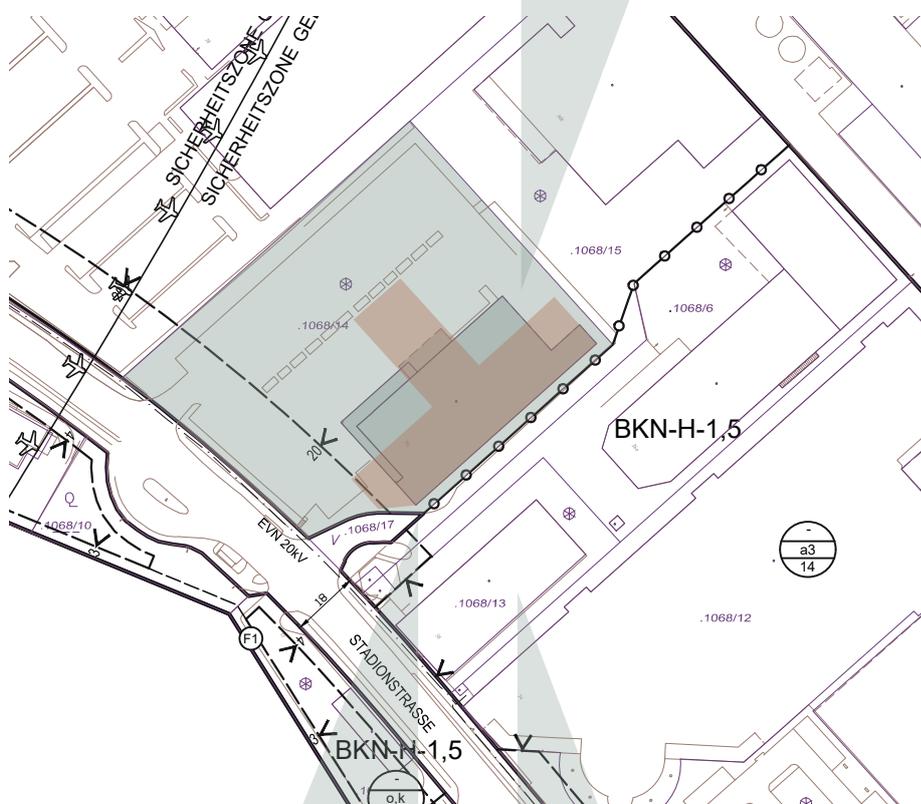
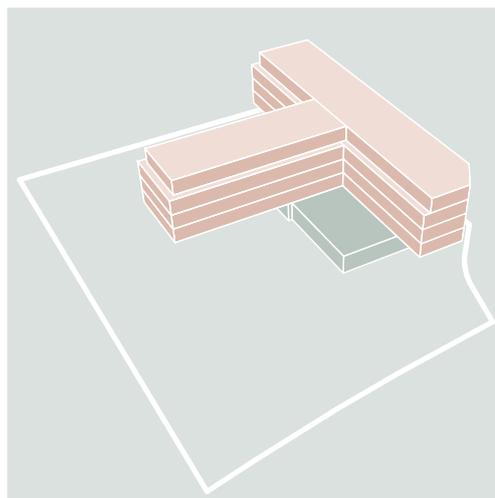


Abb. 76: Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 12

Grundstück 7.445 m²

I. Handel

bebaute Fläche I. 1.595 m²

BRI I. 7.244 m³

II. Überbauung

max. BRI II. 24.446 m³

max. BGF II. 6.985 m²

mögliche Gebäudehöhe* 15,00 m

*max. lt. Bebauungsplan 14,00 m

BRM neu (I. + II.) 4,26

GFZ neu (I.+II.) 1,15

GFZ alt (I.) 0,21

max. BGF II. 6.985 m²

0 10 50 M 1:2.000

5.4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Um eine Einschätzung und Aussagen zur Wirtschaftlichkeit erlangen zu können, müssen die Nachverdichtungsszenarien mit einer Projektkalkulation durchgerechnet werden. Hierfür wurde ein einzelner Standort der im vorherigen Abschnitt betrachteten Handelsstandorte ausgewählt, anhand dessen die Kalkulation durchgeführt wird. Der herangezogene Standort ist jener des Etsan Supermarkts in der Fischauer Gasse 43-47. Der Grund für diese Auswahl ist zum einen die Grundstücksgröße, die vergleichsweise einer herkömmlichen Größe für ein Wohnbauprojekt in Wiener Neustadt nach Projektvergleichen aus Exploreal darstellt. Andererseits beträgt die vorgegebene GFZ laut Bebauungsplan 1,2, womit eine ähnliche Bebauungsdichte beider Simulationen abgebildet werden kann. Einen weiteren, nicht zu vernachlässigenden Aspekt, stellt die derzeitige Widmung dar. Mit der Widmungskategorie „Wohngebiete nachhaltige Bebauung“, könnte auf diesem Grundstück tatsächlich ein Wohnbauprojekt realisiert werden.

Um die Kalkulation der Überbauung mit einer Kalkulation eines herkömmlichen Wohnbauprojekts auf der grünen, un bebauten Wiese vergleichen zu können, wurden in Summe zwei Berechnungen parallel durchgeführt. Zum einen erfolgt die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für ein Wohnbauprojekt auf der grünen Wiese, zum anderen für die Wohnbauüberbauung des Supermarkts. Beiden Berechnungen liegen fiktiv betrachtet das gleiche Grundstück zu Grunde. Es wurde in weiterer Folge von einer Vermietung des Wohnbauprojekts ausgegangen. Weiters wird angenommen, dass die Überbauung von einem externen Bauträger oder Investor und nicht durch das Handelsunternehmen oder den Grundstücksbesitzer durchgeführt wird.

Die Bruttogeschossflächen des Wohnbauprojekts (BGF II) stammen aus der Überbauungsstudie, sowie aus der Vorgabe der maximalen GFZ laut Bebauungsplan des Grundstücks. Wichtig zu betonen ist in diesem Zuge, dass die Bruttogeschossflächen für den Wohnbau der beiden Simulationen voneinander abweichen. Der Grund ist, dass bei dem Szenario der Überbauung der Erdgeschossanteil der Liegenschaft auf die Handelsnutzung entfällt.

Grundsätzlich wurde das fiktive Wohnbauprojekt zu zwei Drittel als geförderter und zu einem Drittel als freifinanzierter Wohnbau definiert. Die Grundkosten variieren daher anteilmäßig.

Die Grundkosten je m² leiten sich aus dem Mittelwert der aktuellen Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal⁸⁸ für Wiener Neustadt ab und wurden mit den Angaben des WKO-Immobilienpreisspiegels 2022⁸⁹ abgeglichen.

