



Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung
Bodenpolitik und Bodenmanagement

raum boden

Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement
Institut für Raumplanung | Technische Universität Wien

Semesterschwerpunkt

Flächensparen

Sammelband WS 2021/22

Autor:innen

Franziska Ammer	Magdalena Ertl	Miriam Hülmbauer	Nadja Polczak
Laetitia Angleitner	Franziska Funder	Theresa Janesch	Marina Rehse
Jasmin Behr	Josef Furtner	Julian Judex	Johannes Schrabauer
Katharina Benzia	Hannes Gänger	Victoria König	Florian Steiner
Tom Brandstetter	Clara Hahn	Ella Lang	Dominika Sterna
Christoffer Brokking	Maria Hamann	Marlies Linhardt	Maximilian Stimpfl
Peter Buchleitner	Lena Harfmann	Lisa Madlmair	Theresa Tureček
Theresa Bugkel	Felix Hartlmayr	Lydia Matthias	Linus Vogelsang
Virginia Connolly	Katrin Hofer	Clemens Meier	Paula von Krosigk
Anna Dirnbacher	Philipp Hofer	Christoph Muhr	Daniel Waldl
Felix Ensbacher	Magdalena Hofstädter	Elio Pescatore	Elisabeth Wimmer

Semesterschwerpunkt

Flächensparen

Sammelband WS 2020/21

Autor:innen

Franziska Ammer	Magdalena Ertl	Miriam Hülmbauer	Nadja Polczak
Laetitia Angleitner	Franziska Funder	Theresa Janesch	Marina Rehse
Jasmin Behr	Josef Furtner	Julian Judex	Johannes Schrabauer
Katharina Benzia	Hannes Gänger	Victoria König	Florian Steiner
Tom Brandstetter	Clara Hahn	Ella Lang	Dominika Sterna
Christoffer Brokking	Maria Hamann	Marlies Linhardt	Maximilian Stimpfl
Peter Buchleitner	Lena Harfmann	Lisa Madlmair	Theresa Tureček
Theresa Bugkel	Felix Hartlmayr	Lydia Matthias	Linus Vogelsang
Virginia Connolly	Katrin Hofer	Clemens Meier	Paula von Krosigk
Anna Dirnbacher	Philipp Hofer	Christoph Muhr	Daniel Waldl
Felix Ensbacher	Magdalena Hofstädter	Elio Pescatore	Elisabeth Wimmer

IMPRESSUM

Herausgeber

Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement (E280-08)
Institut für Raumplanung
Technische Universität Wien
Karlgasse 13, EG
1040 Wien
Tel.: +43 1 58801-280802
E-Mail: silvia.manhart@tuwien.ac.at
www.tuwien.at/ar/boden

Lehrveranstaltungen WS 2021/22

280.964 Masterprojekt – Raumplanerische Beiträge zum Bodensparen

Organisation und Betreuung

Arthur Kanonier [Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. | FOB Bodenpolitik und Bodenmanagement]
Kurt Weninger [Senior Lecturer Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. | FOB Bodenpolitik und Bodenmanagement]
Barbara Steinbrunner [Univ.Ass. Dipl.-Ing.in MSc | FOB Bodenpolitik und Bodenmanagement]
Thomas Heinzle [Tutor, BSc. | FOB Bodenpolitik und Bodenmanagement]

280.863 Seminar Bodenpolitik

Organisation und Betreuung

Arthur Kanonier [Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. | FOB Bodenpolitik und Bodenmanagement]
Kurt Weninger [Senior Lecturer Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. | FOB Bodenpolitik und Bodenmanagement]
Barbara Steinbrunner [Univ.Ass. Dipl.-Ing.in MSc | FOB Bodenpolitik und Bodenmanagement]

280.952 Fokus Das Einfamilienhaus

Organisation und Betreuung

Barbara Steinbrunner [Univ.Ass. Dipl.-Ing.in MSc | FOB Bodenpolitik und Bodenmanagement]
Isabel Stumfol [Univ.Ass. Dipl.-Ing.in | Center Ländlicher Raum]
Lena Schartmüller [Projektass. Dipl.-Ing.in | FOB Städtebau und Entwerfen]

Koordination Gesamtbericht

Katharina Benzia
Magdalena Ertl
Ella Lang

Wien, im Juni 2022



Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung
Bodenpolitik und Bodenmanagement

VORWORT DER LEHRENDEN

Die Themen Flächenverbrauch und Bodensparen zählen aktuell zu den wichtigsten in der Raumplanung und bedürfen entsprechender Steuerungsmöglichkeiten. Die hohe Flächeninanspruchnahme von derzeit 11,5ha/Tag stellt nämlich sowohl ein quantitatives als auch qualitatives Problem dar und ist damit deutlich über dem angestrebten Zielwert von 2,5ha/Tag (Nachhaltigkeitsstrategie 2002, aktuelles Regierungsprogramm). Weitere Herausforderungen in diesem Zusammenhang sind flächenintensive Nutzungen und steigende Bodenpreise.

Daher wurde am Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement „Flächensparen“ als Schwerpunktthema für das Wintersemester 2021/22 gewählt und drei Lehrveranstaltungen in diesem Rahmen abgehalten: Das Masterprojekt „Raumplanerische Beiträge zum Bodensparen“ als zentrale Lehrveranstaltung im Masterstudium, das Seminar „Bodenpolitik“ als Kernfach des Wahlmoduls Raumordnungsrecht und Bodenpolitik sowie das Seminar „Fokus: Das Einfamilienhaus“ als Ergänzungsfach anrechenbar im gleichen Wahlmodul oder im Wahlmodul Raumplanen in ländlichen und alpinen Räumen. Alle drei Lehrveranstaltungen hatten die Bodeninanspruchnahme als planerische Problemstellung, sowie dessen Treiber und Gegenmaßnahmen zum Inhalt. Dabei wurde auf aktuelle Herausforderungen in der Planung, rechtliche Rahmenbedingungen, politische Dimensionen und neue wissenschaftliche Erkenntnisse eingegangen.

Leider wirkte sich die Corona-Pandemie auch auf dieses Semester aus und die Lehrveranstaltungen mussten ab November wieder online abgehalten werden. Es wurde versucht bestmöglich damit umzugehen. Verschiedene digitale Tools sowie unterschiedliche Lehrformate kamen zum Einsatz. Zumindest konnten die ersten Einheiten zu Semesterbeginn in Präsenz abgehalten werden, bei denen intensive Diskussionen im Hörsaal stattfanden. Sehr bedauerlich war die neuerliche Absage der geplanten Exkursion nach Graz im Masterprojekt. Die beiden eintägigen Exkursionen in der Lehrveranstaltung „Fokus: Das Einfamilienhaus“ konnten im Oktober zum Glück unter Einhaltung der Sicherheitsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die Recherchen und Gruppenarbeiten in diesem Semester, aber auch die durchgeführten Interviews der Studierenden erfolgten ebenfalls Großteils online. Wir möchten uns in diesem Sinne ausdrücklich bei allen Gesprächspartner:innen bedanken, welche sich trotz der herausfordernden Bedingungen Zeit für Online-Dialoge nahmen.

Der vorliegende Gesamtbericht stellt die Ergebnisse der studentischen Arbeiten aus den drei Lehrveranstaltungen zum Semesterschwerpunkt „Flächensparen“ dar. Es wird ein breites Spektrum an Themen behandelt und zeigt die vielfältigen Handlungsansätze der Raumplanung. Wir Lehrende möchten uns bei allen Studierenden für die interessierte und engagierte Mitarbeit im Semester und die Zusammenführung zu diesem Semesterbericht herzlich bedanken. Wie auch im letzten Jahr holen wir gerne den coronabedingt entfallenen Semesterabschluss bei der feierlichen Übergabe dieses Sammelbandes nach.

Wien, Juni 2022

Das Lehrenden-Team des Forschungsbereichs
Bodenpolitik und Bodenmanagement

Arthur Kanonier
Kurt Weninger
Barbara Steinbrunner

VORWORT DER STUDIERENDEN

Der vorliegende Bericht ist das Ergebnis mehrerer Lehrveranstaltungen aus dem Wintersemester 2021/22 mit dem Fokus auf das Thema Flächensparen. Die Veranstaltungen waren einerseits das Masterprojekt „Raumplanerische Beiträge zum Bodensparen“, das Seminar „Bodenpolitik“ und das Seminar „Fokus: Das Einfamilienhaus“.

Das Masterprojekt behandelte das Thema des Flächenverbrauchs und des Bodensparens, was beides sehr präzente Themen in Zeiten des Klimawandels und extremen Wetterereignissen sind. Die Studierenden beschäftigten sich mit der Notwendigkeit entsprechender Steuerungsmöglichkeiten in der Raumplanung. Es wurden die Treiber der Bodeninanspruchnahme betrachtet sowie Maßnahmen gegen den Bodenverbrauch und mögliche Lösungswege für die Bodeninanspruchnahme als planerische Herausforderung ausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Auseinandersetzung sind Teil dieses Berichtes und versuchen die Thematik der Bodeninanspruchnahme zu verstehen und mögliche Lösungen vorzuschlagen.

Das Seminar „Bodenpolitik“ beschäftigte sich insbesondere mit den Novellen der Raumordnungsgesetze der einzelnen Bundesländer und bearbeitete diese in Hinblick auf die Schwerpunktthemen raumplanerischer Umgang mit Betriebsgebieten sowie leistbares Wohnen. Somit entstand zu Semesterende eine Sammlung an Übersichten zu den einzelnen Bundesländern und Themengebieten.

Zuletzt wurden in diesen Bericht auch die Ergebnisse des Seminars „Fokus: Das Einfamilienhaus“ eingebunden, wo die Studierenden sich intensiv mit der Thematik des Einfamilienhauses auseinandersetzten und verschiedenste Aspekte kritisch beleuchteten.

Die Motivation von uns Studierenden diese Lehrveranstaltungen zu machen waren unterschiedlich, allerdings hatten alle ein gemeinsames Interesse am Thema Flächensparen und den Herausforderungen, die für die Raumplanung entstehen. Immerhin werden wir uns in unserem Berufsleben mit genau diesen Problematiken auseinandersetzen und sicherlich manche Aspekte der Raumplanung in Zukunft neu denken müssen. Bodensparen ohne Innenentwicklung oder Sanierung von Bestand wird in Zukunft nicht möglich sein. Es wird gesetzliche Änderungen, aber auch eine kritische Betrachtung des Themas Einfamilienhaus oder der Präsenz des MIV in unserem Lebensraum geben müssen. All diese Dinge und mehr braucht es, um Bodensparen wirklich ernsthaft anzugehen. Genau solche Aspekte werden in den folgenden Arbeiten bearbeitet und Lösungsansätze sowie Erkenntnisse vorgestellt.

Wir möchten uns kollektiv herzlichst bei den Personen bedanken, die uns bei der Erstellung der Inhalte dieses Berichtes geholfen und ihren Rat und Expertise zur Verfügung gestellt haben. Vielen Dank für den regen E-Mail-Verkehr, die intensiven Zoom-Gespräche und Telefonate! Ebenso vielen Dank möchten wir den Lehrenden aussprechen, die mit uns diese spannenden Lehrveranstaltungen gestaltet und mit Input und Diskussionen die vorliegenden Ergebnisse ermöglicht haben.

Wien, Juni 2022

Die Studierenden:

Katharina Benzia, Magdalena Ertl, Ella Lang, Franziska Ammer, Laetitia Angleitner, Jasmin Behr, Tom Brandstetter, Christoffer Brokking, Peter Buchleitner, Theresa Bugkel, Virginia Connolly, Anna Dirnbacher, Felix Ensbacher, Franziska Funder, Josef Furtner, Hannes Gänger, Clara Hahn, Maria Hamann, Lena Harfmann, Felix Hartlmayr, Katrin Hofer, Philipp Hofer, Magdalena Hofstädter, Miriam Hülmbauer, Theresa Janesch, Julian Judex, Victoria König, Marlies Linhardt, Lisa Madlmair, Lydia Matthias, Clemens Meier, Christoph Muhr, Elio Pescatore, Nadja Polczak, Marina Rehse, Johannes Schrabauer, Florian Steiner, Dominika Sterna, Maximilian Stimpfl, Theresa Tureček, Linus Vogelsang, Paula von Krosigk, Daniel Waldl, Elisabeth Wimmer

INHALT

Vorwort der Lehrenden	3
Vorwort der Studierenden	4
1 MASTERPROJEKT	
RAUMLANERISCHE BEITRÄGE ZUM BODENSAREN	8
Positionspapier zum Thema Flächenverbrauch und Bodensparen in Österreich Elisabeth Wimmer	10
Positionspapier zum Bodenverbrauch und Flächensparen in Österreich Katharina Benzia	26
Das 2,5-Hektar-Flächenziel Ella Lang Katharina Benzia Lisa Madlmair	40
Wohnleerstand im ländlichen Raum Felix Ensbacher Florian Steiner Victoria König	78
Kausalität von Faktoren in der Stellplatzumsetzung und der Flächeninanspruchnahme Christoph Muhr Maximilian Stimpfl	134
Einzel- und Ausnahmegewilligungen als raumordnungsrechtliches Instrument Linus Vogelsang Peter Buchleitner	180
Flächeneffiziente Betriebsgebiete Elisabeth Wimmer Daniel Waldl Felix Hartlmayr	226

2 SEMINAR ZUR BODENPOLITIK	296
Bodenpolitik auf EU-Ebene und auf nationaler Ebene Anna Dirnbacher Hannes Gänger Jasmin Behr Marina Rehse	298
FOKUS PLANERISCHER UMGANG MIT BETRIEBSGEBIETEN	
Tirol Daniel Waldl Johannes Schrabauer	312
Vorarlberg Josef Furtner Virginia Connolly	324
Niederösterreich Christoph Muhr Linus Vogelsang Peter Buchleitner	340
Steiermark Ella Lang Magdalena Ertl Marina Rehse	352
Oberösterreich Hannes Gänger Miriam Hülmbauer Theresa Tureček	364
FOKUS LEISTBARES WOHNEN	
Kärnten Jasmin Behr Julian Judex Katharina Benzia	382
Burgenland Felix Hartlmayr Magdalena Hofstädter	392
Salzburg Elio Pescatore Theresa Janesch	402
Wien Anna Clarissa Dirnbacher Nadja Izabela Polczak	422

3 FOKUS: DAS EINFAMILIENHAUS	434
FUNDAMENT	
Leerstand aus verschiedenen Blickwinkeln Katrín Hofer Maria Hamann Philipp Hofer	436
Positionen zum Einfamilienhaus Laetitia Angleitner Paula von Krosigk Theresa Tureček	448
Neubau versus Sanierung Daniel Waldl Johannes Schrabauer Theresa Janesch	456
Kosten des Eigenheims Clemens Meier Josef Furtner Tom Brandstetter	468
Alternativen zum klassischen freistehenden Einfamilienhaus Clara Hahn Lena Harfmann Marlies Linhardt	482
Ideologische Prägung des „Traumes vom Einfamilienhaus“ im Vergleich Österreich, Deutschland und Schweden Christoffer Brokking, Dominika Sterna, Lydia Matthias	490
Leerstand im Einfamilienhaus Franziska Ammer Franziska Funder Theresa Bugkel	502
GESCHOSS	
Der Traum vom Haus Tom Brandstetter	518
Ein Zuhause für Viele Philipp Hofer	522
Umbau statt Neubau Clemens Meier	524
Sandweg 1 Paula von Krosigk	528
DACH	
Exkursionen und Ausstellung	531

1

**MASTERPROJEKT
RAUMPLANERISCHE
BEITRÄGE ZUM
BODENSPAREN**

Positionspapier zum Thema Flächenverbrauch und Bodensparen in Österreich	10
Elisabeth Wimmer	
Positionspapier zum Bodenverbrauch und Flächensparen in Österreich	26
Katharina Benzia	
Das 2,5-Hektar-Flächenziel	40
Ella Lang Katharina Benzia Lisa Madlmair	
Wohnleerstand im ländlichen Raum	78
Felix Ensbacher Florian Steiner Victoria König	
Kausalität von Faktoren in der Stellplatzumsetzung und der Flächeninanspruchnahme	134
Christoph Muhr Maximilian Stimpfl	
Einzel- und Ausnahmewilligungen als raumordnungsrechtliches Instrument	180
Linus Vogelsang Peter Buchleitner	
Flächeneffiziente Betriebsgebiete	226
Elisabeth Wimmer Daniel Waldl Felix Hartlmayr	

POSITIONSPAPIER ZUM THEMA FLÄCHENVERBRAUCH UND BODENSPAREN IN ÖSTERREICH

Elisabeth Wimmer



1 ÖSTERREICH - LAND DES VERLORENEN BODENS

Die Reduzierung des enormen Flächenverbrauchs in Österreich ist spätestens seit 2021 ein Dauerthema und das aus gutem Grund. Das Umweltbundesamt veröffentlichte dieses Jahr, dass Österreich seit dem Jahr 2010 einen jährlichen Bodenverbrauch von 42km² hat. Der Zielwert, der auch im Regierungsprogramm festgelegt ist, beträgt jedoch nur 9km² Bodenverbrauch pro Jahr (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2021). Dieser Zielwert wird somit um mehr als das Vierfache überschritten. Diese Tatsache zeigt sich nicht nur in den Statistiken, sondern der enorme Flächenverbrauch kann bereits in österreichischen Gemeinden, Städten und Landschaften wahrgenommen werden. Entwicklungen von Fachmarktzentren, riesige Einfamilienhaussiedlungen in Außenbereichen des Siedlungsgefüges, Supermärkte außerhalb von Ortschaften – all das sind Beispiele dafür, wie unsensibel bislang mit dem Boden in unserem Land umgegangen wird. Die Zersiedelung sowie vielfältige Nutzungsansprüche an die Flächen gefährden die Lebensqualität.