Die Berechnung der Gesamtinvestitionskosten (GIK) wurde nur für das Wohnbauprojekt und nach Önorm B 1801-1 erstellt. Der Referenzwert für aktuelle Wohnbaukosten wurde aus dem WKO-Immobilienpreisspiegel 2022⁹⁰ als Nettowert abgeleitet. Naturgemäß wurden aufgrund von bauseitigen Erschwernissen die Wohnbaukosten für das Szenario der Überbauung höher angenommen als bei der Berechnung der herkömmlichen Wohnbebauung.

Die durchschnittliche Monatsmiete für den geförderten Wohnbauanteil entspricht der aktuellen Richtwertvorgabe nach RichtWG §5(1) für Niederösterreich⁹¹. Die Miethöhe für den freifinanzierten Wohnbauanteil wurde als Mittelwert von den aktuellen Daten der Bauträgerdatenbank Exploreal⁹² für Wiener Neustadt und den Angaben des WKO-Immobilienpreisspiegels 2022⁹³ hergeleitet.

In der Kalkulation der Wohnbebauung ohne Überbauung wurde die Anteilsverteilung zwischen Handel und Wohnbau berechnet. Auf Basis dieser Verteilung wurde die Grundstücksfläche anteilig dem Wohnbau zugerechnet und demnach die Grundkosten verteilt.

In den Berechnungen wurden weder Förderungen noch Umsatzsteuer oder Ankaufsnebenkosten berücksichtigt.

In den Kalkulationsszenarien ist zu sehen, dass die bedeutendsten Variablen die Grundkosten und die Wohnbaukosten darstellen. Tendenziell kann gesagt werden, dass eine Überbauung, im Vergleich zur Wohnbebauung auf einer unbebauten Liegenschaft, lukrativer ist, je mehr die Grundkosten steigen. Klar ist, dass die Nachverdichtung durch eine Überbauung deutlich rentabler wird, je mehr Nutzfläche bzw. Geschosse generiert werden können.

Mit Hilfe der Zielwertsuche wurden unterschiedliche Szenarien bei beiden Kalkulationen durchgespielt. So wurden, um die Vergleichbarkeit der Renditen

⁸⁸ Vgl. Exploreal 2022a, online

⁸⁹ Vgl. WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022, S.82, S.86

⁹⁰ Vgl. ebd., S.364

⁹¹ Vgl. RIS 2022c, o.S.

⁹² Vgl. Exploreal 2022a, online

⁹³ Vgl. WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022, S.126

herzustellen, entweder die Wohnbaukosten oder die Grundkosten verändert. Beim Szenario der Überbauung zeigt sich, dass eine Reduktion der Grundkosten um rund 30% unter den marktüblichen Grundstückspreisen unbebauter Liegenschaften bei gleichbleibenden erhöhten Baukosten zu einer Annäherung der Rendite zu jener einer Wohnbebauung auf der grünen Wiese führt. Eine Reduktion der Grundkosten für den Wohnbauanteil der Überbauung kann grundsätzlich als realistisch betrachtet werden und wird stark vom Verhandlungsspielraum, von den Grundstücksbegebenheiten, aber auch rechtlichen Aspekten abhängig sein. Letzteres wurde in den Betrachtungen der Szenarien nicht dediziert behandelt und müsste in weiterer Projektauswertung miteinfließen.

5.4.1. Fiktive Case Study – Wohnbauprojekt auf grüner Wiese

Flächenübersicht				Erhöhung Grundkosten	Erhöhung Wohnbaukosten
	%	EH	Grundstück "14"		
Grundstück (BWN -1,2)		m ²	2 671	2 671	2 671
Wohnen (II)					
GFZ lt. Bebauungsplan			1,20	1,20	1,20
max. BGF II		m ²	3 205	3 205	3 205
NFL II (75% von BGF II)		m ²	2 404	2 404	2 404
Anteil NFL II - geförderter Wohnbau	66,67%	m ²	1 603	1 603	1 603
Anteil NFL II - freifinanzierter Wohnbau	33,33%	m ²	801	801	801

Grundkostenanteil - Wohnen (II)					
	%	EH	Grundstück "14"		
Grundstück		m ²	2 671	2 671	2 671
Anteil Grundstück - geförderter Wohnbau	66,67%	m ²	1 781	1 781	1 781
Anteil Grundstück - freifinanzierter Wohnbau	33,33%	m ²	890	890	890
Grundkosten je m ² geförderter Wohnbau		€/m ²	250	503	250
Grundkosten je m ² freifinanzierter Wohnbau		€/m ²	450	906	450
Grundkosten - Wohnen (II)		€	845 817	1 702 446	845 817
Grundkostenanteil - Wohnen (II) je m² NFL II		€/m ²	352	708	352

Gesamtinvestitionskosten (GIK) - Wohnen (II)					
nach Önorm B 1801-1	%	EH	Grundstück "14"		
Grundkosten		€	845 817	1 702 446	845 817
0. Grund (ohne Ankaufsnebenkosten)		€	845 817	1 702 446	845 817
Baukosten		€	7 657 479	7 657 479	8 423 227
1. Aufschließung		€	356 162	356 162	391 778
2. Bauwerk - Rohbau		€	3 507 771	3 507 771	3 858 548
3. Bauwerk - Technik		€	1 384 646	1 384 646	1 523 111
4. Bauwerk - Ausbau		€	2 230 819	2 230 819	2 453 901
5. Einrichtung		€	106 849	106 849	117 533
6. Außenanlagen		€	71 232	71 232	78 356
Baunebenkosten (exkl. Finanzierung)		€	964 842	964 842	1 061 327
7. Planungsleistungen		€	612 598	612 598	673 858
8. Nebenleistungen		€	264 183	264 183	290 601
9. Reserven		€	88 061	88 061	96 867
Errichtungskosten (exkl. Finanzierung)		€	8 622 322	8 622 322	9 484 554
GIK (exkl. Finanzierung)		€	9 468 138	10 324 768	10 330 370

Wohnbaukosten	€	3200	3200	3520
----------------------	---	-------------	-------------	-------------

Rendite - Wohnen (II)					
		EH	Grundstück "14"		
Grundkosten		€	845 817	1 702 446	845 817
GIK (exkl. Finanzierung)		€	9 468 138	10 324 768	10 330 370
Monatsmiete je m ² NFL geförderter Wohnbau	€/m ²		6,31	6,31	6,31
Monatsmiete je m ² NFL freifinanzierter Wohnbau	€/m ²		9,50	9,50	9,50
Jahresmieteinnahmen geförderter Wohnbau	€		121 349	121 349	121 349
Jahresmieteinnahmen freifinanzierter Wohnbau	€		91 348	91 348	91 348
Jahresmieteinnahmen gesamt	€		212 697	212 697	212 697
Rendite - Wohnen (II)			2,25%	2,06%	2,06%

Anmerkungen: Berechnung ohne Ust.