Spricht man von Flächenverbrauch so meint man eigentlich das Versiegeln von Boden. Beim Versiegeln des Bodens wird die oberste Schicht mit einer wasserundurchlässigen Schicht ersetzt. Diese Schicht verursacht, dass alle Bodenfunktion, welche für die Natur unersetzlich sind, verhindert werden. Aus der Faktenlage lässt sich somit sagen, dass der hohe Bodenverbrauch eines der dringlichsten Umweltprobleme unserer Zeit ist. Vor allem die negativen Auswirkungen auf das Klima, der Verlust der Wasseraufnahme des Bodens und der immer schwierigere Erhalt der Versorgung mit Lebensmitteln sind primäre Konsequenzen des hohen Bodenverbrauchs.

Seit diesem Jahr sind wir an einem Punkt angelangt, wo man sich auf allen Ebenen einig ist, dass der Flächenverbrauch unbedingt reduziert werden muss. Auch der Gemeindebund hat vor kurzem dazu ein Positionspapier veröffentlicht, welches diese Aussage bekräftigt. Dennoch ist man sich nicht einig, wer nun zum Handeln aufgefordert ist

und die Regelungen zum Flächenverbrauch verstärken muss. Während die Gemeinden darauf pochen, die örtliche Rauplanung und somit die Flächenwidmung unbedingt als eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu belassen, so fordern einige Personen aus der Fachwelt und Politik, die Kompetenzen an eine höhere Stelle, wie zum Beispiel dem Bund zu überlassen. Erst bei der letzten Arbeitssitzung zur Regionalen Leitplanung NÖ durfte ich selbst erfahren, wie schwierig es ist, effektive und nachhaltige Einschnitte in der Planung zu setzen, um den Flächenverbrauch zu mindern. Soweit auch jedem bewusst ist, dass der Bodenfraß gestoppt werden muss, so uneinsichtig zeigt man sich, dies auch wirklich in der Praxis umsetzen zu wollen. Wie werden sehen, wie stark sich das Land Niederösterreich in dieser Angelegenheit durchsetzen kann und wie einschneidend die neue Leitplanung auf das Handeln der Gemeinden wirken wird.

Die heiklen Diskussionen über die neue Leitplanung Niederösterreichs spiegeln sehr gut wider, worin die großen Schwierigkeiten zum Stopp des Flächenverbrauchs bestehen. Man möchte zwar den Flächenverbrauch eindämmen, ist aber absolut uneinsichtig von sich aus Einschränkungen festzulegen, Verantwortung zu übernehmen und wirksame Einschnitte in die bisherige Praxis festzulegen. Dies gilt sowohl auf Gemeindeebene als auch auf Landesebene. Wie eine verantwortungsvolle Handhabung mit dem Boden als Lebensgrundlage aussehen könnte und was die Konsequenzen des Nicht-handels sind, möchte ich nun in meinem Positionspapier zum Thema Flächenverbrauch und Bodensparen in Österreich näher erläutern.

2 DEFINITION UND BEGRIFFSERKLÄRUNG

2.1 Flächenverbrauch – was ist das genau?

Der Begriff des Flächenverbrauch ist in Wahrheit ein irreführender Begriff, da man Fläche nicht verbrauchen kann, dasselbe gilt auch für den Boden. Dennoch ist der Begriff ein Terminus, der beschreibt, dass der Boden nicht mehr natürlich ist, sondern durch den Menschen beeinflusst. Genauer gesagt spricht man davon, dass der Mensch die Bodenfunktionen von Flächen einschränkt, bzw.

zerstört. Funktionen des Bodens wie zum Beispiel die Aufnahme und das Speichern von Wasser oder die Nährstoffversorgung von Pflanzen sind durch den Flächenverbrauch gefährdet. Durch das Versiegeln oder das Entfernen von Humusschichten muss davon ausgegangen werden, dass die natürlichen Bodenfunktionen einer Fläche meist irreversibel gestört wurden.

3 WARUM IST DER BODEN EIN SO STARK UMKÄMPFTES GUT?

Seit der Debatte des enormen Flächenverbrauchs in Österreich wird der Boden häufig als Spannungsfeld von Interessen definiert. Besonders auf Gemeindeebene zeigt sich dieses Spannungsfeld im vollen Umfang. Hier muss die Gemeinde tagtäglich die Interessen an der Nutzung einer Fläche abwägen. Oft wird das Spannungsfeld erklärt durch die Gegenüberstellung von wirtschaftlichen Interessen versus den Schutz des Bodens. Doch diese Formulierung ist nur Schwarzweiß-Denken und reicht als Erklärung in der Thematik des Flächenverbrauchs nicht aus. Vielmehr sind es viele Faktoren, individuelle Anliegen, öffentliche Interessen und die Zielvorgaben der Gemeinden und ihren Raumplanungsplänen. Zudem spielt auch der sozioökonomische Wandel (Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf, Steigerung des Wohlstands, aktuelle Wohnformen etc.) in den Entscheidungen der Gemeinden eine indirekte Rolle.

Ein weiterer wichtiger Punkt zum Thema Bodenverbrauch ist die ungleiche Vertretung der verschiedenen Interessen. Während wirtschaftliche oder Siedlungsinteressen oft eine sehr starke Interessengemeinschaft haben, so ist die Lobby von Umwelt- und Naturschutzanliegen meist weniger ausgeprägt. Umso wichtiger ist es, dass die Gemeinde hier durch genaue Prüfungen der Flächen besonderes Augenmerk auf den Naturschutz legt.

4 TREIBER DER BODENINANSPRUCHNAHME

Versucht man den hohen Flächenverbrauch in Österreich zu analysieren und zu erklären, so ist es notwendig, die Verursacher:innen zu ermitteln. Als Treiber des starken Flächenfraßes werden oft eine Vielzahl an Bereichen genannt. Der springende Punkt ist jedoch, dass man den Flächenverbrauch nicht einigen wenigen Bereichen zuschreiben kann, sondern dass der gesamte Flächenfraß das Ergebnis einer Vielzahl von Entscheidungen unterschiedlichster Bereiche ist. Dies kann mit folgendem Beispiel gut dargestellt werden: Durch die beliebte Wohnform des Einfamilienhauses ziehen die Menschen vermehrt an den Rand von Ortschaften und beanspruchen Fläche aus der umliegenden Landschaft. Diese Flächen müssen erschlossen werden, was zur Folge hat, dass mehr Straßen gebaut werden müssen. Durch den Bau von Straßen erhöht

sich der Verkehr, sodass die betroffenen Bereiche durch mehr Emissionen belastet werden (vgl. Wiener Zeitung, 2021).

Ein ähnliches Bild lässt sich auch durch die Entwicklung von Gewerbeflächen zeichnen. Es besteht ein direkter Zusammenhang von dem Ausbau von Gewerbeflächen und dem Bau von neuen Straßen. Als herausstechendes Beispiel ist hier das Einkaufszentrum G3 in Gerasdorf bei Wien entlang der S1 zu nennen. Die Grundstücksfläche des Einkaufszentrums beträgt rund 200.000m². Das Einkaufszentrum ist ausschließlich über die Autobahn erreichbar. Als eine Folge der fragwürdigen Lage des G3 stehen derzeit bereits einige Geschäftsräume des Einkaufszentrums leer (vgl. Addendum, 2017).

5 DIE AUSWIRKUNGEN DES FLÄCHENVERBRAUCHS

Warum Flächeninanspruchnahme ein so großes Problem darstellt, möchte ich nun kurz erläutern, indem ich die Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf verschiedene Bereiche beschreibe.

5.1 Ökologische Auswirkungen von Flächenverbrauch

Der Boden als Lebensgrundlage für Tier und Mensch besitzt eine Vielzahl an Funktionen, welche eine wichtige Rolle in natürlichen Prozessen einnehmen. Zum einen ist der unversiegelte Boden vor allem Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Durch die Verbauung von Lebensräumen nimmt der Mensch automatisch Einfluss auf den Lebensraum für diese Arten. Infrastrukturprojekte können beispielsweise Landschaften zerschneiden und das Wandern von Tier- und Pflanzenarten aufhalten. Auch die enorme Versiegelung, welche derzeit tagtäglich in Österreich passiert, verkleinert den Lebensraum von Flora und Fauna und beeinträchtigt die Gesamtheit

der Individuen einer Art. Manche Arten, wie zum Beispiel Neophyten (eingeschleppte Pflanzen, welche sich stark vermehren und heimische Arten verdrängen) können sich schneller auf neue Lebensbedingungen einstellen, während andere Arten aufgrund ihrer Bedürfnisse und Ansprüche einen solchen Eingriff in die Natur nicht überstehen. Der WWF-Living-Planet-Index ermittelt, wie sich die Wirbeltierbestände in Österreich innerhalb eines Zeitraums verändert haben. Demnach kann nachgewiesen werden, dass von 1986 bis 2021 die heimischen Wirbeltierbestände um 70% zurückgegangen sind (vgl. WWF Bodenreport 2021: S.10).

Eine weitere wichtige Funktion des Bodens ist die Nutzung des Bodens für die Lebensmittelversorgung in Österreich. Eine Erhebung der Versorgungsbilanz Österreichs zeigt, dass das Land 5,4 Mio. Tonnen Getreide selbst anbaut. Dies entspricht einem Selbstversorgungsgrad von 88%. 2014 lag der Selbstversorgungsgrad von Getreide noch bei 95% (vgl. Statistik Austria 2021). Ursachen für den Rückgang sind vor allem der Reduktion von Ackerflächen für den Anbau von Getreide zuzuschreiben. Jährlich verliert Österreich rund 0,5% seiner fruchtbaren landwirtschaftlichen Ackerflächen. Andreas Baumgartner, Präsident der Österreichischen Bodenkundlichen Gesellschaft, sieht vor allem die Versiegelung und Verdichtung der Flächen als stärkste Gefährdungen für den Boden. Die Konsequenzen des sinkenden Versorgungsgrades sind eine steigende Abhängigkeit von Lebensmittellimporten aus dem Ausland (vor allem aus China, Nord- und Südamerika, wo die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen massiv zunimmt), sowie die Gefahr einer geringeren Ernährungssicherheit Österreichs (vgl. Land schafft Leben, 2020).

Als weiterer wichtiger Punkt ist auch die Beeinträchtigung menschlicher Gesundheit durch den Flächenverbrauch zu nennen. Ein Bericht der Organisation *Ärztinnen und Ärzte für eine gesunde*

Umwelt zeigt deutlich, dass dem Bodenverbrauch direkt und auch indirekt eine Vielzahl an negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zuzuschreiben sind. Einige Beispiele dazu sind erhöhte Feinstaubwerte in der Luft durch eine Erhöhung der Wind-Erosion oder auch ein verstärkter Eintrag von Schadstoffen ins Wasser durch eine Erhöhung des Oberflächenabflusses. Direkte Auswirkungen des Bodenverbrauchs sind die Entstehung von Hitzeinseln durch die Verbauung von Grünraum. Laut einer Analyse des Umweltmediziners Hutter seien vor allem ältere Menschen von den Auswirkungen von Hitzeinseln betroffen. Eine erhöhte Sterblichkeit, sowie ein Anstieg von bestimmten Krankheiten ist bereits messbar. (vgl. Hutter et. al, 2020).

Kurze Zusammenfassung der ökologischen Auswirkungen des Bodenverbrauchs:

- » Gefährdung der biologischen Vielfalt und der Lebensräume von Flora und Fauna
- » Zerschneidung der Landschaft
- » Gefährdung der Ernährungssicherheit durch eine Verringerung des Selbstversorgungsgrades des Landes
- » Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit und Lebensqualität

5.2 Soziale Auswirkungen des Flächenverbrauchs

In Sachen Flächenverbrauch sind auch soziale Auswirkungen von Bedeutung. Besonders zu erwähnen sind die zusätzlichen Kosten von sozialer Infrastruktur, welche durch starke Siedlungsentwicklung entstehen. Als soziale Infrastruktur gelten Bildungseinrichtungen, Kultureinrichtungen, Sporteinrichtungen, Spielplätze und die medizinische Versorgung.

Fuhrmann erwähnt in seiner Diplomarbeit auch die Suburbanisierung als soziale Herausforderung. Durch verfügbares und leistbares Bauland im ländlichen Stadtumland siedelt sich die Bevölkerung im ländlichen Räumen in der Nähe von

Städten an. Nachteil hat dies für die Kernstädte., welche mit Leerstand, sozialer Selektivität, usw. zu kämpfen haben (vgl. Fuhrmann, 2016: S.36).

Kurze Zusammenfassung der sozialen Auswirkungen des Bodenverbrauchs:

- » höhere Kosten in soziale Infrastruktur
- » Suburbanisierung in Stadt-Umland-Gebieten

5.3 Naturkatastrophen in Verbindung mit dem Flächenverbrauch

Durch den Verlust der Bodenfunktion des Wasserspeicherns und -aufnehmens spitzt sich die Gefahr von Hochwässern, Fluten, Starkregenereignissen und Hangwässern zu. Die Schäden, die aufgrund dieser Gefahren entstehen sind als hohe volkswirtschaftliche Kosten zu verbuchen. Während im Alpenen Raum vor allem die Besiedelung von exponierten Lagen das Naturgefahrenmanagement herausfordert, so sind es in flacheren Bereichen vor allem Hangwässer nach Starkregenereignissen, welche große Schäden verursachen können.

Hangwasser ist Hochwasser, welches, nicht durch den Übertritt von Flüssen und Bächen entsteht, sondern durch einen flächenhaften Abfluss von Hangflächen. Bei starken Niederschlägen können somit auch in sonst meist trockenen und von Hochwasser verschonten Gebieten, Überflutungen und Schäden durch Wasser und Schlamm entstehen (vgl. Büro Pieler ZT GmbH, 2021). Die Gefahr der Hangwässer verstärkt sich einerseits durch die Häufung von Starkregenereignissen durch den Klimawandel und andererseits durch die erhöhte Versiegelung von Flächen, wodurch dem Hangwasser Versickerungsmöglichkeiten

genommen werden. Ein weiteres Problem durch Hangwässer ist die unzureichende Datengrundlage, auf deren Basis Flächenwidmungen entschieden werden. Die Gemeinden prüfen Widmungen bzgl. der Hangwassergefahr mit Hilfe von Hangwassergefahrenhinweiskarten. Hier werden Tiefenlinien im Gelände dargestellt wodurch sich Abflüsse von Hangwässern vermuten lassen. Die Schwierigkeit ist, dass sich aufgrund von Winderosionen, Bebauung von Flächen, dem Bau von neuen Straßen und der Veränderung der landwirtschaftlicher Nutzung Wasserwege verändern können. Die Gefahrenhinweiskarte dient somit nur als Hilfsmittel, jedoch nicht als Garantie, dass bestimmte Flächen von Hangwässern ausgenommen werden können.

Kurze Zusammenfassung der Auswirkungen von Naturgefahren als Ursache der Bodenversiegelung:

- » Verringerung von Retentionsflächen von Hochwässern
- » Erhöhung des oberirdischen Abflusses nach starken Niederschlägen
- » Veränderung der Wasserwege von Hangwasser durch den Bau von Straßen und Gebäuden

5.4 Wirtschaftliche Auswirkungen des Flächenverbrauchs

Wachsende Ortschaften, Siedlungsstrukturen und Gewerbeflächen beeinträchtigen nicht nur die Umwelt durch diverse Folgen, sondern sie haben auch monetäre Einflüsse. In stark wachsenden Siedlungsgebieten sind vor allem die Einfamilienhäuser die Treiber des Flächenverbrauchs. Die Grundstücke sind meist sehr groß und die Bebauung meist sehr locker. Die Erschließung für den Autoverkehr dieser Wohnform ist notwendig und meist kostenintensiver als eine Siedlungsentwicklung in den Ortskernen. Die Gemeinde Gänserndorf verordnete 2017 sogar eine Bausperre zur Einschränkung der schnellen Bauentwicklung. Der Grund dafür war das rasante Bevölkerungswachstum und die

damit verbundenen Kosten für Bereitstellung der Infrastruktur (vgl. Addendum, 2017). Ein weiterer wichtiger Punkt ist, dass die Einfamilienhausstruktur einen wirtschaftlich geführten öffentlichen Verkehr maßgeblich erschwert. Oft muss dabei auf individuelle Anforderungen eingegangen werden, wodurch sich ein effizienter ÖV kaum durchsetzen kann. Neben der Erschließung der verbauten Flächen sind auch die Auswirkungen der generellen Siedlungsentwicklung eine immense Herausforderung für die Infrastrukturplanungskosten. Ein Beispiel dazu sind die unzähligen Umfahrungsstraßen, zu denen es derzeit Projekte in Niederösterreich gibt. Umfahrungsstraßen von Gemeinden werden

häufig von wachsenden Siedlungen begleitet, sodass irgendwann die Umfahrungsstraße ihrer Funktion nicht mehr gerecht werden kann. Die Folge ist der Bau einer neuen Umfahrungsstraße, welche wieder ein Stück nach außen geplant werden. Wird dann die weitere Entwicklung bis zur neueren Umfahrungsstraße nicht eingeschränkt, so entwickelt sich ein Kreislaufsystem, welches sehr lange fortgeschrieben werden kann (vgl. Emerich H.) Dieses Phänomen zeigt sich in der Ortsstruktur vieler Kleinstädte und Gemeinden in Niederösterreich.