Tab. 33: Kalkulation, Fiktive Case Study – Wohnbauprojekt auf Grüner Wiese

5.4.2. Fiktive Case Study – Wohnbauprojekt Überbauung

Flächenübersicht				Änderung Grundkosten	Erhöhung Wohnbaukosten	Änderung Grundkosten/ Wohnbaukosten
	%	EH	Grundstück "14"			
Grundstück (BWN -1,2)		m ²	2 671	2 671	2 671	2 671
Handel (I)						
bebaute Fläche (BGF I)		m ²	830	830	830	830
NFL I (85% von BGF I)		m ²	706	706	706	706
Wohnen (II)						
BGF II		m ²	2 344	2 344	2 344	2 344
NFL II (75% von BGF II)		m ²	1 758	1 758	1 758	1 758
Anteil NFL II - geförderter Wohnbau	66,67%	m ²	1 172	1 172	1 172	1 172
Anteil NFL II - freifinanzierter Wohnbau	33,33%	m ²	586	586	586	586
BGF I+II		m ²	3 174	3 174	3 174	3 174
NFL I+II		m ²	2 464	2 464	2 464	2 464
GFZ			1,19	1,19	1,19	1,19
Anteil Handel an NFL I+II			28,64%	28,64%	28,64%	28,64%
Anteil Wohnen an NFL I+II			71,36%	71,36%	71,36%	71,36%

Grundkostenanteil - Wohnen (II) (= Nachverdichtungsgewinn)						
	%	EH	Grundstück "14"			
Grundstück		m ²	2 671	2 671	2 671	2 671
Anteil Grundstück Handel (I)	28,64%	m ²	765	765	765	765
Anteil Grundstück Wohnen (II)	71,36%	m ²	1 906	1 906	1 906	1 906
Anteil Grundstück geförderter Wohnbau	66,67%	m ²	1 271	1 271	1 271	1 271
Anteil Grundstück freifinanzierter Wohnbau	33,33%	m ²	635	635	635	635
Grundkosten je m ² geförderter Wohnbau		€/m ²	250	176 ^{-30%}	250	128 ^{-49%}
Grundkosten je m ² freifinanzierter Wohnbau		€/m ²	450	317 ^{-30%}	450	231 ^{-49%}
Grundkosten - Wohnen (II)		€	603 617	424 610	603 617	310 103
Grundkostenanteil - Wohnen (II) je m ² NFL II		€/m ²	343	241	343	176

Gesamtinvestitionskosten (GIK) - Wohnen (II)						
nach Önorm B 1801-1		EH	Grundstück "14"			
Grundkosten	€		603 617	424 610	603 617	311 3
0. Grund (ohne Ankaufsnebenkosten)	€		603 617	424 610	603 617	310 103
Baukosten	€		6 125 918	6 125 918	6 738 510	5 961 477
1. Aufschließung	€		284 926	284 926	313 419	277 278
2. Bauwerk - Rohbau	€		2 806 187	2 806 187	3 086 806	2 806 187
3. Bauwerk - Technik	€		1 107 705	1 107 705	1 218 476	1 107 705
4. Bauwerk - Ausbau	€		1 784 636	1 784 636	1 963 100	1 631 668
5. Einrichtung	€		85 478	85 478	94 026	83 183
6. Außenanlagen	€		56 985	56 985	62 684	55 456
Baunebenkosten (exkl. Finanzierung)	€		771 866	771 866	849 052	751 146
7. Planungsleistungen	€		490 073	490 073	539 081	476 918
8. Nebenleistungen	€		211 344	211 344	232 479	205 671
9. Reserven	€		70 448	70 448	77 493	68 557
Errichtungskosten (exkl. Finanzierung)	€		6 897 784	6 897 784	7 587 563	6 712 623
GIK (exkl. Finanzierung)	€		7 501 401	7 322 394	8 191 179	7 022 726

Wohnbaukosten	€		3 500	3 500	3 850 +10%	3 200 -9%
----------------------	---	--	--------------	--------------	----------------------	---------------------

Rendite - Wohnen (II)						
		EH	Grundstück "14"			
Grundkosten	€		603 617	424 610	603 617	310 103
GIK (exkl. Finanzierung)	€		7 501 401	7 322 394	8 191 179	7 022 726
Monatsmiete je m ² NFL geförderter Wohnbau	€/m ²		6,31	6,31	6,31	6,31
Monatsmiete je m ² NFL freifinanzierter Wohnbau	€/m ²		9,50	9,50	9,50	9,50
Jahresmieteinnahmen geförderter Wohnbau	€		88 757	88 757	88 757	88 757
Jahresmieteinnahmen freifinanzierter Wohnbau	€		66 814	66 814	66 814	66 814
Jahresmieteinnahmen gesamt	€		155 571	155 571	155 571	155 571
Rendite Wohnbau	%		2,07%	2,12%	1,90%	2,22%

Anmerkungen: Berechnung ohne Ust.

Tab. 34: Kalkulation, Fiktive Case Study – Wohnbauprojekt Überbauung

6. ERKENNTNISSE UND AUSBLICK

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Überbauung von gewerblich genutzten und räumlich minder ausgenutzten Liegenschaften durchaus eine sinnvolle Möglichkeit darstellt, um der Reduktion von Flächenverbrauch zu dienen. In Hinblick auf die in Zukunft immer dringender werdende Frage, wie die Ziele der Bodenstrategie für Österreich oder das Ziel der EU für 2050, nämlich die Erreichung eines „Netto-Null-Flächenverbrauchs“ erzielt werden können, bietet sich die Nutzung von bereits versiegelten bzw. beanspruchten Flächen mit gleichzeitiger Nutzungsüberlagerung als Lösungsbeitrag an. So hat bereits heute der nachhaltige Umgang mit der Ressource Boden starke Einwirkung auf die aktuell und auch in Zukunft geführten Diskussionen der Raumplanung und jeglicher Wirtschaftsakteure.

In Hinblick auf aktuelle demografische Entwicklungen, Veränderungen der Lebensräume und Haushaltszusammensetzungen, aber auch der in Zukunft positiven Bevölkerungsentwicklung in urbanen Zentren wird das Thema der Flächeninanspruchnahme weiter unter Fokus gesetzt. In diesem Zusammenhang ist es wichtig anzufügen, dass sich aufgrund zukünftig positiver Bevölkerungsentwicklung, der Abnahme der Haushaltsgrößen und steigender Haushaltsentwicklung, die Prognosen für die Nachfrage- und Angebotssituation am Wohnungsmarkt vor allem in urbanen Räumen einen Wohnraumbedarf zeigen werden. Die Überbauung oder Nachverdichtung von gewerblich genutzten Liegenschaften kann hierbei dem Markt Flächenpotenziale zur Verfügung stellen. Aus dieser Art der Verdichtung als Innenentwicklung können sich für urbane Räume wertvolle Synergieeffekte ergeben. So können Konzepte, wie die kompakte Stadt oder „Mixed-Use“, sinnvoll unterstützt bzw. ausgebaut werden. Auch das zusätzliche Nutzen von bestehenden sozialen, wie auch technischen und öffentlichen Infrastrukturen bereits vorhandener und gewachsener Strukturen kann eine nachhaltige Dimension mit Mehrwert für urbane Räume darstellen. Gleichzeitig bieten kompakte Städte ihren BewohnerInnen *„mit gut vernetzten Mobilitätsoptionen häufig die höchste urbane Lebensqualität mit weniger direkten Auswirkungen auf die Umwelt“*⁹⁴. Durch die Nachverdichtung und gleichzeitige Nutzungsmischung kann der Verbrauch an Bauland je Einwohner gesenkt werden und zugleich die kostenintensive Erhaltung, sowie Neuaufschließung von Baugebieten vermieden werden.