Ein Beispiel dafür ist die Stadt Ybbs an der Donau oder Amstetten.

Kurze Zusammenfassung der wirtschaftlichen Folgen des Flächenverbrauchs

- » erhöhte Infrastrukturkosten
- » Durchsetzung eines wirtschaftlich effizienten öffentlichen Verkehrs wird erschwert
- » die Abhängigkeit des Autoverkehrs durch den Flächenverbrauch verursacht große Straßenprojekte

6 ZUM HANDELN AUFGEFORDERT - ABER WER? – RECHTLICHE VERANKERUNG

Aufgrund der eben genannten Auswirkungen des Flächenverbrauchs ist die Notwendigkeit eines schnellen Handelns unumstritten. Nun stellt sich die Frage, wer jetzt genau zum Handeln aufgefordert ist und in welcher Ebene Nachschärfungen der bisherigen Regelungen notwendig sind. Dazu möchte ich einen kurzen Überblick über die Kompetenzverteilung in der Raumplanung geben:

Das zur Verfügung stellen der Flächen ist Aufgabe der Raumplanung. Die Raumplanung ist in Österreich auf verschiedene Kompetenzen aufgeteilt und gem. der Bundesverfassung geregelt.

Bundesebene

Österreich verfügt über kein Bundesraumplanungsgesetz. Dennoch haben einige Fachplanungskompetenzen des Bundes Auswirkungen auf die Raumplanung des Landes. Die Bundeskompetenzen, welche auch raumplanungsrelevante Bereiche umfassen, sind z.B. Forst, Wasser, Eisenbahn oder Bundesstraßen. In diesen Bereichen obliegt die alleinige Kompetenz dem Bund. Wichtig ist auch zu erwähnen, dass der Bund jedoch nicht in die Widmung von Flächen (die nicht der Bundesebene obliegen) eingreifen kann. Somit können auch keine allgemein verbindlichen Leitziele oder Rahmenbedingungen für die Raumplanung auf Bundesebene festgelegt werden.

Landesebene

Die Gesetzgebung in der Raumplanung obliegt den Bundesländern, was zur Folge hat, dass Österreich neun Raumplanungsgesetze hat. Zusätzlich erstellen die Länder die jeweiligen überörtlichen Entwicklungsprogramme, welche durch die Landesregierungen verordnet werden. Die Länder können neben Landesentwicklungsprogrammen auch überörtliche sektorale Raumordnungsprogramme verordnen. Einige Beispiele dazu ist der Zonenplan für Windkraftanlagen NÖ oder überregionale Pläne von Siedlungsgrenzen und regionalen Grünzonen.

Gemeindeebene

Gemäß Bundesverfassung obliegt die örtliche Raumplanung dem eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Das bedeutet, dass diese örtliche Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne verordnen. In ihren Planungen müssen sie jedoch überregionale Pläne und Inhalte des Bundes (z.B. Trassenführungen) berücksichtigen. Werden Flächen der Gemeinde von keinen überregionalen Plänen berührt, so sind die Gemeinden in der Entwicklung dieser frei (vgl. Damjanovic, 2021).

Einschub ÖROK

Die österreichische Raumordnungskonferenz ist ein informelles Instrument des Bundes wo Bund, Länder, Städte und Gemeinden ein gemeinsames österreichisches Rahmenentwicklungskonzept erstellen. Ein Thema der ÖROK sind Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik. Dabei wurden für diesen Bereich Handlungsaufträge und Ziele festgelegt. Die ÖROK Empfehlungen sind:

- » Flächensparen und Flächenmanagement als zentrales Anliegen
- » Verbesserte Umsetzung und Praxisrelevanz
- » Überörtliche Raumplanung als wesentliche Planungsebene

- » Wirkungsvolle örtliche Raumplanung
- » Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung
- » Leerstandsmanagement
- » Erstellung aktueller Informations- und Datengrundlage
- » Flächensparen als Fachmaterien-übergreifender Grundsatz
- » (vgl. ÖROK-Empfehlungen Nr. 56, 2011:S.15)

Diese Handlungsempfehlungen sind informell und dadurch rechtlich nicht verbindlich. Dennoch werden durch die ÖROK die zukünftigen Aufgaben und der Kern der räumlichen Planung verfestigt.

6.1 Exkurs: Frage der Kompetenzverteilung

Beate Meinel-Reisinger, Parteichefin der NEOS, entfachte im Sommer 2021 eine Debatte zur Kompetenzverteilung für die Raumplanung. Sie forderte, dass die Kompetenzen der Gemeinden in eine überregionale Ebene verlagert werden, und sie sprach sich für ein Bundesrahmengesetz für Raumordnung aus, um der Bodenversiegelung entgegenzuwirken (vgl. der Standard, 2021). Mit dieser Forderung stieß Meinel-Reisinger eine Debatte über die Kompetenzverteilung in der Politik los. Vor allem die Gemeinden, bzw. der Gemeindebund erteilte der Forderung eine Abfuhr. Eine Übertragung der Flächenwidmungskompetenz auf eine überregionale Ebene zu verschieben, käme für die Gemeinden nicht in Frage und auch Ministerin Köstinger sprach sich gegen eine Änderung der Kompetenzverteilung aus. Nähert man sich der Forderung aus rechtlicher Sicht, so stellt man fest, dass für diesen Vorschlag eine Änderung der Verfassung notwendig ist.

Die wichtige Frage ist jedoch: Kann eine Verschiebung der Kompetenzen einen deutlichen Beitrag zur Verringerung des Flächenverbrauchs erreichen? Aus meiner Sicht lässt sich diese Frage nicht sehr einfach beantworten. Es gibt Gemeinden, die sehr bemüht sind, und auch fachlich gute Entscheidungen zur Reduktion des Flächenverbrauchs zu treffen. Hier ist eine Nachjustierung nicht notwendig. Im Gegensatz gibt es aber auch Gemeinden, deren Flächenverbrauch weit über die Zielvorgaben hinaus geht. Eine Bundesrahmenstrategie hat meiner Meinung kaum Auswirkungen auf die derzeitige Situation, da der Inhalt der Strategie wieder vermutlich nur Leitziele und allgemeine Floskeln sein werden und diese Leitziele sind bereits in den Raumplanungsgesetzen der Länder verordnet. Ich denke vor allem auch, dass die Gemeinden aufgrund der Nähe zu den Bürger:innen am besten für die Widmung von Flächen geeignet sind. Dennoch braucht es einen klaren überregionalen Rahmen. Ich bezweifle jedoch sehr stark, dass neue Leitziele im Sinne einer Bundesrahmenstrategie die beste Lösung sind.

7 MÖGLICHKEITEN ZUR REDUZIERUNG DES BODENVERBRAUCHS

Wie in den vorherigen Seiten beschrieben, besteht großer Handlungsbedarf, um den Boden in Österreich vor weiterer Versiegelung zu schützen. Verfolgt man den öffentlichen Diskurs zum Thema Bodensparen so hat man das Gefühl, dass nach einem Instrument gesucht wird, welches den Bodenfraß in den Griff bekommen soll. Ideen für neue Möglichkeiten wurden vor allem in den letzten Jahren entwickelt. Dabei wird auch ein Blick

in andere Länder gewagt, und deren Konzepte für Österreich übernommen. Im folgenden Abschnitt möchte ich nun einige dieser Ideen zur Verringerung des Flächenverbrauchs vorstellen. Während einige Maßnahmen in Österreich teilweise bereits durchgeführt werden, so gibt es auch innovative und mutige Lösungen, welche auch für Österreich einen wichtigen Beitrag leisten könnten.

7.1 Flächenzertifikate

In Deutschland gab es von 2013 bis 2017 einen Modellversuch mehrerer Gemeinden mit dem System eines überregionalen Handels mit Flächenzertifikaten. Dadurch wurde versucht, die Flächeninanspruchnahme zu steuern. Die Inanspruchnahme einer Fläche kann sich durch den Erwerb eines handelbaren Rechts, in diesem Fall durch ein Zertifikat, erkaufen werden. Das Konzept erfolgt so, dass Gemeinden diese Zertifikate zugeteilt werden. Für die Erstellung eines neuen Bebauungsplans im Außenbereich des Siedlungsraumes müssen diese eingesetzt werden. Reichen für ein Bauprojekt am äußeren Rand einer Gemeinde die vorhandenen Flächenzertifikate nicht aus, so besteht die Möglichkeit, anderen Gemeinden Zertifikate abzukaufen. Der Knackpunkt dieses Systems ist die festgelegte Obergrenze von zur Verfügung stehender Flächenzertifikate. Ist die Obergrenze sehr niedrig angesetzt, so erschwert sich das Bebauen von Flächen in Ortsrändern. Der Vorteil ist, dass durch den Handel von Flächenzertifikaten genaue quantitative Ziele von Flächenbrauch festgelegt werden können. Durch die Menge der Zertifikate, welche genau an den festgelegten Zielwerten angepasst sind, kann diese Obergrenze nicht überschritten werden (vgl. Deutsches Umweltbundesamt).

Trotz der Sicherung zur Zieleinhaltung gibt es auch einige Nachteile, welche der Handel von Flächenzertifikaten mit sich bringt. Ein erwähnenswerter Punkt ist, dass in einigen Gemeinden die Entwicklung von Siedlungsflächen im Außenbereich sinnvoll sein kann, da sich hier beispielsweise ein hochrangiger öffentlicher Verkehrsknotenpunkt befindet. Die Flächenzertifikate lenken die Siedlungsentwicklung somit nicht mehr in die raumplanerisch besten Standorte. Ein weiterer Punkt ist, dass der Erwerb von Flächenzertifikaten eine zusätzliche wirtschaftliche Belastung darstellt, welche die Gemeinden alleine stemmen müssen (vgl. Fuhrmann, 2016: S.81). Zudem sehe ich es als Schwierigkeit, wenn besonders kleine Gemeinden in einen Wettbewerb um Flächenzertifikate einsteigen, wo häufig die finanziellen Mittel für eine ernsthafte Beteiligung am Markt fehlen. Als System, mit dem das Konzept der Flächenzertifikate verglichen werden kann, dient der Handel mit CO₂-Zertifikaten in der EU. Durch deren langjährigen Erfahrungen und einer genauen Analyse dieses Systems kann man möglicherweise den Schwierigkeiten von Flächenzertifikaten entgegenwirken.

7.2 Das Potenzial des Leerstands - Leerstandsmanagement

Ein großes Potenzial für die Verringerung des Bodenverbrauchs in Österreich befindet sich in der Reaktivierung von Leerständen. Leerstand ist eine Eigenschaft, welche sowohl in der Stadt als auch am Land vorkommt. In einigen Gemeinden ist die Leerstandsquote sehr hoch, während andere Orte kaum Leerstände im Siedlungsgefüge haben. Dennoch hat die Nachnutzung leerstehender Gebäude einen großen Vorteil, da die Infrastruktur bereits vorhanden ist, und durch eine Aktivierung es Leerstands keine neue Baulandfläche verbraucht wird. Dennoch ist das Nutzungspotenzial dieser Gebäude oft sehr schwierig auszuschöpfen. Die Herausforderung liegt darin, die Eigentümer:innen zu mobilisieren, da die Aktivierung oft mit einem kostspieligen Umbau verbunden ist (vgl. BMNT, 2019). Aus meiner Sicht ist es hier wichtig zum einen viel Aufklärungsarbeit durchzuführen, um die Bevölkerung und auch die Gemeinden (Verwaltung, Gemeinderät:innen, Parteien,...) zu sensibilisieren. Nur so können die Vorteile der Leerstandsaktivierung in den Vordergrund gerückt werden. Zusätzlich ist es notwendig, die Leerstandsaktivierung zu fördern, also Anreize zu schaffen, um eine attraktive Alternative gegen den Bau auf der grünen Wiese

zu bieten. Beispielsweise könnten die Gemeinden ersparte Erschließungskosten als Förderung für den Umbau des leerstehenden Gebäudes anbieten.

Bevor man Instrumente zur Aktivierung des Leerstands anwendet, muss jedoch bekannt sein, welche Gebäude als Leerstand zu werten sind. Hierbei ist es notwendig, auf kommunaler bzw. für Gewerbe-leerstand auch auf regionaler Ebene Erhebungen zur Erfassung des Leerstands durchzuführen. Einige Bundesländer verwenden bereits eine Datenbank. Diese ist jedoch auf Gewerbeflächen beschränkt und kann nicht als ausreichendes Monitoring des Leerstands gezählt werden. Leerstände wie zum Beispiel ungenutzte Wohngebäude, leerstehende Geschäftslokale in Erdgeschosszonen oder auch Zweitwohnungen, welche als eine Art der Unternutzung zählen, werden in Österreich derzeit kaum erhoben. Derzeit gibt es in Niederösterreich ein Pilotprojekt in vier Gemeinden, wo Leerstände erhoben werden und man sich aktiv bemüht mit den Eigentümer:innen den Leerstand zu aktivieren. Die Erfahrungswerte wurden als Handbuch veröffentlicht und können von Gemeinden eingesehen werden (vgl. BMNT, 2019).

7.3 Flächenmanagement-Datenbank

Der Fokus einer Flächenmanagement-Datenbank liegt darin, die Flächeninanspruchnahme auf den Fokus der Innenentwicklung zu lenken und die landwirtschaftlichen Flächen an Ortsrändern vor Bebauung zu schützen. Um dieses Ziel zu erreichen, wird eine Datenbank angelegt, wo geeignete Grundstücke wie zum Beispiel Baulücken, leerstehende Wohnhäuser und Gewerbeflächen dokumentiert sind. Die Flächenmanagement-Datenbank ist somit eine Weiterführung der Leerstandserhebung. Die Datenbank soll somit als Werkzeug für Gemeinden dienen, um zukünftig nachhaltige Entwicklung zu forcieren. So können Datengrundlagen wie zum Beispiel

Baulücken- und Brachflächenkataster, Leerstandsrisikoeinschätzung, Eigentümer:innenabsprachen, Grundstücksbörsen und Wohnbaulandbedarfserhebungen angeboten werden, um die Gemeinden in ihrer Arbeit zu unterstützen. Wichtig ist die Zugänglichkeit der Datenbank für alle Beteiligten, um auch das Potenzial des Instruments ausschöpfen zu können. Außerdem besteht die Möglichkeit, das Flächenmanagement überregional einzuführen (vgl. Fuhrmann, 2016: S.99-100).

7.4 Brachflächenrecycling

Eine weitere Möglichkeit zur Verringerung der Flächenversiegelung ist das Flächenrecycling. Hierbei handelt es sich um einen baulichen und technischen Eingriff in eine Fläche, um diese wieder in den natürlichen Kreislauf einzugliedern. Der Fokus für das Flächenrecycling liegt vor allem auf Brachflächen, welche ihre bisherige Nutzung verloren haben und häufig nur mehr stillgelegte Industrie- und Gewerbebrachen sind. Ob die Durchführung eines Flächenrecyclings rentabel ist, hängt vor allem von der Lage der Fläche ab (vgl. Deutsches Umweltbundesamt). Besonders

sinnvoll ist das Brachflächenrecycling bei Flächen am äußeren Rand von Gemeinden, deren Standort wegen unterschiedlicher Faktoren als ungeeignet klassifiziert werden kann. In innerstädtischen Bereichen ist das Flächenrecycling als Instrument eher ungeeignet. Brachflächen im Zentrum sollten vermieden werden, da diese Bereiche für eine nachhaltige Innenentwicklung eingesetzt werden sollten. Bestehen dennoch stillgelegte Flächen im Zentrum so kann hier auf die Instrumente der Leerstandsaktivierung zurückgegriffen werden.

7.5 Flächennutzungssteuer

Als Flächennutzungssteuer wird in Deutschland die Reform der Grunderwerbssteuer beschrieben. Die Idee der Flächennutzungssteuer liegt darin, die Steuerabgabe je nach Flächennutzungsart und Versiegelungsgrad auszurichten. Dabei würde das Bebauen naturbelassener Grundstücke höher besteuert als von bereits Teilversiegelten oder vorbelasteten Grundstücken (vgl. Schmidt/Ludewig; 2009). Die Schwierigkeiten dieses Instruments ist der enorme administrative Aufwand. Dieser entsteht, da bei jedem Grunderwerb das Grundstück genau kategorisiert werden muss, um den entsprechenden Steuersatz zuteilen zu können (vgl. Fuhrmann, 2016: S.84).

8 PERSÖNLICHE EINSCHÄTZUNG

Zusammengefasst und nach Abwägung aller Möglichkeiten, den Flächenverbrauch zu senken, bin ich der Meinung, dass es nicht eine einzige Lösung gibt, sondern der Lösungsweg aus vielen kleinen Maßnahmen, Instrumenten und Regelungen besteht, welche sich harmonisch ergänzen.

Als wichtigste aller Maßnahmen sehe ich jedoch eine konsequentere Umsetzung der überörtlichen Raumplanung der Bundesländer. Aus meiner Sicht wird derzeit dieses Instrument zu wenig ausgeschöpft. Viele Gemeinden Österreichs sind auch gar nicht von überörtlichen Planungen und Festlegungen betroffen und in ihrer Entwicklung somit uneingeschränkt. Doch nach meinen Erfahrungen sind Instrumente wie die überregionalen Siedlungsgrenzen Hilfsmitteln, die von den Gemeinden sehr gut akzeptiert werden und deren Festlegungen verständnisvoll berücksichtigt werden. Die Siedlungsgrenzen sind ein gutes Beispiel dafür, wie man die Zersiedelung von Ortschaften gut verhindern kann. Während diese Einschränkung für die Entwicklung von Siedlungsräumen bereits sehr gut funktioniert, benötigt es meiner Meinung nach ein ähnliches Instrument zum Schutz der landwirtschaftlich wertvollen Böden. Besonders in Regionen, wo die Bodenwertigkeit besonders hoch ist und noch große unzerschnittene landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sind. Das Land NÖ versucht eine solche Maßnahme derzeit mit der neuen Leitplanung einzuführen. Dabei werden regionale agrarische Schwerpunkträume definiert und ausgewiesen werden. In diesen Bereichen soll laut derzeitigem Stand, jegliche Bauführungen untersagt werden, dies betrifft auch landwirtschaftliche Gebäude. Schafft man es, diese Flächen auf Basis einer ordentlichen Grundlagenforschung zu erkennen und zu schützen, so kann man einen wertvollen Beitrag zum Bodensparen leisten.

Neben dem rechtlichen Rahmen, welcher nachgeschärft werden muss, braucht es auch andere, kleinere Instrumente, die das Flächensparen ermöglichen. Aus meiner Sicht ist es notwendig,

die monetäre Bedeutung zu berücksichtigen, die das Widmen von Bauland hat. Durch das Widmen von Grünland zu Bauland haben die Grundeigentümer:innen eine Wertsteigerung ihrer Immobilie um ein vielfaches. Die Wertsteigerung wird in Österreich jedoch nicht besteuert. Es wird praktisch „Geld aus dem nichts geschaffen“, ohne dass der Staat dafür Steuern erhebt. Eine Steuer oder Gebühr für die Widmung von Bauland ist somit aus meiner Sicht schon längst überfällig. Hier könnte beispielsweise ein System wie jenes der vorher beschriebenen Flächennutzungssteuer angewendet werden.

Neben dem Versteuern von neu zu widmendem Bauland, muss jedoch hinterfragt werden, ob die Notwendigkeit neuen Baulands überhaupt besteht. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Baulandreserven sollte eine Neuwidmung von Bauland nicht weiterforciert werden. Hier steht vor allem die Mobilisierung des bereits gewidmeten Baulands im Vordergrund. Durch die Festlegung eines genauen Werts durch das Land können Gemeinden dazu verpflichtet werden, nicht mehr Bauland zu widmen, als eigentlich benötigt wird. Angelehnt an das vorhin erwähnte Leerstandsmanagement ist es aus meiner Sicht als Gemeinde notwendig genau zu wissen, wie viele Baulandreserven, und in welcher Qualität (Baulücke, Leerstand,..) in meiner Gemeinde vorhanden sind. Darauf möchte ich das vorhin erwähnte Instrument der Flächenmanagement-Datenbank ansprechen. Mit Hilfe eines einheitlichen Tools könnte jede Gemeinde eine einmalige Erhebung ihre Flächen durchführen und diese dann laufend aktualisieren.

Aus meiner Erfahrung nach können Gemeinden nur sehr schwer das Problem des Flächenverbrauchs auf ihre Gemeinde übertragen, wenn es keine quantifizierten Daten darüber gibt, wie viel Bodenverbrauch zu viel ist. Dabei erinnere ich vor allem an kleine periphere Gemeinden beispielsweise im Waldviertel, wo die Grundstücksgrößen sehr hoch sind und somit auch der Bodenverbrauch bezogen auf die dort lebende Bevölkerung

noch viel größer ist. Hier ist der Flächenverbrauch häufig nicht eindeutig erkennbar. Mit dem Tool der Flächendatenbank könnte man mit statistischen Daten und Prognosen die Entwicklungsmöglichkeiten für Gemeinden darstellen.

Neben digitalen Unterstützungen sind in meinen Augen weitere technische Maßnahmen wie das Brachflächenrecycling ein weiterer wichtiger Baustein zum Flächensparen. Besonders im urbanen Kontext sehe ich diese Maßnahme als wichtiges Instrument, um in bereits stark verbauten Bereichen Grünflächen und Erholungsräume zu schaffen. Sollte dennoch neue Fläche versiegelt werden, so ist es aus meiner Sicht wichtig, den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Dabei können neue Entwicklungen wie das System einer Schwammstadt, das es schafft, Straßen dennoch wasserdurchlässig zu halten, angewendet werden.

Der letzte und einer der wichtigsten Punkte, sozusagen das Öl im Getriebe des Bodensparens, ist aus meiner Sicht das Bewusstsein des hohen Flächenverbrauchs auf allen Ebenen. Wirft man einen Blick auf die Zahlen, so erkennt man sehr schnell, wie dramatisch die Situation um den Boden in Österreich ist. Dennoch hat man das Gefühl, dass man persönlich (bzw. eine Gemeinde) davon nicht betroffen ist oder auch nichts dagegen machen kann. Viele kleine Flächeninanspruchnahmen, welche sich österreichweit summieren, sind jedoch der Grund, warum das Land so verantwortungslos mit seiner Fläche umgeht. Aus meiner Sicht ist es sehr wichtig, hier mit Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung zum Thema Bodenfraß die Menschen zu erreichen. Egal ob Bürger:in, Gemeinderät:in, Investor:in oder Häuslbauer:in, die Botschaft zur Sicherung und zum Schutz der Böden muss bei allen fest verankert sein. Erst dadurch ist man, meiner Meinung nach, bereit Wendepunkte oder bzw. Änderungen mit dem bisherigen Umgang mit dem Boden zu akzeptieren und dementsprechend zu handeln.

QUELLENVERZEICHNIS

- Addendum (2017): Wie man den Platzverbrauch eindämmen könnte. <https://www.addendum.org/platzverbrauch/politische-loesungsansaeetze/> (abgerufen am 28.10.2021)
- Addendum (2017): Wie man mit blühenden Parkplatzlandschaften Geld verdient. <https://www.addendum.org/platzverbrauch/g3/> (abgerufen am 28.10.2021)
- BMNT (2019): Bodenverbrauch in Österreich – Status quo Bericht zur Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich. <https://info.bmlrt.gv.at/dam/jcr:0d5df73f-114b-447d-8186-cbf0d68f8e3e/Studie%20UBA%20Bodenverbrauch.pdf> (abgerufen am 31.10.2021)
- Büro Pieler ZT GmbH (2021): Hangwasser; <https://www.pielers.co.at/de/service/publikationen/hangwasser/> (abgerufen am 28.10.2021)
- Damjanovic, Dragana; (2021): Vorlesungsfolien: Raumrelevantes Recht – WS 2021, Einheit Folien 2, Vorlesung vom 13.10.2021
- Der Standard (2021): ÖVP lehnt Reformvorschlag des Neos zu Flächenwidmungen ab. <https://www.derstandard.at/story/2000128835444/oevp-lehnt-reformvorschlag-der-neos-zu-flaechenwidmungen-ab> (abgerufen am 01.11.2021)
- Deutsches Umweltbundesamt: Was bedeutet Flächenrecycling und welche guten Beispiele gibt es? <https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/bauen-wohnen/politisches-handeln/nachhaltige-stadtentwicklung/was-bedeutet-flaechenrecycling-welche-guten> (abgerufen am 01.11.2021)
- Deutsches Umweltbundesamt (2018): Handeln mit Flächenzertifikaten. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/handel-flaechenzertifikaten#modellprojekt-handel-mit-flaechenzertifikaten>
- Emerich, Hans; Interview der Arbeiterkammer: Flächenverbrauch im ländlichen Raum; <https://www.ak-umwelt.at/schwerpunkt/?article=189&issue=2013-03> (abgerufen am 28.10.2021)
- Fuhrmann, Matthias; (2016): Diplomarbeit zu nachhaltiges kommunales Flächenmanagement als Instrument zur Reduzierung der zunehmenden Flächeninanspruchnahme auf kommunaler Ebene. Wien
- Hutter, Hans-Petter; Lemmerer, Kathrin; Moshhammer, Hanns; Poteser, Michael; Waller, Peter; (2020): Auswirkungen des Bodenverbrauchs auf die menschliche Gesundheit aus umweltmedizinischer Sicht. Wien
- Land schafft Leben (2020): Wie und warum unsere Böden gefährdet sind. <https://www.landschaftleben.at/hintergruende/flaechen-und-boeden/> (abgerufen am 28.10.2021)
- ÖROK-Empfehlungen Nr. 56 (2011): Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik: Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele; Hrsg.: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz; Wien
- Statistik Austria (2021): Tabelle: Versorgungsbilanz für Getreide in Tonnen. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/land_und_forstwirtschaft/preise_bilanzen/versorgungsbilanzen/index.html (abgerufen am 28.10.2021)
- Schmidt, Sebastian; Damian, Ludewig; (2009): Themenpapier Flächenverbrauch des Forum ökologisch-soziale Marktwirtschaft. <https://foes.de/pdf/ThemenPapier%20Flaechen.pdf> (abgerufen am 28.10.2021)
- Umweltbundesamt GmbH (2021): Bodenverbrauch in Österreich. <https://www.umweltbundesamt.at/news210624/> (abgerufen am 01.11.2021)
- Wiener Zeitung (2021): Österreich baut sich zu. <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/politik/oesterreich/2092260-Oesterreich-baut-sich-zu.html> (abgerufen am 28.10.2021)
- WWF Bodenreport (2021): Die Verbauung Österreichs – Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise. Herausgeber: Umweltverband WWF Österreich, Wien

POSITIONSPAPIER ZUM BODENVERBRAUCH UND FLÄCHENSPIAREN IN ÖSTERREICH

Katharina Benzia

EINLEITUNG

Bodenversiegelung und Bodenverbrauch sind derzeit besonders in den Medien ein beliebtes Thema. Artikel über den rasanten „Bodenfraß“ (NÖN 2021: online) der Österreicher*innen in den letzten Jahren sind fast täglich in den Medien zu finden. Das Thema des Flächenverbrauchs ist an sich jedoch kein Neues. Die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) beschäftigt sich seit 1991 mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Bodenversiegelung. Im österreichischen Raumordnungskonzept (ÖREK) von 1991 heißt es in Abschnitt 2, dass ein zentrales Anliegen der Raumordnungspolitik „vor allem die schonende, ressourcensparende Nutzung von Raum und Umwelt“ sei. (ÖROK 1991: online).

Der Klimawandel und die damit einhergehenden Naturkatastrophen bestärken zudem den Fokus auf unser Ausmaß an Versiegelung des Bodens. Die Versiegelung, unter welcher man „die Verbauung von freien Flächen mit einer wasserundurchlässigen Schicht“ (Blühendes Österreich 2021: online) versteht, führt zu umweltpolitischen Herausforderungen. Durch Versiegelung verliert der Boden jegliche biologischen Funktionen und die Neuproduktion von Humus ist gestoppt. Die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, welche bei 1ha

funktionierenden Boden 2.300m³ Wasser speichern könnte, wird ebenso verloren und es kommt zu Überschwemmungen. Neben der Speicherfähigkeit von CO₂, der Filterfunktion von Wasser und dem Verlust an Biodiversität des Bodens, verliert auch die Landwirtschaft an nutzbarer Fläche, welches sich negativ auf die Lebensmittelversorgungssicherheit in Österreich auswirkt. Immerhin produzieren wir in der EU direkt oder indirekt 95% unserer Lebensmittel aus/auf dem Boden (vgl. European Commission 2021: online). Diese Negativauswirkungen kollidieren mit den verschiedenen Nutzungsansprüchen an den Boden. Nicht nur die Landwirtschaft benötigt Fläche, sondern auch Siedlungen, Gewerbegebiete, Straßen und Parkplätze. Auch „Klimaschonende“ Nutzungen wie erneuerbare Energien benötigen Fläche und somit Boden (vgl. Blühendes Österreich 2021: online).

Doch wie sollen diese Ansprüche an den Boden in Österreich reguliert werden? Wie ist der österreichische Flächenverbrauch verteilt und wer entscheidet aus rechtlicher Sicht? Was sind Ursachen des Bodenverbrauchs und worauf wird man aus raumplanerischer Sicht besonders Schwerpunkte legen müssen?

1 DATEN, ZAHLEN, FAKTEN: DER STATUS QUO IN ÖSTERREICH

Europa hatte in den Jahren 2012-2018 eine Flächeninanspruchnahme von insgesamt 539 km²/Jahr, was 53.900 Hektar entspricht (vgl. EEA 2021: online). Im Vergleich dazu besitzt Wien eine Fläche von 414,6km². Österreich hat allein im Jahr 2020 39km² des produktiven Bodens verbraucht und im

Durchschnitt in den letzten drei Jahren eine Fläche von 11,5ha pro Tag in Anspruch genommen. Versiegelt wurde von der jährlichen Flächeninanspruchnahme rund 41%-42%, also 15-20 km² pro Jahr (vgl. Umweltbundesamt 2021: online).

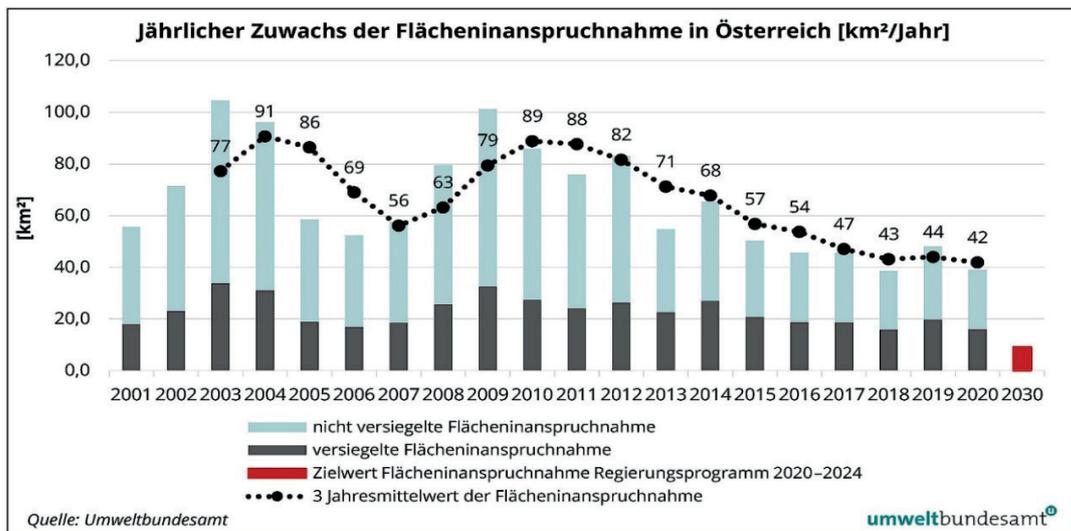


Abbildung 1 Jährlicher Zuwachs der Flächeninanspruchnahme in Österreich (Umweltbundesamt 2021: online)

Wie in Abbildung 1 ersichtlich, sinkt die Flächeninanspruchnahme in Österreich in den letzten Jahren kontinuierlich, allerdings ist die versiegelte Flächeninanspruchnahme ähnlich geblieben. Allein von 2015 bis 2020 kann man sehen, dass die Versiegelung bei ca. 20km² liegt. Mit dem Ziel des Regierungsprogramms von 2020-2024 peilt man bis 2030 eine jährliche Flächeninanspruchnahme von 2,5ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr an.

immens gestiegen und auf 26km² pro Jahr (7,1 ha/Tag) gewachsen.