⁹⁴ Europäische Umweltagentur 2019: S.8

Aufgrund von Minderangebot an urbanem Bauland in hocherschlossenen Stadtgebieten rücken vor allem bereits bebaute, nicht genutzte oder minder genutzte Industrie-, Gewerbe- oder Produktionsliegenschaften in diesen Lagen urbaner Räume besonders in den Fokus. Nachverdichtungskonzepte derartiger Liegenschaften müssen jedoch ganzheitlich betrachtet und diskutiert werden. Neben den positiven Effekten, müssen durchaus auch Herausforderungen, Risiken, aber auch Anforderungen an das Grundstück, das Gebäude oder den Standort aus heterogenen Perspektiven diskutiert und bewältigt oder minimiert werden. Wie die Stadtplanung von Wiener Neustadt im STEP 2030+ bereits im Rahmen ihres Maßnahmenpakets „Wohnen über dem Supermarkt“ vorschlägt, ist bei der Umsetzung solch eines Projektes ein kooperativer Planungsprozess, unter Mitwirkung sämtlicher Akteure von Beginn an, definitiv ratsam. Nur so können jegliche Interessen vereint werden und Nachverdichtungsprojekte effektiv umgesetzt werden.

Im Rahmen dieser Arbeit wurde für Wiener Neustadt ein Flächenpotenzial aus acht Nachverdichtungsszenarien über gewerblich genutzten Liegenschaften abgeleitet. Dieses theoretische Flächenausmaß beträgt gesamt rund 48.800m² an Bruttogeschossfläche, die im Prinzip für Wohnnutzung ohne zusätzlicher Bodenbeanspruchung oder -versiegelung geschaffen werden könnten. Die Untersuchung zeigt ein Indiz auf, dass ausreichend Flächenpotenziale in der vertikalen Dimension in urbanen Gebieten, wie Wiener Neustadt, für zukünftige Projekte vorhanden wäre.

Wie in der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erwähnt, spielen jedoch gewisse Faktoren, wie die Höhe der Bodenpreise oder Baukosten eine wesentliche Rolle. Solange es preisgünstige Standorte in der Region gibt, werden diese für Investoren Ausweichmöglichkeiten darstellen. Die Dringlichkeit zur Überbauung hängt, so gesehen, stark von der Steigerung der Bodenpreise, der Verfügbarkeit von Bauland und der zukünftigen Absicht regionaler Stadtplanung ab. Eine wichtige Rolle wird die Ausgestaltung der Grundkosten für den Wohnbauanteil der Überbauung einnehmen. Eine Reduktion dieser im Vergleich zu marktüblichen Grundkosten unbebauter Liegenschaften kann als realistisch betrachtet werden, wird jedoch, wie bereits erwähnt, stark von Verhandlungsspielraum, Grundstücksbegebenheiten, aber auch rechtlichen Aspekten abhängig sein.

Im Bezug zu den Nachverdichtungsszenarien muss gesagt werden, dass sämtliche rechtliche Aspekte, genaue Entwurfsplanungen, Bestandsaufnahmen, sowie

Untersuchungen technischer Details und weiteren gebäudebezogenen Thematiken vor einer weiteren Projektausarbeitung durchzuführen sind. Zu erwähnen ist, dass sich in diesem Planungsschritt durchaus herausstellen kann, dass eine Überbauung wirtschaftlich oder technisch nicht realisierbar ist. Weiters beruhen die Überbauungsvorschläge auf der Annahme, dass die Handelsimmobilie jeweils bestehen bleibt und sich ihr bauliches Ausmaß nicht verändert. So gesehen, müssten jegliche Änderungen, sowie Neubauten einzeln bewertet und deren Einflüsse außerhalb dieser vorliegenden Arbeit abgeschätzt werden.

Die Frage dieser Arbeit war eingangs, welche Rolle, der nicht genutzte Raum über den Dächern gewerblich genutzter Liegenschaften in urbanen Gebieten spielt. Wie sich mit den Nachverdichtungsszenarien für Wiener Neustadt zeigt, kann dieser Raum Antwort für sämtliche zukünftige Bedarfsentwicklungen sein, sei es für Wohnraum oder aus dem demografischen Wandel heraus ergebenden, steigenden Bedarf für betreute Wohneinrichtungen, Pflegeeinrichtungen oder altersgerechte Wohnformen.

Diese Arbeit kann als Beitrag für das Aufzeigen von Möglichkeiten zukünftiger Schaffung von Lebensräumen, bei gleichzeitiger Beachtung unseres ökologischen Lebensraumes, gesehen werden.

QUELLENVERZEICHNIS

Literaturquellen

Arens, J. (2016): Unterscheidung nach Immobilienarten. In: Schulte, K.-W./Bone-Winkel, St./Schäfers, W. [Hrsg.]: Immobilienökonomie. Band 1.

Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 5. grundlegend überarbeitete Auflage. Berlin 2016, S.83-107

Bullinger, D. (2021): Gewerbeimmobilien – Einkaufszentren - Centermanagement. Skriptum CEC Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement und Bewertung. TU Wien

Jocher Th./Loch, S. (2012): Raumpilot Grundlagen. Krämer Verlag: Stuttgart, Zürich

ÖROK (2022): ÖROK-Regionalprognosen 2021 bis 2050: Bevölkerung. Schriftreihe Nr. 212. Eigenverlag

Peer, Ch./Forlati, S. [Hrsg.] (2017): Mischung: Possible! Wege zur zukunftsfähigen Nutzungsmischung. Abteilung für Wohnbau und Entwerfen. Fachbereich Soziologie. TU Wien

Walzel et al. (2011): Bauten für den Handel. In: Schulte, K.-W. [Hrsg.]: Immobilienökonomie Band III. Stadtplanerische Grundlagen, 2. vollständig überarbeitete Auflage. München 2011, S.481-516

Walzel, B. (2008): Unterscheidung nach Immobilienarten. In: Schulte, K.-W./Allendorf, G. [Hrsg.]: Immobilienökonomie. Band 1. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. 4.Auflage. München 2008, S.117-140

WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder [Hrsg.] (2022): Immobilien-Preisspiegel 2022. Eigenverlag