Wenn man nun bei Abbildung 2 beachtet, welche Sektoren in den letzten 5 Jahren diese Flächen in Anspruch genommen haben, sieht man, dass besonders Wohn- und Geschäftsgebiete sowie Betriebsgebiete den höchsten Flächenverbrauch in Österreich verursachen. Laut dem Umweltbundesamt war der Zuwachs bei Wohn-/Geschäftsgebieten bis 2018 mit ca. 17km² pro Jahr (5 ha/Tag) einigermaßen konstant. Dieser Wert ist jedoch seit 2019

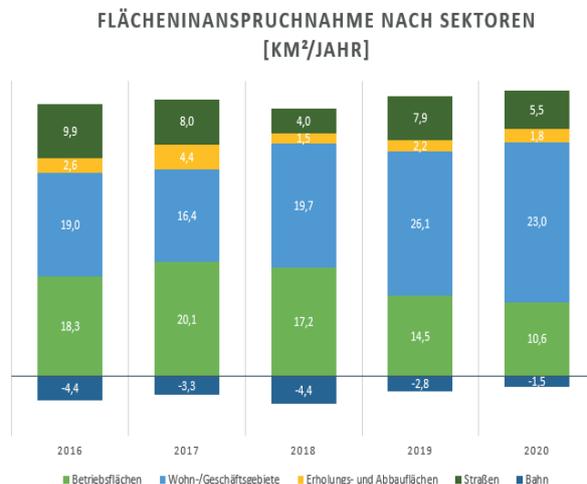


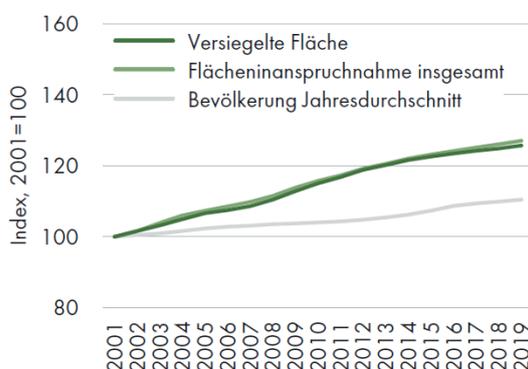
Abbildung 2 Flächeninanspruchnahme Sektoren (in Anlehnung an Umweltbundesamt 2021: online)

Der Rückgang bei Bahnflächen ist laut dem Umweltbundesamt unter anderem auf Umklassifizierungen dieser Flächen zurückzuführen – die ÖBB führte früher all ihre Flächen unter der Kategorie „Schienenverkehrsanlage“ und weist sie nun nach und nach ihrer eigentlichen Kategorie z.B. „Wald“ zu (vgl. Umweltbundesamt 2021: online).

Zu hinterfragen ist hier, warum die Kategorie „Bahn“, welche für eine nachhaltige Art der Mobilität beitragen kann, schrumpfende Flächen verzeichnet und Straßen für MIV weiter hohe Flächeninanspruchnahmen haben. Eigentlich sollte der „Bahn“ Wert steigen, nicht umgekehrt.

Da Österreich durch die naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten nur 37% der Landesfläche als Dauersiedlungsraum nutzen kann, ist diese Fläche für die verschiedenen Nutzungsansprüche sehr gering. Bis heute wurden allein für Bau- und Verkehrszwecke 5.729km² Boden verbraucht, was 7% der Landesfläche und 18,4% unseres Dauersiedlungsraums entspricht, wovon 41% dieser Flächen auch versiegelt wurden. Das bedeutet, dass 2,8% der Landesfläche und 7,5% des Dauersiedlungsraums Österreichs versiegelt wurde und nur mehr mit erhöhtem technischem und finanziellem Aufwand wieder renaturiert werden kann (vgl. Wegscheider-Pichler et.al. 2021: 110).

Entwicklung von versiegelter Fläche, Flächeninanspruchnahme und Bevölkerung



Q: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsstatistik: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt; Umweltbundesamt, Flächeninanspruchnahme (neue Klassen) modifiziert nach © Regionalinformation BEV, Inanspruchnahme jeweils am 1.1. des Jahres (ab 2013: 31.12. des Jahres).

Abbildung 3 Anteil der versiegelten Fläche am DSR (Wegscheider-Pichler et al. 2021: online)

Anhand Abbildung 3 ist zu sehen, dass der Anteil der versiegelten Fläche am Dauersiedlungsraum in den Jahren von 2001 bis 2019 gestiegen ist. Die Daten beginnen mit rund 6% im Jahr 2001 und stiegen bis auf 7,5% in 2019 – über diesen Zeitraum hat die Flächenversiegelung ca. 25,7% zugenommen, was einer Fläche von 481km² entspricht. (vgl. Wegscheider-Pichler et.al. 2021: 111)

Wenn man sich dann weiterhin in Abbildung 4 auch die Flächenversiegelung, Flächeninanspruchnahme und Bevölkerung nebeneinander anschaut, so wuchs die Flächenversiegelung von 2001-2019 mit 25,7% schneller, als die Bevölkerung (mit 10,4%) an Zuwachs gewonnen hat. Der Flächenverbrauch veränderte sich in den beobachteten Jahren zwischen 38 km² und 104km². Die Versiegelung zwischen 32% und 41% des jährlichen Bodenverbrauchs. Auch hier ist eine Erreichung des 2,5ha Ziels (9km²) pro Jahr bis 2030 kaum in Sicht. Dass die Expert*innen des Gremiums der Statistik Austria die Bodenversiegelung als ein großes Umweltproblem wahrnehmen, ist bei diesen Werten durchaus zu erwarten (vgl. Wegscheider-Pichler et al. 2021: 111).

Grafik 72
Anteil der versiegelten Fläche am Dauersiedlungsraum



Q: STATISTIK AUSTRIA, Bevölkerungsstatistik: Bevölkerung im Jahresdurchschnitt; Umweltbundesamt, Flächeninanspruchnahme modifiziert nach © Regionalinformation BEV, Inanspruchnahme am 1.1. des Jahres (ab 2013: 31.12. des Jahres).

Abbildung 4 Entwicklung von versiegelter Fläche, Flächeninanspruchnahme und Bevölkerung (Wegscheider-Pichler et al. 2021: online)

2 URSACHEN DES BODENVERBRAUCHS

Dass durch diesen hohen Anteil an Flächeninanspruchnahme und -versiegelung viele Aufgaben des Bodens, abseits der Siedlungs- und Verkehrsnutzung, verloren gehen ist evident. Rückbaumaßnahmen oder Rückwidmungen von Bauland in Grünland sind eine komplizierte und arbeitsintensive Tätigkeit. Wir als Bevölkerung und auch die Politik haben mittlerweile den Bedarf nach einem Schutz des Bodens zumindest erkannt und wollen dagegen vorgehen. Doch weshalb haben wir einen solch hohen Bodenverbrauch?

Der Bevölkerungszuwachs und die Zersiedlung allein können die hohen Zahlen des Verbrauchs nicht erklären. Auch andere Entwicklungen, besonders die Änderung gesellschaftlicher Werte und Einstellungen spielen hier mit ein. Unter anderem kann man hier auf die Zunahme der Einpersonenhaushalte in den letzten Jahren zurückgreifen, welche mehr Wohnfläche benötigen. So gab es 2020 in Österreich 3.988.000 Privathaushalte, wovon 1.506.000 Haushalte Einpersonenhaushalte waren, was über einem Drittel der Haushalte entspricht. Zwischen 1990 und 2020 stieg die Zahl der Privathaushalte um 36,90%, wobei die Bevölkerung in dieser Zeit von 7.481 auf 8.766 (17,18%) stieg (Statistik Austria 2020: online). Somit ist die Erhöhung der Privathaushalte zum Teil auf das Bevölkerungswachstum zurückzuführen, allerdings spielt die Erhöhung der Einpersonenhaushalte hier die bedeutendere Rolle. Für diese Haushalte gilt es eine Wohnung oder ein Haus zu finden, womit der Druck auf den Wohnungsmarkt und somit auf den Boden steigt.

Ein weiterer wohlbekannter Grund ist die Zersiedelung. Der Wunsch nach einem Einfamilienhaus im Grünen ist weiterhin in den Köpfen der Österreicher*innen verankert. Zusätzlich gibt es mit „Home-Office“ die Möglichkeit, auch andersorts zu arbeiten, als am Firmenstandort. Das verursacht wiederum eine neues Mobilitätsverhalten der Menschen. Das Wohnen in der Peripherie erzeugt neben

hohen Infrastrukturkosten auch lange Strecken für die alltäglichen Wege zu Supermärkten, Apotheke, etc. Dementsprechend entsteht ein hohes Verkehrsaufkommen für diese Wege und weitere Straßen werden benötigt. Österreich hatte im Jahr 1990 eine Verkehrsfläche von 1440 km², im Jahr 2019 waren es bereits fast 2000 km². Wie man vorhin bei den Status Quo Zahlen sehen konnte, sinken - im Gegensatz zu den Verkehrsflächen für MIV - die Schienenverkehrsanlagen. Laut dem Verkehrsclub Österreich ist das Schienennetz in der Zeitspanne um knappe 700 Kilometer geschrumpft. Ein Teufelskreis, denn wenn man weniger öffentlichen Verkehr, besonders am Land, anbieten kann, steigt wiederum die Nachfrage zu MIV und Verkehrsfläche und somit auch der Bodenverbrauch. Eine höhere Siedlungsdichte könnte hier Abhilfe schaffen, da diese weniger Autos bedeutet, allerdings ist die Erhöhung dieser Dichte ein konfliktbehaftetes Thema (Wiener Zeitung 2020: online). Innen- vor Außenentwicklung, sprich Verdichtung in den Siedlungszentren, ist ein Raumplanungsziel, das sich seit Jahren auf der Topliste der wichtigen Ziele befindet. Das umzusetzen ist allerdings nur mit konsequenter Raumordnungspolitik (z.B. absolute Siedlungsgrenzen setzen) und politischem Willen möglich.

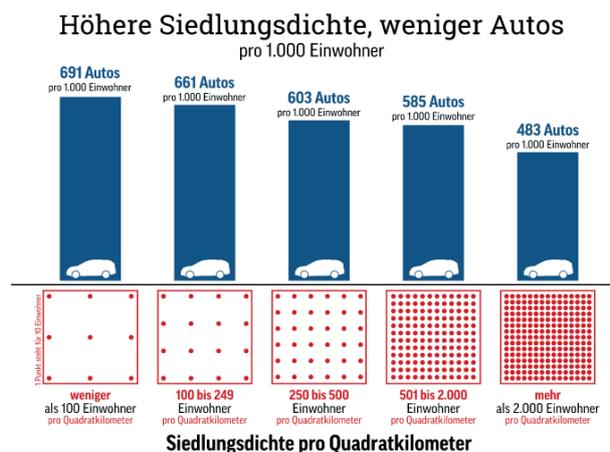


Abbildung 5 Höhere Siedlungsdichte, weniger Autos (Wiener Zeitung 2020: online)

Betreffend dem Thema Autobahnausbauten ist eine neue Umfrage von MARKET und dem Verkehrsclub Österreich vom 28.10.2021 erschienen, bei welcher 71% der Österreicher*innen einen Ausbau des Autobahn- und Schnellstraßennetzes als Widerspruch zu den Klimazielen sehen. Weitere 51% sehen den Ausbau von Gemeinde- und Landesstraßen als problematisch. Hilfreich für die Klimaziele sind laut 90% der Beteiligten Investitionen in Radwege, Radschnellverbindungen, sowie das Schienennetz für den Nah-, Regional- und Fernverkehr. Die Österreicher*innen sind somit laut dieser Umfrage Großteils gegen den Ausbau des Verkehrsnetzes. 7% sind sogar der Meinung, dass bestehende Straßen rückgebaut werden sollen (VCÖ 2021: online). Somit ist die Bevölkerung der Meinung, dass Flächen für den Verkehr nicht versiegelt werden sollen.

Ein Anspruch an größere Wohnungen ist zusätzlich ein Faktor. Von 2004 ist die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung von 96,4m² auf 99,9m² im Jahr 2020 kontinuierlich gestiegen. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person hat sich in diesem Zeitraum von 41,0m² auf 45,5m² erhöht. Es ist somit ein Wunsch nach größeren Wohnungen,

jedoch für weniger Personen erkennbar (Statistik Austria 2021a: online).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass ein höherer Bodenverbrauch durch folgende Faktoren beeinflusst wird: die positive Wirtschaftsentwicklung, die ansteigende Bevölkerung und ein höherer Energie-, Infrastruktur-, Mobilitäts- und Immobilienbedarf. Der höhere Lebensstandard der Menschen in Österreich ermöglicht größere Wohnflächen und fast uneingeschränkte Mobilität durch den MIV. Zusätzlich spielt die verfehlte Raumordnungspolitik, wie z.B. die Widmungspolitik der Gemeinden Österreichs eine Rolle, indem sie Baulandreserven nicht nutzen und weiterhin Baugründe außerhalb der Siedlungskerne widmen. Eine aktive Bodenpolitik mit leitendem Charakter muss forciert werden. Ein Bodenschutzvertrag wie in Deutschland könnte hier beitragen. Aktuell will die österreichische Politik diesen Gedanken auch umsetzen und hat mit 20.10.2021 diese erste Bodenschutzstrategie Österreichs angekündigt. Dieser soll im Rahmen der ÖROK innerhalb eines Jahres zur politischen Beschlussfassung vorgelegt werden. Ob dies durchgesetzt wird, zeigt sich in einem Jahr.

3 FLÄCHENINANSPRUCHNAHME AUF EU- UND NATIONALER EBENE

Flächeninanspruchnahme wird mittlerweile in verschiedensten Ebenen beachtet und bearbeitet. Wie

die Politik und das Gesetz genau mit dem Thema verfahren, wird hier erörtert.

3.1 EU-Ebene

Es existieren derzeit keine politischen Instrumente auf EU-Ebene, die einen kohärenten und strategischen politischen Rahmen für den Schutz der Böden darstellen. Es gibt somit keinen verbindlichen übergreifenden Rahmen, der Prioritäten oder Parameter für den Boden setzt. 2006 versuchte die EU eine Bodenschutzrahmenrichtlinie zu erstellen, allerdings wurde dies damals von fünf Mitgliedstaaten verhindert und die EU-Kommission zog den Entwurf deshalb im Jahr 2014 zurück. Derweil orientiert man sich deshalb beim Thema Bodenschutz an anderen Richtlinien, die eine Schnittstelle bieten – meist sind diese für die Erreichung von Umweltzielen, beinhalten aber auch Inhalte zum Boden (vgl. European Commission 2021a: online).

Ebenso relevant ist der europäische Grüne Deal und die im Einklang damit angenommene „Biodiversity strategy for 2030“. Diese Strategie will die Natur wiederherstellen und die Kommission wird mit 2021 einen Vorschlag für die rechtsverbindlichen EU-Ziele für die Wiederherstellung des Naturschutzes abgeben. Bodengesundheit soll hier ein Hauptelement sein (vgl. European Commission 2021a: online).

Zudem hat das Europäische Parlament am 22.04.2021 einen Entschließungsantrag zum Bodenschutz getätigt und fordert erneut eine zeitgemäße EU-Bodenschutz-Richtlinie. Gefordert wird eine nachhaltige Nutzung des Bodens sowie Schutz- und Wiederherstellungsmaßnahmen, da der Boden unter anderem zur Erreichung der Klimaziele und nachhaltigen Lebensmittelsystemen wesentlich ist. Ob es eine verbindliche Rahmengesetzgebung für den Bodenschutz geben soll, ist noch offen (vgl. Martin Häusling 2021: online). Konflikte bestehen, wie schon im Jahr 2006, Bodenschutz als grenzübergreifendes Thema zu sehen und wie die Luft- und Wasserrichtlinien als ernsthaftes Problem wahrzunehmen.

Unter anderem gibt es:

- » **Umwelthaftungsrichtlinie (2004/35/EG):** beinhaltet auch Maßnahmen zur Behebung von Landschaften
- » **Richtlinie über Industrieemissionen (2010/75/EU):** integrierter Ansatz zur Gewährleistung, dass der Betrieb einer Anlage nicht zu einer Verschlechterung der Boden- und Grundwasserqualität führt
- » **Richtlinie über die Umweltverträglichkeitsprüfung (85/337/EWG):** Die UVP ermittelt direkte und indirekte Auswirkungen eines Projekts auf Faktoren wie Mensch, Fauna, Flora, ...und Boden
- » ...
(vgl. European Commission 2021a: online)

3.2 Nationale Ebene

Auf nationaler Ebene existiert in Österreich derzeit ebenso keine Rechtsgrundlage zum Bodenschutz. Die Kompetenzverteilung nach dem Bundes-Verfassungsgesetz spricht dem Bund jene Kompetenzen zu, die in Art. 10, 11 und 12 B-VG genannt sind. Sobald die Materie nicht genannt wird, obliegt sie somit dem Wirkungsbereich der Länder. Bodenschutz ist somit, wie die Raumplanung, ein gespaltenes Rechtsgebiet. Der Bund hat nur manche Zuständigkeiten im Bereich Bodenschutz, die bodenschutzrelevanten Themen streifen, aber die Länder besitzen die eigentliche Zuständigkeit.

Eine Reduzierung des Flächenverbrauchs wird jedoch aus mehreren Richtungen gefordert. Das derzeitige Regierungsprogramm, das Raumplanungsprotokoll zur Alpenkonvention und auch die ÖROK-Empfehlungen von 2017 beinhalten unter anderem Forderungen zur Eindämmung des Flächenverbrauchs.

Mit dem 20.10.2021 hat die österreichische Politik, wie im vorherigen Kapitel erwähnt, das ÖREK 2030 und auch ein Umsetzungspaket für die 1. Österreichweite Bodenschutzstrategie beschlossen. Zum Thema Bodenverbrauch wird im ÖREK 2030 „Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung reduzieren“ als prioritäres Ziel der österreichischen Raumentwicklung erachtet (vgl. BMLRT 2021: online). Da das ÖREK allerdings einem freiwilligen Übereinkommen der Mitglieder entspricht und nicht verbindlich ist, ist fraglich wie sehr dieser Punkt in Zukunft Umsetzung findet.

3.3 Bundesländer

Flächeninanspruchnahme und Bodensparen wird innerhalb der Bundesländer verschieden aufgegriffen. Außerhalb der Instrumente mit empfehlendem Charakter, wie Landesstrategien etc. gibt es jedoch in allen Bundesländern Raumordnungs- oder Baugesetze, die mittlerweile auch Gesetzestexte zum Thema Boden besitzen. Ein Auszug aus den

Die Umsetzung der 1. Österreichischen Bodenschutzstrategie und wie sich diese in Zukunft auf die Flächeninanspruchnahme in Österreich auswirkt, ist hier interessanter. Ziel ist es die Strategie binnen eines Jahres zur politischen Beschlussfassung vorzulegen. Die Kernthemen der Strategie sollen unter anderem sein:

- » die Ausarbeitung **nationaler Zielsetzungen** und Entwicklung **abgestimmter Bundesländerziele** unter Berücksichtigung der jeweiligen räumlichen Gegebenheiten
- » Entwicklung eines **bundesweit einheitlichen Monitoringsystems** und bessere Daten für den Bodenverbrauch
- » **Effizientere Nutzung bestehender Potenziale** der Innenentwicklung, Schutz landwirtschaftlicher Böden und nachhaltige Entwicklung der Natur-, Grün- und Erholungsräume
- » **Aktionsplan** mit konkreten Aktivitäten, Meilensteinen und Zielhorizonten für die Umsetzung bis 2030 (BMLRT 2021: online)

Auch hier steht die Frage offen, ob Bund, Länder und Gemeinden wirklich gemeinsam die gewollten Ziele umsetzen werden, jedoch sind nun wichtige Leitlinien vorgegeben und Ziele werden erarbeitet.

verschiedenen Gesetzen: Das Burgenland hat in den Jahren 2019 und 2021 Novellen in sein Raumplanungsgesetz gebracht, welche einen sparsamen Umgang mit Bauland und Maßnahmen zur Baulandmobilisierung mit Hilfe von Verpflichtungen zur Befristung von Baulandwidmungen und zur entschädigungslosen Rückwidmung nach Ablauf

der Frist ermöglichen. Im Gegensatz zu anderen Bundesländern hat das Burgenland auch eine Baulandmobilisierungsabgabe für unbebaute Baulandgrundstücke, deren aktuelle Widmung älter als fünf Jahre ist, in das Gesetz eingefügt (vgl. Bgld. RPG 2019: online). Oberösterreich besitzt durch eine Novelle aus dem Jahr 2020 eine Bestimmung im Raumordnungsgesetz, die Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf ebenerdigen Freiflächen nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze zulässt (vgl. OÖ. ROG 1994: online). Kärnten legt mit der Neufassung des Raumplanungsgesetz unter anderem eine Verpflichtung zur Erstellung eines Örtlichen Entwicklungsgesetz per Verordnung fest.

Generell kann gesagt werden, dass die Bundesländer ihre Handhabung mit der Problematik Bodenverbrauch verstärkt haben. In jedem der

Bundesländer befindet sich in verschiedenster Intensität ein Bekenntnis zur Reduzierung des Bodenverbrauchs, jedoch ist die Sinnhaftigkeit bzw. der Erfolg in der Praxis, teilweise zu hinterfragen. So fehlen z.B. weiterhin oft quantitative Zahlen in den Gesetzen, die die Gemeinden konkret an ein Ziel binden würden. Besonders das Bauen großer Einkaufszentren in den Bundesländern ist strengen Regelungen unterworfen. Die Zersiedlung und der Bodenverbrauch durch solche Projekte wird dadurch eingeschränkt, auch wenn es schon zu viele Einkaufs- und Fachmarktzentren in Österreich gibt. Allein im Jahr 2017 hatten die Einkaufs- und Fachmarktzentren in Österreich eine Einzelhandelsverkaufsfläche von 2,9 Mio m², wie die KMU Forschung Austria 2018 veröffentlichte. Österreich hat damit die größte Einzelhandelsdichte Europas.

4 LÖSUNGSANSÄTZE INTERNATIONAL: DEUTSCHLAND

Lösungsansätze bzw. Lösungsversuche werden seitens der österreichischen Politik, wie in den vorherigen Seiten zu lesen ist, in den letzten Jahren immer mehr vorgegeben. Besonders Maßnahmen wie die 1. Österreichische Bodenschutzstrategie könnte das Problem der zu hohen Flächeninanspruchnahme verringern und helfen, näher an das 2,5 ha/Tag bis 2030 Ziel des Regierungsprogramms zu kommen. Auch die Bundesländer versuchen individuell dem Ziel des Bodenschutzes entgegenzukommen.

Die Lösungsansätze anderer Länder sollten aber für die Problemlösung ebenso beachtet werden. Unter anderem hat Deutschland schon seit 1998 ein Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und seit 1999 eine Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Ersteres hat einen Fokus auf nachsorgenden Bodenschutz und regelt mit dem BBodSchV die Prüfungsabfolge und Entscheidungsmaßstäbe präzise. Sie enthalten ebenso Pflichten des vorsorgenden Bodenschutzes und

haben Vorsorgewerte festgelegt. Ähnlich wie in Österreich haben dann die Länder zur weiteren Konkretisierung dieses Gesetzes weitere Ländergesetze erlassen (vgl. Umweltbundesamt 2018: online).

Besonders spannend ist im deutschen Bundesbodenschutzgesetz der §5 Entsiegelung, der die Bundesregierung ermächtigt, Grundstückseigentümer bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen zu verpflichten, die Leistungsfähigkeit des Bodens wiederherzustellen, sollte die Versiegelung entgegen den planungsrechtlichen Festsetzungen stehen (vgl. BMJV 2021: online).

§ 5 Entsiegelung

Soweit die Vorschriften des Baurechts die Befugnisse der Behörden nicht regeln, wird die Bundesregierung ermächtigt, nach Anhörung der beteiligten Kreise (§ 20) durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Grundstückseigentümer

zu verpflichten, bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, den Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne des § 1 so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen. Bis zum Inkrafttreten einer Rechtsverordnung nach Satz 1 können durch die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall gegenüber den nach Satz 1 Verpflichteten Anordnungen zur Entsiegelung getroffen werden, wenn die in Satz 1 im übrigen genannten Voraussetzungen vorliegen. (BMJV 2021: online)

Weiters interessant ist §4 Abs. 2. BBodSchG, indem eine Sanierungspflicht festgelegt ist. Hier sind nach dem Verursacherprinzip, welches die Pflicht zur Sanierung einer schädlichen Bodenveränderung dem Verursacher auferlegt, auch die Frage geregelt, wer für die Sanierung die Kosten zu tragen hat. Eine „schädliche Bodenveränderung“ ist auch durch das Gesetz (§ 2 Abs. 3 BBodSchG) festgelegt worden und beschreibt die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch menschliche Einwirkungen wie Verdichtung, Erosion und Versiegelung. Die konkrete Nennung der Sanierungspflichtigen verhindert, dass sich die Verantwortlichen durch die Aufgabe des Grundstückes der Kostentragung entziehen. Durch die Sanierungspflicht kann hier ein negativer Anreiz gegen Dereliktion gegeben und die Gemeinden finanziell entlastet werden (vgl. Umweltbundesamt 2016: online).

Ein Rückbau bzw. eine Entsiegelung von brachliegenden Flächen der Landwirtschaft ist ebenso erstrebenswert. Wenn hier eine bauliche Nutzung nicht mehr sinnvoll ist, kommt der Rückbau bzw. Abriss in Betracht – eine Renaturierung von Brachflächen in Ortsrandbereichen führt hier dazu, dass diese Flächen wieder in die bestehende Landschaft eingebunden werden und Versiegelung verringert wird (vgl. Umweltbundesamt 2016: online).

Deutschland ist Österreich im Bereich des Bodenschutzes und der Flächeninanspruchnahme somit weit voraus und anhand der tendenziell niedrigeren Zersiedlung dort, ist das auch erkennbar. Ähnlich wie Österreich besitzt Deutschland auch ein Ziel der Bundesregierung, dass das Wachstum von Siedlungs- und Verkehrsflächen bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag reduziert soll (vgl. Umweltbundesamt 2009: online). Dieses Ziel wurde schon 2009 festgelegt und Deutschland konnte in dieser Zeit seinen Flächenverbrauch von 104 ha/Tag auf 56 ha/Tag senken. Allerdings war das 30ha/Tag Ziel eigentlich bis zum Jahr 2020 angedacht und wurde 2018 von der Bundesregierung auf 2030 verschoben. (vgl. NABU 2020: online) Es fehlen also offensichtlich auch für Deutschland Zwischenziele und ein konkretes Modell für die Länder und Regionen. Ebenso gibt es keine Bestimmungen für das Nichterreichen des Zieles und somit bleibt ein Verfehlen „ungestraft“. Die Frage liegt hier nahe, ob Österreich ein ähnliches Schicksal wie Deutschland erleidet bezüglich des Ziels der Bodenverbrauch-Reduktion.

5 FAZIT

Bodenverbrauch ist ein durchwegs kompliziertes Thema und zerreißt die Politik. Die Raumplanung predigt seit Jahrzehnten, dass Bauen außerhalb von Siedlungskernen eine absolute Ausnahme und nicht die Regel darstellen sollte. Die „Innen-vor-Außen-Entwicklung“ ist ein Punkt, der in fast jeder raumplanerischen Empfehlung zu finden ist. Wenig Verbrauch und vor allem wenig Versiegelung von Boden sollte ein Ziel darstellen, dass jeder verfolgt.

Besonders die koordinierten und geplante Flächeninanspruchnahme gehört forciert.

Derzeit sind Maßnahmen zum Bodenschutz auf zu viele politische Instrumente verteilt. Häufig sind diese meist von empfehlendem Charakter bzw. unverbindlich und besitzen keine Koordinationsfunktion. Die (wieder) geplante EU-Richtlinie für Boden nach dem Vorbild der

Wasserrahmenrichtlinie könnte hier Abhilfe schaffen und eine verbindliche Rahmengesetzgebung darstellen.

Für Österreich ist die erste Bodenschutzstrategie ein Schritt in die richtige Richtung. Allerdings wäre ein Gesetz wie das Deutsche Bundesbodenschutzgesetz eine verbindlichere Form mit einem besseren Potential. Zudem gehören klar formulierte Zwischenziele definiert, um das 2,5ha/Tag Ziel zu erreichen. Aber es muss auch geregelt werden, was passieren soll, wenn das Ziel nicht erreicht wird. Welche Konsequenzen ziehen wir als Land dann daraus? Wie passen wir dann unser Vorgehen an?

Das Entsiegelungsgebot nach dem deutschen Bundesbodenschutzgesetz sollte auf alle Fälle mit in die österreichische Strategie genommen werden, um einen Rahmen zu setzen, wie mit brach liegenden versiegelten Flächen umgegangen werden soll. Entsiegelung und Flächenrecycling sollte generell mehr als Instrument für weniger Bodenverbrauch genutzt werden. Somit könnten brach liegende Fachmarktzentren wieder renaturiert werden, oder ungenutzte Trassenabschnitte wieder rückgebaut werden, um gegen die Zerschneidung von Lebensräumen und die Fragmentierung der Landschaft vorzugehen. Kleinversiegelungen wie Auffahrten oder Gartenwege würden eine stärkere Kontrollierung ferner ebenso gebrauchen.

Genauso benötigt es eine langfristig überlegte „Flächenkreiswirtschaft“, in der neu versiegelte Fläche in gleichen Maßen anderenorts wieder entsiegelt werden muss. Es braucht auch eine klare Übersicht über verfügbare Flächen, ihre Priorisierung in planerischen Vorhaben der Gemeinden und die konkreten benötigten Flächenmengen, welche die Bevölkerung wirklich braucht. Es braucht klare, quantitativ erhobene Daten über unsere Flächen.

Ein weiterer Punkt wäre, wie in Deutschland, Sanierungspflichten für die Schädigung des Bodens nach dem Verursacherprinzip einzuführen. Geregelt gehört hier dann auch genau, wer die Kosten für die Sanierungen zu tragen hat. Österreich benötigt nicht nur positive Anreize zu weniger Flächenverbrauch, sondern auch Negativanreize. Wenn man z.B. Baulandmobilisierungsabgaben als Bauträger*in tätigen muss, sollten diese so gewählt werden, dass man wirklich einen Anreiz hat den Grund zu bebauen, da es sich nicht rentiert den Grund zu horten. Auch sollte man überlegen, ob Versiegelungsverbote eingeführt werden könnten, und wie man diese umsetzen könnte. Auch alte Verordnungen wie die Stellplatzverpflichtung gehören überdacht und eventuell neu geregelt.

Generell kann man sagen, dass sich Österreich in den letzten Jahren bezüglich des Bewusstseins um Flächenverbrauch und -versiegelung und dessen Negativauswirkungen auf unsere Umwelt, eindeutig gebessert hat. Die Änderungen der Raumplanungsgesetze (wie z.B. Neufestlegungen von Bauland grundsätzlich nur mehr dann ermöglichen, wenn sie durch die Baulandreserven nicht mehr gedeckt werden oder im gleichen Maße Rückwidmungen im Grünland erfolgen) sind lang gebrauchte und endlich geschaffene Möglichkeiten für die Gemeinden, ihren Flächenverbrauch durch gesetzliche Grundlagen zu reduzieren. Allerdings fehlen auch viele konkret formulierte und verbindliche Instrumente, um die geplanten Ziele auch wirklich zu erreichen. Es wird spannend in den folgenden Jahren zu sehen, welche Ziele erreicht werden, und wie wir als Gesellschaft damit umgehen, wenn die Ziele nicht erreicht werden. Man hofft zumindest das Positivste.