Studien und wissenschaftliche Arbeiten

Burkholz, K. (2016): Trends und Entwicklungen im Einzelhandel und die damit verbundenen veränderten Anforderungen an die Objektkonzeption von Einzelhandelsimmobilien. Masterthesis. TU München

Europäische Kommission (2021): EU-Bodenstrategie für 2030. Die Vorteile gesunder Böden für Menschen, Lebensmittel, Natur und Klima nutzen. Verfügbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0699&from=DE> (abgerufen am 26.09.2022)

Europäische Umweltagentur (2019): Land und Boden in Europa. Warum wir diese lebensnotwendigen und begrenzten Ressourcen nachhaltig nutzen müssen. EUA-Signale 2019. Verfügbar unter: <https://www.eea.europa.eu/de/signale/eua-signale-2019/artikel/land-und-boden-in-europa>. (abgerufen am 26.09.2022)

Gruber, E. et al. (2018): Leistbaren Wohnraum schaffen - Stadt weiter bauen. Stadtpunkte Nr.25. AK Wien. Verfügbar unter:

https://wien.arbeiterkammer.at/interessenvertretung/meinestadt/wohnen/Stadtpunkte_25.pdf (abgerufen am 10.08.2022)

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021): Die Stadt für's Leben. Der Stadtentwicklungsplan für Wiener Neustadt. Verfügbar unter: https://www.stadtfuersleben.at/wp-content/uploads/STEP_Publikation_2022.pdf (abgerufen am 28.10.2022)

Oesterreichische Nationalbank (2022): Immobilien aktuell – Österreich. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB. Verfügbar unter: <https://www.oenb.at/dam/jcr:dc14f0d2-d150-4b38-bdb3-f3627ba3f8e3/immobilien-aktuell-q2-22.pdf> (abgerufen am 25.10.2022)

Pirstinger, I./Reiter, T. (2018): Forschungsbericht. Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung gewerblicher Handelsobjekte (Vorstudie). FH Salzburg. Verfügbar unter: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwjev_rsyvj5AhU-PEDHUS6ALEQFnoECA0QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.salzburg.gv.at%2Fbauenwohnen_%2FDocuments%2FWohnraumschaffung%2520durch%2520Nachverdichtung%2520gewerblicher%2520Handelsobjekte.pdf&usg=AOvVaw0Mp5vh9cc6lgENmExPdU9w (abgerufen am 15.10.2022)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [Hrsg.] (2017): Multifunktionale Geschäftsgebäude. Einzelhandel in urbaner Mischung und Dichte. Verfügbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/zentren/geschaeftsgebaeude_online-broschuere_2016.pdf (abgerufen am 10.08.2022)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen [Hrsg.] (2020): Nachverdichtung von Gewerbestandorten. Rechtlicher Rahmen im Land Berlin. Verfügbar unter: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/SenSW_Gewerbe_nachverdichten.pdf (aufgerufen am 10.08.2022)

Standort + Markt (2022): Fachmarkttagglomerationen Österreich 2021/2022. 11. Auflage. Eigenverlag

Tichelmann, K. U. (2019): Deutschlandstudie 2019. Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen. Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden. TU Darmstadt. Verfügbar unter: https://www.tu-darmstadt.de/media/daa_responsive_design/01_die_universitaet_medien/aktuelles_6/pressemeldungen/2019_3/Tichelmann_Deutschlandstudie_2019.pdf (abgerufen am 25.04.2022)

Umweltbundesamt (2019): Zwölfter Umweltkontrollbericht. Umweltsituation in Österreich. Verfügbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/publikationen/rep0684.pdf> (abgerufen am 11.10.2022)

Internetquellen

BMK (o. D.): EU-Taxonomie-Verordnung. Online unter: <https://www.bmk.gv.at/green-finance/finanzen/eu-strategie/eu-taxonomie-vo.html> (abgerufen am 22.09.2022)

Deloitte (2020): ESG, der EU Action Plan und die Real Estate Akteure. Verfügbar unter: https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/de/Documents/realestate/POV_ESG%20der%20EU%20Action%20Plan%20und%20die%20Real%20Estate%20Akteure.pdf (abgerufen am 22.09.2022)

Dietrich Untertrifaller (2022): Rittersporn Wien. Online unter: <https://www.dietrich.untertrifaller.com/projekte/rittersporn-wien/> (abgerufen am 28.10.2022)

Dywidag (2022a): Einkaufszentrum Auhofcenter. Online unter: <https://dywidag.at/referenzprojekte/einkaufszentrum-auhofcenter/> (abgerufen am 28.10.2022)

Dywidag (2022b): Wohnbebauung Auhofcenter. Online unter: <https://dywidag.at/referenzprojekte/wohnbebauung-auhofcenter/> (abgerufen am 28.10.2022)

Dywidag (2022c): Wohnhausanlage Ginzkeyplatz. Online unter: <https://dywidag.at/referenzprojekte/wohnhausanlage-ginzkeyplatz/> (abgerufen am 28.10.2022)

EBG Wohnen (2022): 1220 Wien, Rittersporngasse 80A/80B. Online unter:

EEA (2021): Land take in Europe. Online unter: <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/indicators/land-take-3/assessment>. (abgerufen am 26.09.2022)

Exploreal (2022): Aktuelle Marktlage für Bauträger. In: Zusatzskriptum Bauträgerwesen, CEC Universitätslehrgang MSc Immobilienmanagement und Bewertung. TU Wien

Exploreal (2022a): Bauträgerdatenbank. Online unter: <https://www.exploreal.at> (abgerufen am 13.11.2022)

GWG (2022): Wohnen am Weidingerbach. Online unter: <https://www.gwg-linz.at/bauprojekt/wohnen-am-weidingerbach/> (abgerufen am 31.10.2022)
<https://www.ebg-wohnen.at/bestehende-wohnhaeuser/detail/32> (abgerufen am 28.10.2022)

Klimaaktiv (2021): EU-Taxonomie, Immobilien und klimaaktive Gebäudebewertung. Online unter: <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeuedeklaration/eu-taxonomie-immobilien-klimaaktiv-gebaeuedebewertung.html> (abgerufen am 24.09.2022)

Land Burgenland (2022): Freistadt Eisenstadt. Online unter: <https://www.burgenland.at/verwaltung/land-burgenland/bezirke-gemeinden/freistadt-eisenstadt/> (abgerufen am 02.10.2022)

Lidl Immobilien (2022): Metropolfiliale. Das Filialkonzept. Online unter: <https://www.lidl-immobilien.de/filialkonzepte/metropolfiliale> (abgerufen am 28.10.2022)

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021a): Statistischer Jahresbericht der Stadt Wiener Neustadt 2021. 56. Jahrgang. Verfügbar unter: <https://www.wiener-neustadt.at/de/stadt/daten-und-fakten?file=files/drive/wrn/content/die-stadt/statistik/allgemeine-zahlen-daten-fakten/jahresbericht-2021-final.pdf&cid=5679> (abgerufen am 29.12.2022)