QUELLEN

- Bgld. RPG 2019 (2019): LGBl. Nr. 27/2021 - Erläuterungen zur Novelle des Burgenländischen Raumplanungsgesetzes 2019. URL: <https://ltmobil.bgld-landtag.at/vorlagen.nsf/xsp/.ibmmodres/domino/OpenAttachment/vorlagen.nsf/F40E2CE5FC5BB995C12586330050F78C/Endfassung/Zahl%2022%20-%20307%20Burgen-l%C3%A4ndisches%20Raumplanungsgesetz%202019%20%28fertig%29.pdf> (31.10.2021)
- Blühendes Österreich (2021): Bodenversiegelung / Flächenversiegelung. URL: <https://www.bluehendesoesterreich.at/bauernlexikon/bodenversiegelung-flaechenversiegelung> (24.10.2021)
- BMLRT (2021): ÖROK beschließt ÖREK 2030 und 1. Österreichische Bodenschutzstrategie. URL: <https://info.bmlrt.gv.at/themen/regionen-raumentwicklung/raumentwicklung/oerok-tag.html> (30.10.2021)
- BMJV (2021): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG) § 5 Entsiegelung. URL: http://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/_5.html (01.11.2021)
- Deutscher Landwirtschaftsverlag (2021): Landfraß: Österreich will auf 2,5ha täglich runter. URL: <https://www.wochenblatt-dlv.de/regionen/oesterreich/landfrass-oesterreich-will-25-ha-taeglich-runter-567130> (24.10.2021)
- EEA – European Environment Agency (2021): Land take in Europe. URL: <https://www.eea.europa.eu/data-and-maps/indicators/land-take-3/assessment> (25.10.2021)
- European Commission (2021): Soil and Land. URL: https://ec.europa.eu/environment/soil/index_en.htm (30.10.2021)
- European Commission (2021a): EU Soil policy. The EU Soil Thematic Strategy. URL: https://ec.europa.eu/environment/soil/soil_policy_en.htm
- KMU Forschung Austria (2018): Strukturanalyse im stationären Einzelhandel. URL: <https://www.wko.at/branchen/handel/strukturanalyse-im-stationaeren-einzelhandel-2018.pdf> (31.10.2021)
- Martin Häusling (2021): Bodenschutzresolution: EU-Umweltausschuss fordert zeitgemäße EU-Bodenschutz-Richtlinie. URL: <https://www.martin-haeusling.eu/presse-medien/pressemitteilungen/2722-bodenschutzresolution-eu-umweltausschuss-fordert-zeitgemaesse-eu-bodenschutz-richtlinie.html> (30.10.2021)
- NABU (2020): 30-Hektar-Tag: Kein Grund zum Feiern. Unser Flächenverbrauch ist noch immer viel zu hoch. URL: <https://www.nabu.de/news/2020/07/30hektartag.html> (01.11.2021)
- NÖN (2021): Bürgermeister sehen sich am „Flächenfraß“ unschuldig. URL: <https://www.noen.at/niederoesterreich/politik/gemeindebund-buergermeister-sehen-sich-am-flaechenfrass-unschuldig-flaechenreserven-grossprojekte-natur-oesterreich-290698998> (24.10.2021)
- ÖROK (1991): Österreichisches Raumordnungskonzept 1991. Online unter: <https://www.oerok.gv.at/raum/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/historische-konzepte/oerk-1991> (22.10.2021)
- OÖ ROG (1994): Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich. URL: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000370> (31.10.2021)
- Statistik Austria (2021): Haushalte. URL: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html (28.10.2021)
- Statistik Austria (2021a): Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland (Zeitreihe). URL: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html (29.10.2021)
- Umweltbundesamt (2018): Bodenschutzrecht. URL: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/boden-schuetzen/bodenschutzrecht#nationales-recht> (01.11.2021)
- Umweltbundesamt (2016): Siedlungsrückzug – Recht und Planung im Kontext von Klima- und demografischem Wandel. URL: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/378/publikationen/climate_change_21_2016_siedlungsrueckzug_recht_und_planung.pdf (01.11.2021)
- Umweltbundesamt (2021): Flächeninanspruchnahme. URL: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (02.11.2021)
- VCÖ (2021): MARKET-Umfrage- 71 Prozent von Österreichs Bevölkerung sehen Autobahnausbau im Widerspruch zu den Klimazielen. <https://www.vcoe.at/presse/presseaussendungen/detail/vcoe-market-umfrage-71-prozent-von-oesterreichs-bevoelkerung-sehen-autobahnausbau-im-widerspruch-zu-den-klimazielen> (28.10.2021)

Wegscheider-Pichler, Prettnner, Lamei (2020): Wie geht's Österreich? 2020 Indikatoren und Analysen sowie COVID-19-Ausblick. Statistik Austria.

Wiener Zeitung (2020): Zersiedelung gefährdet Klimaneutralität. URL: <https://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wirtschaft/oesterreich/2082365-Zersiedelung-gefaehrdet-Klimaneutralitaetsziel.html> (28.10.2021)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1, 2: Umweltbundesamt (2021): Flächeninanspruchnahme. URL: <https://www.umweltbundesamt.at/umwelthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> (02.11.2021)

Abbildung 3, 4: Wegscheider-Pichler, Prettnner, Lamei (2020): Wie geht's Österreich? 2020 Indikatoren und Analysen sowie COVID-19-Ausblick. Statistik Austria.

DAS 2,5-HEKTAR-FLÄCHENZIEL

EIN ANSATZ ZUR QUANTITATIVEN ZIELVERTEILUNG

Ella Lang

Katharina Benzia

Lisa Madlmair

ABSTRACT

Angesichts der zunehmenden Bedeutung, die dem Thema Bodensparen in Österreich neuerdings auch außerhalb fachlicher Kreise zugeschrieben wird, wird in der vorliegenden Arbeit untersucht, wie das von der Regierung vorgegebene 2,5-Hektar-Flächenziel erreicht werden kann. Den Kern der Arbeit bildet ein Verteilungsmodell, welches einen möglichen Ansatz zur Verteilung des in Österreich bis 2030 täglich verfügbaren Flächenkontingents auf die Gemeinden darstellt. Im Rahmen der Arbeit wird diskutiert, wie diese Verteilung erfolgen könnte, wie ein Verteilungsschlüssel sowie die entsprechenden Kriterien aussehen könnten und welches die größten Herausforderung bei der Umsetzung dieses quantitativen Ziels sind.

Given the increasing importance that has recently been ascribed to the topic of saving land in Austria not only in, but also outside of professional circles, the present paper examines how the 2.5-hectare target for land-take set by the government can be achieved. The core element consists of a distribution model, which represents a possible approach to the distribution of the daily available area quota in Austria up to 2030 among the municipalities. In the paper, it is discussed how this distribution could take place, what a distribution key and the corresponding criteria could look like and what the greatest challenges are in implementing this quantitative goal.

INHALT

1	Einleitung	43
1.1	Relevanz und Problemstellung	43
1.2	Forschungsfragen und Methodik	44
2	Definition und Status Quo	46
2.1	Begriffsdefinitionen	46
2.2	Österreich	47
2.3	International	49
3	Verteilungsmodell	52
3.1	Wirkung des Modells	52
3.2	Konzeption	53
3.3	Verteilungsmechanismen	56
4	Herausforderungen	70
4.1	Konkretes quantitatives Flächenziel	70
4.2	Herausforderungen des Verteilungsmodells	71
5	Conclusio	73
5.1	Gesamtes Fazit über Ziel und Modell	73
5.2	Ausblick - zukünftige Modelle	73
	Anhang	75
	Quellenverzeichnis	76

1 EINLEITUNG

Die vorliegende Arbeit wurde im Rahmen des Projektes 3 des Masterstudiengangs Raumplanung und Raumordnung am Forschungsbereich für Bodenpolitik und Bodenmanagement an der Technischen Universität Wien verfasst. Im Wintersemester 2021/2022 war das Thema des Projektes "Raumplanerische Beiträge zum Bodensparen".

Bodensparen ist in der Raumplanung seit Langem Thema. Beispielsweise ist bereits in der österreichischen Nachhaltigkeitsstrategie 2002 die Forderung nach der "(...) Reduktion des Zuwachses dauerhaft versiegelter Flächen (...)" zu finden. (BMLFUW 2002: 70) Im vergangenen Jahr kam die Problematik erneut auf. Im Sommer 2021 wurden zahlreiche Zeitungsartikel und mediale Berichterstattungen

zu den Themen Flächeninanspruchnahme, Bodenverbrauch und Versiegelung publiziert. Dadurch gewann das Thema an Aufmerksamkeit, auch außerhalb fachlicher Kreise.

Auch im aktuellen Regierungsprogramm 2020-2024 wird der Flächenverbrauch thematisiert. Es ist von einer "(...) Reduktion des Flächenverbrauchs auf netto 2,5 ha/Tag (...)" die Rede. (Republik Österreich 2020: 104) Dieses Ziel stellt den Gegenstand der vorliegenden Arbeit dar. Konkret stellt sich die Frage, wie die aktuelle tägliche Flächeninanspruchnahme von ca. 10,7 Hektar (Stand 2020) bis in das Jahr 2030 auf 2,5 Hektar reduziert werden soll. (vgl. Umweltbundesamt o. D.)

1.1 Relevanz und Problemstellung

Die Flächeninanspruchnahme hat in Österreich seit 2010 zwar abgenommen, jedoch befindet sie sich nach wie vor auf einem hohen Niveau. Insgesamt wurden in Österreich bis zum Jahr 2020 7% der Landesfläche und 18% des Dauersiedlungsraums in Anspruch genommen. Das sind ca. 5.768 km². Im Jahr 2020 wurden rund 39 km² der österreichischen Landesfläche in Anspruch genommen. (vgl. Umweltbundesamt o. D.)

Das Problem der (hohen) Flächeninanspruchnahme liegt grundsätzlich darin, dass es sich bei dem Gut Boden um eine begrenzte Ressource handelt. Gleichzeitig unterliegt der Boden einem hohen Nutzungsdruck, da er den verschiedensten Zwecken dient. Einerseits bietet Boden Platz für die Errichtung von Gebäuden und Verkehrswegen. Andererseits dient er der Produktion von Nahrungsmitteln und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. (vgl. Lange et al. 2016: 7f.) Außerdem verfügen unversiegelte Böden über eine Vielzahl an biologischen Funktionen, die es ihnen ermöglichen z.B. Wasser aufzunehmen, zu speichern und

zu verdunsten oder Staubpartikel zu binden. (vgl. Umweltbundesamt o.D.)

Der verschwenderische Umgang mit Fläche macht sich in Österreich nun bemerkbar. In den letzten Jahren sind vermehrt Extremwetterereignisse festzustellen. In Kombination mit dem hohen Grad an in Anspruch genommener und im Speziellen versiegelter Fläche, führt dies zu Hochwasser, einem Anstieg der Temperaturen bzw. zur Bildung von Hitzeinseln, sowie zu Verschlechterung der Luftqualität. Diese deutlich erkennbaren und unter anderem auf Flächeninanspruchnahme zurückführbaren Auswirkungen tragen zu der Aufmerksamkeit bei, die diese Thematik aktuell erhält.

Neu ist das Ziel der Reduktion der Flächeninanspruchnahme jedoch nicht. "Der sparsame Umgang mit Flächen" befindet sich seit jeher in den Zielen bzw. Grundsätzen der Raumordnungsgesetze der Länder. Als raumplanerische Zielsetzungen formuliert, haben die Empfehlungen zur Reduktion der

Flächeninanspruchnahme wenig Wirkung gezeigt. (vgl. ÖROK 2021: 65)

Das 2,5-Hektar-Flächenziel der Regierung stellt nun einen quantitativen Zielwert zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme dar. Somit wird das Ziel messbar und dadurch überprüfbar. Wie dieses Ziel erreicht werden kann, ist Gegenstand dieser Arbeit. Bevor die Forschungsfragen erläutert werden, wird in folgendem Unterkapitel auf das 2,5-Hektar-Ziel eingegangen.

Hintergrund des 2,5-Hektar-Flächenziels

Im aktuellen Regierungsprogramm der Republik Österreich ist das Ziel festgehalten, den Flächenverbrauch bis 2030 auf netto 2,5 ha/Tag zu reduzieren. Dies soll im Rahmen einer österreichweiten Bodenschutzstrategie für sparsameren Flächenverbrauch umgesetzt werden.

Der Zielwert selbst geht auf die Nachhaltigkeitsstrategie 2002 zurück. In dieser wird zunächst die Problematik der Versiegelung des knappen und nicht vermehrbaren Gutes Boden erläutert. Laut dieser Strategie wurden zu diesem Zeitpunkt in Österreich täglich im Durchschnitt 25 Hektar Land versiegelt. Das Ziel war damals "(...) eine Reduktion des Zuwachses dauerhaft versiegelter Flächen auf maximal ein Zehntel des heutigen Wertes bis zum Jahre 2010 (...)". (BMLFUW 2002: 70)

Auf die Sinnhaftigkeit des 2,5-Hektar Ziels wird vorerst nicht eingegangen. In Kapitel 2.2 wird der Status Quo zu diesem Ziel erläutert. In Kapitel 4.1 wird das Ziel kritisch hinterfragt und der Zielwert diskutiert.

1.2 Forschungsfragen und Methodik

Wie eingangs bereits erwähnt, ist der Gegenstand der vorliegenden Arbeit das von der österreichischen Bundesregierung festgelegte 2,5-Hektar-Ziel und die Umsetzung desselben. Konkret lautet die Forschungsfrage:

“Wie erfolgt die Aufteilung des 2,5-Hektar - Flächenziels auf die Gemeinden?”

Weitere Unterfragen, die ebenfalls Aufschluss über die Aufteilung geben sollen und weiters den roten Faden der Arbeit bilden, sind folgende:

- » Wie könnte ein Verteilungsschlüssel aussehen?
- » Welche Kriterien müssen dafür betrachtet werden?
- » Was sind die größten Herausforderungen bei der Umsetzung eines Verteilungsmodells?

Gegenstand der Forschung der vorliegenden Arbeit ist der Verteilungsmechanismus für die Aufteilung der 2,5 Hektar auf die verschiedenen

Gebietskörperschaften. Dieser wird anhand eines Verteilungsmodells veranschaulicht.

In einem ersten Schritt wurde Literaturrecherche betrieben. Diese diente einerseits dazu, um einen Überblick über den Status Quo zu dem Thema in Österreich zu erlangen. Andererseits konnten dadurch bestehende Ansätze eines solchen Verteilungsmodells ausfindig gemacht werden. Da sich herausstellte, dass es in Österreich noch kaum Ansätze dazu gibt, orientierten wir uns hier weitgehend an Deutschland und der Schweiz. Aus der Literaturrecherche erhielten wir außerdem Informationen zu möglichen Verteilungskriterien und notwendigen Rahmenbedingungen für das Modell. Weiters wurden die Raumordnungsgesetze der Bundesländer eingehend untersucht, um die rechtlichen Aspekte hinsichtlich der Umsetzung des Modells berücksichtigen zu können.

Die der Ausarbeitung des Modells zugrundeliegende Methode kann als konzeptuelles theoretisches Nachdenken bezeichnet werden. Mit

Hilfe der recherchierten Informationen aus Literatur und Gesetz stellten wir innerhalb der Gruppe Überlegungen zu einer möglichen Verteilung der Fläche und deren Einbettung in ein Modell an. Jeder Schritt des Verteilungsmodells wurde intensiv diskutiert. Die Diskussionen fanden hauptsächlich innerhalb der Gruppe statt, jedoch auch mit den Lehrenden.

Gegen Ende des Arbeitsprozesses wurden zwei Expert:inneninterviews mit Vertreter:innen des Landes Oberösterreichs und der Österreichischen

Raumordnungskonferenz geführt. Die Erkenntnisse aus diesen Interviews fließen an den entsprechenden Stellen in unsere Arbeit ein.

Der Arbeitsprozess bis zu unserem endgültigen Modell war iterativ. Oftmals wurden Teile des Modells im Nachhinein verworfen oder "alte" Ideen wieder aufgenommen. Dabei wurde versucht, alle relevanten Entscheidungen zu begründen und die ihnen zugrundeliegenden Überlegungen zu dokumentieren.

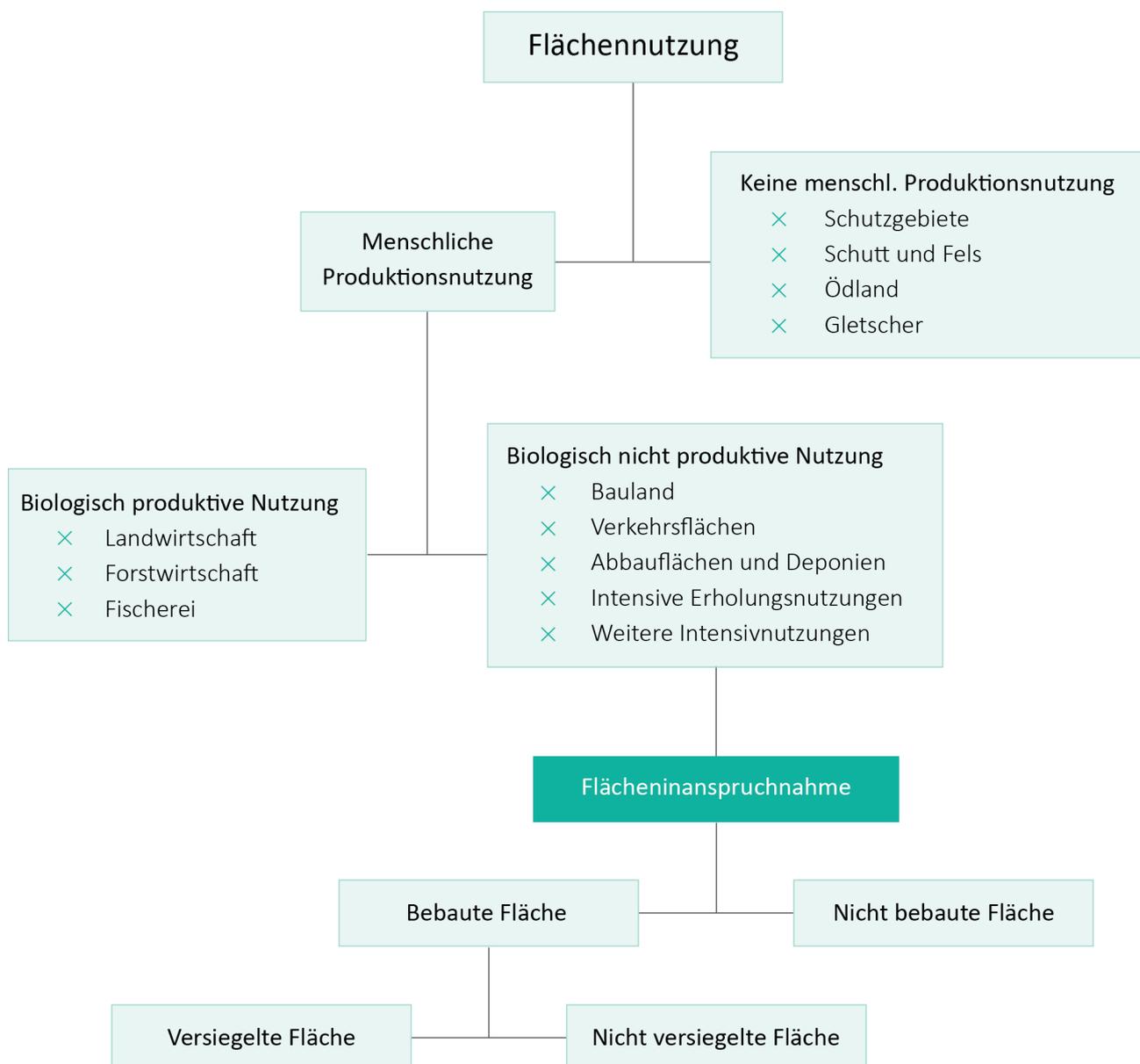


Abbildung 1 Flächeninanspruchnahme. Eigene Darstellung nach Duranovic 2020: 13

2 DEFINITION UND STATUS QUO

Im folgenden Kapitel werden einerseits die dieser Arbeit zugrundeliegenden Begriffe definiert. Andererseits wird erläutert, wo Österreich hinsichtlich der Erreichung des 2,5-Hektar-Ziels steht und

welche Ansätze es international, in Deutschland oder der Schweiz, für die Reduktion der Flächeninanspruchnahme gibt.