Niederösterreich Atlas (2022): Karten und Geoinformation Land Niederösterreich. Online unter: <https://atlas.noee.gv.at/atlas/portal/noee-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke> (abgerufen am 25.12.2022)

ÖROK (2021): ÖREK 2030-Umsetzungspakt „Bodenstrategie für Österreich“. Verfügbar unter: <https://www.oerok.gv.at/raum/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/bodenstrategie-fuer-oesterreich> (abgerufen am 11.10.2022)

Pirker, S. (2019): 250.Filiale in Wien-Favoriten eröffnet. In: Cash. Das Handelsmagazin. Online unter: <https://www.cash.at/handel/news/250.-filiale-in-wien-favoriten-eroeffnet--19434> (abgerufen am 28.10.2022)

Pirker, S. (2022): Wohnunsaufbau fürs Nahversorgungszentrum. In: Cash. Das Handelsmagazin. Online unter: <https://www.cash.at/handel/news/j.-brandstettergwg-linz-wohnungsaufbau-fuers-nahversorgungszentrum-26845> (abgerufen am 31.10.2022)

Rechtswörterbuch (o.J.): Boden. Online unter: <https://www.rechtsworтерbuch.de/recht/b/boden/> (abgerufen am 01.10.2022)

Sagis (2022): Digitale Katastralmappe. Online unter: <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonlinemap/Basiskarten/DKM%20-%20Digitale%20Katastralmappe> (abgerufen am 28.10.2022)

Salzburg Wohnbau (2022): Neue Wohnanlage und Geschäftsflächen für Herrnau. Online unter: <https://www.salzburg-wohnbau.at/neue-wohnanlage-und-geschaeftsflaechen-fuer-herrnau/> (abgerufen am 28.10.2022)

Schellner, M. (2017): Erste Metropolfiliale eröffnet. In: Cash. Das Handelsmagazin. Online unter: <https://www.cash.at/handel/neue-laeden/erste-metropolfiliale-eroeffnet-13474> (abgerufen am 28.10.2022)

Statista (2022): Europäische Union: Einwohnerzahl in den EU-Mitgliedstaaten im Jahr 2022 und Prognosen bis zum Jahr 2100. Online unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/164004/umfrage/prognostizierte-bevoelkerungsentwicklung-in-den-laendern-der-eu/> (abgerufen am 12.10.2022)

Statista (2022a): Europäische Union: Urbanisierungsgrad in den Mitgliedstaaten im Jahr 2021. Online unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/249029/umfrage/urbanisierung-in-den-eu-laendern/> (abgerufen am 14.10.2022)

Statista (2022b): Europäische Union: Durchschnittliche Haushaltsgröße in den Mitgliedstaaten im Jahr 2021. Online unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/350573/umfrage/haushaltsgroesse-in-den-eu-laendern/> (abgerufen am 14.10.2022)

Statistik Austria (2022h): Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020 - Haushalte und Familien. Gebietsstand 2022. Verfügbar unter: <https://www.statistik.gv.at/blickgem/ae6/g30401.pdf> (abgerufen am 30.12.2022)

Statistik Austria (2022): Bevölkerungsprognosen für Österreich und die Bundesländer. Online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/demographische-prognosen/bevoelkerungsprognosen-fuer-oesterreich-und-die-bundeslaender> (abgerufen am 11.10.2022)

Statistik Austria (2022a): Haushaltsprognosen. Online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/bevoelkerung/familien-haushalte-lebensformen/haushaltsprognosen> (abgerufen am 11.10.2022)

Statistik Austria (2022b): Baubewilligungen. Online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baubewilligungen> (abgerufen am 14.10.2022)

Statistik Austria (2022c): Baufertigstellungen. Online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/baufertigstellungen> (abgerufen am 23.10.2022)

Statistik Austria (2022d): Wohnsituation. Online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation> (abgerufen am 25.10.2022)

Statistik Austria (2022e): Wohnkosten. Online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnkosten> (abgerufen am 23.10.2022)

Statistik Austria (2022f): Wohnen 2021. Verfügbar unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/publications/Wohnen-2021.pdf> (abgerufen am 25.10.2022)

Statistik Austria (2022g): Einwohnerzahl und Komponenten der Bevölkerungsentwicklung. Wiener Neustadt. Verfügbar unter: <https://www.statistik.gv.at/blickgem/pr1/g30401.pdf> (abgerufen am 29.12.2022)

Statistik-Nord (2019): Gebiet, Fläche Hamburg. Online unter: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/gebiet-flaeche> (abgerufen am 02.10.2022)

Statistischen Amt der Landeshauptstadt München [Hrsg.] (2021): München in Zahlen 2022. Verfügbar unter: https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:71bc7a63-8180-4195-be07-e15ea3240ed9/LHM_Stat.pdf (abgerufen am 02.10.2022)

Umweltbundesamt (2020): Flächeninanspruchnahme in Österreich 2020. Verfügbar unter: https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/themen/boden/flaecheninanspruchnahme_2020.pdf (abgerufen am 26.09.2022)

Umweltbundesamt (o.J.): Flächeninanspruchnahme. Online unter: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (abgerufen am 01.10.2022)

Urbanica (2022): Wohnen am Wiedingerbach. Online unter: <https://www.urbanica.at/projekte/wohnen-am-weidingerbach/> (abgerufen am 31.10.2022)

WBV-GPA (o.D.): Wohnen auf dem Auhofcenter. Online unter: <https://www.wbv-gpa.at/projekt/wohnbebauung-auhofcenter> (abgerufen am 28.10.2022)

Wien Wohnbau Bergland (2015a): Wiesl. Saalbach/Hinterglemm. Online unter: <https://wohnbau-bergland.at/portfolio-item/wiesl/> (abgerufen am 28.10.2022)

Wiener Neustadt (2022): Flächenwidmung - Bebauungsplan – Geodaten. Online unter: <https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten> (abgerufen am 12.12.2022)

WKO (2022): Bevölkerungsentwicklung. WKO Statistik. Verfügbar unter: <https://wko.at/statistik/eu/europa-bevoelkerungsentwicklung.pdf> (abgerufen am 12.10.2022)

Wohnbau Bergland (2015b): Spar-Markt. Grödig. Online unter: <https://wohnbau-bergland.at/portfolio-item/spar-markt-groedig/> (abgerufen am 31.10.2022)

Rechtsquellen

Artikel 9 Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088 (ABl. L198 vom 22.06.2020). Verfügbar unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852> (abgerufen am 22.09.2022)

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2022): Kundmachung der Verordnung zum Bebauungsplan 03.10.2022. Verfügbar unter: https://www.wiener-neustadt.at/files/drive/wrn/content/die-stadt/amtstafel/bebauungsplan-okt-2022/2wo_kundmachung_2022_2_signiert.pdf (abgerufen am 28.12.2022)

RIS (2022): NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idF. 20/2022, Fassung vom 26.10.2022

RIS (2022a): Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl. Nr. 30/2009 idF. 95/2022, Fassung vom 26.10.2022

RIS (2022b): NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idF. 97/2020, Fassung vom 26.10.2022

RIS (2022c): Kundmachung der Bundesministerin für Justiz über die Änderung der Richtwerte nach dem Richtwertgesetz, BGBl. II Nr. 137/2022, Fassung vom 02.01.2023

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1	eigene Darstellung, Flächenverbrauchshierarchie7 <i>Europäische Kommission 2021, S.11</i> <i>https://www.agrarforschungschweiz.ch/wp-content/uploads/2020/08/Bodenmonitoring-web.jpg</i>
Abb. 2	eigene Darstellung, Bodenbedeckung in Europa 2019 10 <i>Europäische Umweltagentur 2019, S.18</i>
Abb. 3	eigene Darstellung, Flächenverbrauch in EEA-39 in km ² /Jahr 11 <i>EEA 2021, online</i>
Abb. 4	eigene Darstellung, Flächenverbrauch Treiber in EEA-39 2000-2018 11 <i>EEA 2021, online</i>
Abb. 5	eigene Darstellung, Flächenverbrauch und Rekultivierung Österreich vs. EEA-39 2000-2018 12 <i>EEA 2021, online</i>
Abb. 6	eigene Darstellung, Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Österreich in km ² /Jahr 13 <i>Umweltbundesamt o.J., online</i>
Abb. 7	eigene Darstellung, Flächeninanspruchnahme nach Kategorie je Bundesland in km ² 2020 14 <i>Umweltbundesamt 2020, online</i>
Abb. 8	eigene Darstellung, Versiegelungsgrad je Bundesland in % 2020 15 <i>Umweltbundesamt 2020, online</i>
Abb. 9	eigene Darstellung, Bevölkerungsentwicklung in Österreich und den Bundesländern 2020-2050 18 <i>Statistik Austria 2022, online</i>
Abb. 10	eigene Darstellung, Durchschnittliche Haushaltsgröße in Österreich 2012-2050 19 <i>Statistik Austria 2022a, online</i>
Abb. 11	eigene Darstellung, Haushaltsentwicklung in Österreich 2012-2050 20 <i>Statistik Austria 2022a, online</i>
Abb. 12	eigene Darstellung, Bewilligte und fertiggestellte Wohnungen in Österreich, 2010-2020 (2021) 21 <i>Statistik Austria 2022b, 2022c, online</i>
Abb. 13	eigene Darstellung, Bauträger Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart in Österreich, Stand: 18.08.2022..... 22 <i>Exploreal 2022</i>

Abb. 14	eigene Darstellung, Bauträger Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart in Wien, Stand: 18.08.2022 <i>Exploreal 2022</i>	23
Abb. 15	eigene Darstellung, Bauträger Wohneinheiten nach (geplantem) Fertigstellungsjahr und Verwertungsart in NÖ, Stand: 18.08.2022 <i>Exploreal 2022</i>	23
Abb. 16	eigene Darstellung, Miete mit/ohne Betriebskosten pro m ² für Hauptmietwohnungen in EUR nach Bundesland 2021 <i>Statistik Austria 2022e, online</i>	26
Abb. 17	Aufstockung; eigene Darstellung	29
Abb. 18	Anbau; eigene Darstellung	30
Abb. 19	Ersatzneubau; eigene Darstellung	30
Abb. 20	Baulückenschluss; eigene Darstellung	30
Abb. 21	Hinterlandbebauung; eigene Darstellung	30
Abb. 22	Neubau; eigene Darstellung	31
Abb. 23	Handelsimmobilienarten zugeordnet nach Standorten..... <i>Walzel et al. 2011, S.495</i>	34
Abb. 24	Geografische Verteilung der Praxisbeispiele; eigene Darstellung.....	41
Abb. 25	MPreis Filiale Wieslweg mit Wohnbau https://wohnbau-bergland.at/wp-content/uploads/2017/11/B87A3387.jpg	42
Abb. 26	MPreis Filiale Mittelberg mit Apartments https://images.trvl-media.com/hotels/16000000/15720000/15715800/157157_09/74caa7ea.jpg?impolicy=resizecrop&rw=670&ra=fit	43
Abb. 27	Wohnbebauung Auhof Center https://www.querkraft.at/fileadmin/DOCS/projekte/auc/fotos/auc-05-auhofcenter12-daha.jpg	44
Abb. 28	LIDL Filiale mit Wohnbau https://www.dietrich.untertrifaller.com/wp-content/uploads/2018/03/944-rittersporn-04-kurthoerbst-web-1.jpg	45
Abb. 29	Lidl Metropolfiliale https://www.cash.at/gallery/media/13474/5790-detail.jpeg	46
Abb. 30	Lidl Filiale mit Multi-Use-Konzept https://www.cash.at/news/media/14/--134396.jpeg	47

Abb. 31	Nahversorgungszentrum Auwiesen mit Wohnbau48 <i>https://www.cash.at/news/media/17/Auwiesen1-163657.jpeg</i>
Abb. 32	Ginzkey Carré Wohn- und Geschäftsanlage49 <i>http://upload.challenge66.com/upload/0k6a2971_1024x768xR.jpg</i>
Abb. 33	Spar Grödig mit Wohnbau50 <i>https://wohnbau-bergländ.at/wp-content/uploads/2016/04/Bergland-Wohnbau_Uebergabe_Groedig-4.jpg</i>
Abb. 34	Luftaufnahme von Wiener Neustadt57 <i>https://www.stadtmarketing.eu/wp-content/uploads/2020/02/Wiener-Neustadt-823x600.jpg</i>
Abb. 35	Stadtteile Wiener Neustadt, adaptierte Darstellung.....58 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S. 57</i>
Abb. 36	eigene Darstellung, Bautätigkeit in Wiener Neustadt. Stand: 13.11.202262 <i>Exploreal 2022a</i>
Abb. 37	Standortüberblick Wiener Neustadt, adaptierte Darstellung.....65 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>
Abb. 38	Standortauswahl 166 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>
Abb. 39	Luftbild, Ansicht – Billa/Bipa, Gerasdorfer Gasse 3167 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 40	Luftbild, Ansicht – Spar, Kaisersteingasse 113, Das Futterhaus, Brunner Straße 11667 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 41	Luftbild, Ansicht – Billa, Neunkirchner Straße 10767 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 42	Standortauswahl 268 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>
Abb. 43	Luftbild, Ansicht – Billa Plus/Bipa, Marktgasse 2.....69 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 44	Luftbild, Ansicht – KIK/DM, Rebengasse 17, Hofer, Günser Straße 4069 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 45	Luftbild, Ansicht –Penny Markt, Neunkirchner Straße 54a69 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 46	Standortauswahl 370 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>

Abb. 47	Luftbild, Ansicht – Billa, Herzog-Leopold-Straße 2771 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 48	Luftbild, Ansicht – Lidl, Neudörfler Straße 55-5771 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 49	Luftbild, Ansicht – Billa, Nestroystraße 6671 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 50	Standortauswahl 472 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>
Abb. 51	Luftbild, Ansicht – Spar, Fischauer Gasse 58/b73 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 52	Luftbild, Ansicht – Billa, Fischauer Gasse 4673 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 53	Luftbild, Ansicht – Etsan, Fischauer Gasse 43-4773 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 54	Luftbild, Ansicht – Penny Markt, Fischauer Gasse 8073 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 55	Standortauswahl 574 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>
Abb. 56	Luftbild, Ansicht – Lidl, Fischauer Gasse 21375 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 57	Luftbild, Ansicht – Reiter Betten & Vorhänge, Josef-Feichtinger-Gasse 6, Centro, Josef-Feichtinger-Gasse 8, Pagro Diskont, Zehnergürtel 675 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 58	Standortauswahl 676 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>
Abb. 59	Luftbild, Ansicht – Diverses, Stadionstraße 377 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 60	Luftbild, Ansicht – Denns BioMarkt/Astro, Pottendorfer Straße 37, Eurospar/Hervis/DM/ Clever Fit, Stadionstraße 11/39, Zgonc, Pottendorfer Straße 4177 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 61	Standortauswahl 778 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>
Abb. 62	Luftbild, Ansicht – Hofer, Stadionstraße 36c79 <i>https://www.google.com/maps/</i>

Abb. 63	Luftbild, Ansicht – Cine Nova Center, Stadionstraße 4279 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 64	Luftbild, Ansicht – Lidl, Stadionstraße 4479 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 65	Luftbild, Ansicht – Sports Direct, Wiener Straße 9379 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 66	Standortauswahl 880 <i>Kartengrundlage: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt (2021), S.5</i>
Abb. 67	Luftbild, Ansicht – EKZ Neustadt Nord, Wiener Straße 12781 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 68	Luftbild, Ansicht – Billa, Daimlergasse 48/5481 <i>https://www.google.com/maps/</i>
Abb. 69	Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 2788 <i>https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_27.pdf</i>
Abb. 70	Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 27, Blatt 3589 <i>https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_27.pdf, https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_35.pdf</i>
Abb. 71	Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 2890 <i>https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_28.pdf</i>
Abb. 72	Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 2891 <i>https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_28.pdf</i>
Abb. 73	Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 1192 <i>https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_11.pdf</i>
Abb.74	Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 1193 <i>https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_11.pdf</i>

Abb.75	Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 10.....	94
	<i>https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_10.pdf</i>	
Abb. 76	Bebauungsplan Wiener Neustadt, Blatt 12.....	95
	<i>https://www.wiener-neustadt.at/de/service/flaechenwidmung-bebauungsplan-geodaten?file=files/drive/wrn/content/service/bauen/plandarstellungen-bebauungsplan-okt-2022/bebauungsplan-7530_12.pdf</i>	

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1	Kurzbeschreibung Supermarkt	35
Tab. 2	Kurzbeschreibung Verbrauchermarkt	35
Tab. 3	Kurzbeschreibung SB-Warenhaus/Hypermarkt	35
Tab. 4	Kurzbeschreibung Discounter	36
Tab. 5	Kurzbeschreibung Fachmarkt	36
Tab. 6	Kurzbeschreibung Warenhaus/Kaufhaus	36
Tab. 7	Kurzbeschreibung Retail Park	37
	<i>Standort + Markt 2022</i>	
Tab. 8	Kurzbeschreibung Shopping Center	37
	<i>Standort + Markt 2022</i>	
Tab. 9	Kurzbeschreibung Factory Outlet Center	37
Tab. 10	Stammdaten M Preis Filiale Wieselweg mit Wohnbau	42
	<i>Wohnbau Bergland 2015a, online, Pirstinger/Reiter 2018, S.58ff</i>	
Tab. 11	Stammdaten MPreis Filiale Mittelberg mit Apartments	43
	<i>Pirstinger/Reiter 2018, S.61ff</i>	
Tab. 12	Stammdaten Wohnbebauung Auhof Center	44
	<i>WBV-GPA 2022., online</i>	
	<i>Dywidag 2022a., online</i>	
	<i>Dywidag 2022b., online</i>	
Tab. 13	Stammdaten LIDL Filiale mit Wohnbau	45
	<i>EBG Wohnen 2022, online</i>	
	<i>Dietrich Untertrifaller 2022, online</i>	
Tab. 14	Stammdaten LIDL Metropolfiliale	46
	<i>Lidl Immobilien 2022, online</i>	
	<i>Schellner 2017, online</i>	
Tab. 15	Stammdaten Lidl Filiale mit Multi-Use-Konzept	47
	<i>Pirker 2019, online</i>	
Tab. 16	Stammdaten Nahversorgungszentrum Auwiesen	48
	<i>Urbanica 2022, online</i>	
	<i>Pirker 2022, online</i>	
	<i>GWG 2022, online</i>	
Tab. 17	Stammdaten Ginzkey Carré	49
	<i>Salzburg Wohnbau 2022, online</i>	
	<i>Dywidag 2022c, online</i>	
	<i>Sagis 2022, online</i>	

Tab. 18	Stammdaten Spar Grödig mit Wohnbau..... <i>Wohnbau Bergland 2022b, online</i> <i>Sagis 2022, online</i>	50
Tab. 19	Standortkriterien	51
Tab. 20	Grundstückskriterien.....	52
Tab. 21	Gebäudekriterien	53
Tab. 22	Kriterien – Akteure Handel	53
Tab. 23	Kriterien – Akteure Bewohner/Nutzer	54
Tab. 24	Kriterien – Immobilienentwickler/Bauträger/Eigentümer.....	54
Tab. 25	Kriterien – Akteure öffentliche Hand/Stadtplanung.....	55
Tab. 26	Einpreisung Miethöhe nach Wohnungsgröße	62
	<i>Exploreal 2022a</i> <i>WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022,</i> <i>S.126</i>	
Tab. 27	Einpreisung Eigentum nach Wohnungsgröße	63
	<i>Exploreal 2022a</i> <i>WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022,</i> <i>S.98, S.105</i>	
Tab. 28	Bodenpreise Wiener Neustadt.....	63
	<i>WKO - Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder 2022,</i> <i>S.82, S.86</i>	
Tab. 29	Standortanalyse..... <i>eigene Darstellung</i>	84
Tab. 30	Legende - Flächenwidmung	85
Tab. 31	Legende - Erreichbarkeit/öffentlicher Verkehr	85
Tab. 32	Legende - Versorgung/soziale Infrastruktur	85
Tab. 33	Kalkulation, Fiktive Case Study – Wohnbauprojekt auf Grüner Wiese	99
	<i>eigene Berechnung</i>	
Tab. 34	Kalkulation, Fiktive Case Study – Wohnbauprojekt Überbauung.....	100
	<i>eigene Berechnung</i>	