2.1 Begriffsdefinitionen

In Zusammenhang mit der Thematik dieser Arbeit fallen häufig die Begriffe Flächeninanspruchnahme, Flächenverbrauch und Bodenversiegelung. Um darzulegen was darunter verstanden wird und wie sie voneinander abzugrenzen sind, werden sie in diesem Kapitel definiert.

Flächeninanspruchnahme

Grundsätzlich wird jede Fläche, die einer bestimmten Nutzung unterliegt, in Anspruch genommen. Jedoch sind die verschiedenen Ausprägungen der Flächeninanspruchnahme differenziert zu betrachten. Denn die Flächennutzungen wirken sich unterschiedlich auf den Boden und dessen biologische Funktionen aus. So hemmen Nutzungen, die mit einem hohen Versiegelungsgrad einhergehen, diese Funktionen stärker als beispielsweise landwirtschaftliche Nutzung. Dies bedeutet, dass es sinnvoll ist, die Definition des Begriffs nach der Flächennutzung zu differenzieren.

In Abbildung 1 wird eine erste Abgrenzung des Begriffs grafisch dargestellt. Nicht unter Flächeninanspruchnahme fallen demnach Flächen, die keiner menschlichen Produktionsnutzung unterliegen. Flächen, die einer menschlichen Produktionsnutzung dienen, diese allerdings biologisch produktiv ist, fallen auch nicht unter Flächeninanspruchnahme. Schließlich ist es das Ziel, diese Flächen zu erhalten. Unter Flächeninanspruchnahme fallen somit Flächen, die einer menschlichen, biologisch nicht produktiven Nutzung unterliegen. Hierbei kann weiters zwischen bebauter und unbebauter Fläche unterschieden werden. Eine bebaute Fläche kann

wiederum versiegelt oder nicht versiegelt (oder teilweise versiegelt) sein.

In der vorliegenden Arbeit basiert der gewählte Ansatz zur Verteilung der 2,5 Hektar auf der Flächenwidmung (Erklärung folgt in Kapitel 3.1), weshalb es notwendig ist, die Definition mit den Widmungskategorien zu verknüpfen.

Den quantitativ größten Beitrag zur Flächeninanspruchnahme leisten Siedlungs- und Verkehrsflächen. Nutzungen auf diesen Flächen sind beispielsweise Gebäude, Straßenverkehrsanlagen oder Parkplätze. Diese weisen einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, weshalb es im Sinne der Erhaltung der Bodenqualität von Interesse ist, das Ausmaß dieser Flächen zu reduzieren. Aus diesem Grund fallen die Widmungskategorien Bauland und Verkehrsflächen jedenfalls unter Flächeninanspruchnahme.

Diese Eindeutigkeit ist bei den Widmungskategorien Grünland und Sonderflächen nicht gegeben. Beispielsweise fallen laut dem Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz sowohl land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen als auch Kleingärten und Kellergassen in die Widmungskategorie Grünland. (§ 20 Abs 2 NÖ ROG 2014) An diesem Beispiel ist ersichtlich, dass die Nutzungen innerhalb dieser Widmungskategorie sehr unterschiedliche Versiegelungsgrade aufweisen. Damit auch versiegelte Flächen innerhalb der Kategorien Grünland und Sonderflächen berücksichtigt werden, fallen Grünland und Sonderflächen **mit intensiven Bauführungen** unter Flächeninanspruchnahme.

Da dem 2,5-Hektar-Ziel vor allem die Erhaltung der Bodenfunktionen zugrunde liegt, ist es von Interesse, in erster Linie jene Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, die mit Nutzungen einhergeht, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Aus diesem Grund fallen in dieser Arbeit die Widmungskategorien Bauland und Verkehrsflächen sowie Grünland und Sonderflächen mit intensiven Bauführungen unter Flächeninanspruchnahme. Es wird somit lediglich die potentielle Flächeninanspruchnahme gesteuert, nicht aber die tatsächliche.

Flächenverbrauch

Flächenverbrauch und Flächeninanspruchnahme werden häufig synonym verwendet. Grundsätzlich ist der Begriff Flächenverbrauch allerdings falsch, da Fläche de facto nicht verbraucht werden kann, sondern lediglich verschiedene Nutzungen

annehmen kann. Außerdem impliziert der Begriff Flächenverbrauch etwas Negatives, was eine sachliche Betrachtung des Themas erschwert. (vgl. Nebel 2013, S. 7) Aus diesen Gründen wird in dieser Arbeit lediglich der Begriff Flächeninanspruchnahme verwendet.

Bodenversiegelung

Unter Bodenversiegelung wird die „(...) Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht (...)“ verstanden. Versiegelung führt dazu, dass der Boden seine biologischen Funktionen verliert bzw. diese stark eingeschränkt werden. (ÖROK Atlas, o. D.) Vor allem Flächen mit der Nutzung Siedlungen, Verkehr, Bergbau etc. sind teilweise oder vollständig versiegelt. (vgl. Umweltbundesamt, o. D.)

2.2 Österreich

Im ÖREK 2030 wird das im Regierungsprogramm 2020-2024 definierte 2,5-Hektar-Ziel aufgegriffen. Es werden erste mögliche Maßnahmen und Arbeitsformate, die zur Erreichung des Ziels dienen sollen, formuliert.

Allgemein wird das ÖREK 2030 als Leitbild für die räumliche Entwicklung angesehen. Themen wie Flächensparen, Innenentwicklung und Verteilung sowie Gestaltung knapper räumlicher Ressourcen stehen im Fokus. (vgl. ÖROK 2021: 8-12)

Das Handlungsprogramm des ÖREK 2030 gliedert sich in 4 Säulen. Im Folgenden wird Säule 4 genauer betrachtet, da sie für die hier vorliegende Arbeit von Relevanz ist. Für die Säule 4 "Mit räumlichen Ressourcen sparsam und schonend umgehen" sind sechs Ziele definiert. Für das vorliegende Projekt ist das Ziel 2 wesentlich. Es lautet: "Die Bodenversiegelung und die Flächeninanspruchnahme zeitnah deutlich reduzieren und Raum- und Siedlungsstrukturen ressourcensparend, klimaschonend und resilient entwickeln" (ÖROK 2021, S. 54)

Zur Erreichung dieses Ziels werden vier Handlungsaufträge formuliert. Neben Empfehlungen wie der Nachnutzung brachliegender Siedlungs-, Gewerbe- und Handelsflächen, der Siedlungsentwicklung nach Innen und der Mobilisierung von Baulandreserven ist ein weiterer Handlungsauftrag das Konkretisieren der Maßnahmen zur Erreichung des 2,5-Hektar-Zielwertes auf Länderebene. Laut ÖREK besteht hierbei der erste Schritt in einer Definition von Rahmenbedingungen. Bund, Länder und Gemeinden müssen beispielsweise dasselbe Verständnis von Flächeninanspruchnahme haben. Es muss klar sein, welche Zielzahlen auf den unterschiedlichen Ebenen erreicht werden müssen. Die Parameter, basierend auf welchen die Fläche zugeteilt wird, müssen bestimmt werden. Im Weiteren müssen Schritte zur konkreten Umsetzung definiert und abgestimmt werden. (vgl. ÖROK 2021: 66)

Da das 2,5-Hektar-Flächenziel bis 2030 erreicht werden muss, hat die Umsetzung zeitnah zu erfolgen. Der Zeitdruck ist auch der Grund für die Empfehlung, auf bestehende Instrumente, wie beispielsweise die entsprechende ÖROK-Empfehlung,

Raumordnungsgesetze, überörtliche und örtliche Raumplanungsinstrumente, Förder- und Anreizsysteme, Monitoringsysteme und den ÖROK-Atlas zurückzugreifen.

Von der ÖREK definierte Maßnahmen, um diesem Handlungsauftrag gerecht zu werden sind folgende:

- » Einrichtung einer ÖREK-Partnerschaft, die pro Bundesland konkrete quantitative Zielzahlen und qualitative Ziele erarbeitet, sodass die Flächeninanspruchnahme minimiert wird.
- » Erarbeitung eines Indikators zur Zielüberprüfung (z.B. Definition „Flächeninanspruchnahme“ in Relation zur Bevölkerungszahl) und Entwicklung eines nationalen Monitoringsystems, welches quantitative Werte beinhaltet.
- » Zielzahlen der Länder sollen in die Rechtsgrundlagen der Raumplanung einfließen.
- » Entwicklung von österreichweiten Standards für qualitativ hochwertige Verdichtung und Empfehlungen zur Entsiegelung.
- » Erarbeitung neuer Instrumente, welche das Flächenziel mit finanziellen Anreizen verknüpft. (vgl. ÖROK 2021: 67)

Aktueller Stand der ÖROK

Den aktuellen Stand der entsprechenden ÖROK Partnerschaft hinsichtlich des 2,5-Hektar-Ziels konnten wir im Zuge eines Interviews am 25.01.2022 mit Herrn DI Paul Himmelbauer von der ÖROK Geschäftsstelle erfahren.

Die ÖROK Partnerschaft zum 2,5-Hektar-Ziel befindet sich aktuell mitten in der inhaltlichen Bearbeitung der Themen des ÖREK Umsetzungsplans zur Entwicklung einer Bodenstrategie für Österreich. Dieser gingen Vorarbeiten, Vorabstimmungen sowie Beschlussfassungen voraus.

Ein derzeit in der ÖROK Partnerschaft diskutiertes Thema betrifft die Datenbasis. Diese ist nämlich Grundvoraussetzung für die Definition der Flächeninanspruchnahme sowie für die Verteilung des Flächenkontingents.

Gleichzeitig wird über die Definition der Flächeninanspruchnahme diskutiert. Der derzeitige Ansatz geht über die digitale Katastralmappe und der darin definierten Siedlungs- und Verkehrsflächen. Offene Fragen in Hinsicht auf die Definition betreffen beispielsweise Nutzungen außerhalb des Dauersiedlungsraumes und den Umgang mit Forststraßen oder auch mit Flächen für die Erzeugung erneuerbarer Energien.

Konkrete Überlegungen für die Parameter zur Aufteilung wurden bisher noch nicht offiziell in der Gruppe diskutiert. Jedoch diskutierten wir Einschätzungen seitens Herrn DI Paul Himmelbauer zur Kontingentierung des Flächenziels und was es dabei zu berücksichtigen gilt. Als mögliche Parameter nannte er Dauersiedlungsraum, verfügbare Fläche, Bevölkerungsentwicklung, bisherige wirtschaftliche Entwicklung und der derzeitige Status Quo im Bereich der Flächenwidmungen und Baulandreserven. Überlegungen zur Miteinbeziehung landwirtschaftlicher Flächen hinsichtlich des Ertrags bzw. Gunstlagen gab es ebenfalls.

Die Herausforderung bei der Entwicklung von Ergebnissen liegt laut Herrn DI Himmelbauer vor allem bei dem sehr knappen Zeitraum sowie bei der Notwendigkeit einer einstimmigen Entschlussfassung der ÖROK Mitglieder, welche einen Konsens unter den Gebietskörperschaften voraussetzt. (sh. Anhang 3)

2.3 International

Um das Verteilungsmodell auf Referenzen stützen zu können, wurde nach Ansätzen zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme, die in Deutschland und der Schweiz bereits zur Anwendung kommen,

recherchiert. Die Ergebnisse dieser Recherche werden in den folgenden beiden Unterkapiteln dargelegt.

2.3.1 Deutschland

Wie in Österreich wurde auch in Deutschland im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie 2002 ein Ziel für die Reduktion der Flächeninanspruchnahme festgelegt: Bis 2030 sollte die Flächeninanspruchnahme auf unter 30 Hektar pro Tag gesenkt werden. Um dies zu erreichen, wird dort die Umsetzung des Handels mit Flächenzertifikaten seit den 00er Jahren untersucht. 2019 wurde diesbezüglich schließlich ein Modellversuch durchgeführt. Ziel war, in der Praxis zu überprüfen, ob der Flächenzertifikatshandel ein wirkungsvolles Instrument zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme ist, das gleichzeitig die Entwicklung nach Innen und an besonders geeignete Standorte lenken kann.

Beim Modell des Flächenzertifikatshandel dürfen Kommunen im Außenbereich nur dann neue Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke festsetzen, wenn sie über ein Flächenzertifikat verfügen. Ein Zertifikat ist dabei für 0,1 Hektar Bauland gültig. Die verfügbare Gesamtmenge wird jährlich auf die Kommunen verteilt. Im Laufe des Jahres können diese dann die Zertifikate entweder in Anspruch nehmen oder mit anderen Kommunen handeln und so entweder zusätzliche Flächenzertifikate erwerben oder mit überschüssigen Zertifikaten Geld verdienen. Im Planspiel des Modellversuchs, an dem 87 Kommunen teilnahmen, wurden kommunale Fallstudien und ein kontrolliertes Feldexperiment durchgeführt.

Der Modellversuch ergab, dass der Flächenzertifikatshandel dazu beitragen kann die Flächensparziel zu erreichen. Die überörtliche Mengenvorgaben konnten durch den Handel flexibel lokal eingesetzt werden. Der Zuteilungsmechanismus für die

Erstallokation, die auf der Bevölkerungszahlbasierte, stieß auf eine hohe Akzeptanz. Die Autor:innen empfahlen der Politik die schnellstmögliche Umsetzung des Modells. (vgl. Henger et al. 2019: 13-20)

Die Recherche für die vorliegende Arbeit konzentrierte sich vor allem auf zwei Aspekte: In vorhergehenden Forschungen sowie der Vorbereitung und Zusammenfassung des Modellversuchs konzentrierten wir uns einerseits auf die Erstallokation der Flächenzertifikate und die Evaluierung möglicher Faktoren für die Flächenverteilung. Andererseits wurden in den Arbeiten teilweise wichtige Rahmenbedingungen für den Aufbau eines Verteilungsmodells identifiziert, die für unsere Konzeption hilfreich waren. Besonders relevant waren dabei die folgenden Arbeiten, die insbesondere im Kapitel 3 referenziert werden:

- » Bizer, Kilian et al. (2012): Projekt FORUM: Handel mit Flächenzertifikaten, Fachliche Vorbereitung eines überregionalen Modellversuchs. Dessau-Roßlau, Deutschland: Umweltbundesamt.
- » Henger, Ralph/Schröter-Schlaack, Christoph (2008): Designoptionen für den Handel mit Flächenausweisungsrechten in Deutschland. Göttingen, Deutschland: Georg-August-Universität Göttingen.
- » Henger Ralph et al. (2019): Modellversuch Flächenzertifikatshandel. Dessau-Roßlau, Deutschland: Umweltbundesamt.
- » Ostertag, Schleich et al. (2010): Neue Instrumente für weniger Flächenverbrauch. Der Handel mit Flächenausweisungs-zertifikaten im Experiment. Stuttgart: Fraunhofer Verlag.

- » Walz, Toussaint, Küpfer, Sanden (2009):
Gestaltung eines Modells handelbarer
Flächenausweisungskontingente unter
Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer,
rechtlicher und sozialer Aspekte.
Umweltbundesamt: Dessau-Roßlau.

2.3.2 Schweiz

Auch in der Schweiz ist es eine Tatsache, dass die Siedlungen nach außen wachsen und zunehmend Fläche in Anspruch genommen wird, was den Nutzungsdruck auf die freien Flächen außerhalb der Bauzonen erhöht. Gleichzeitig bestehen Baulandreserven. (vgl. Eggenberger et al. 2008: 1-2)

Um diesen Problemen entgegenzuwirken, wurde das Raumplanungsgesetz revidiert. Das neue Gesetz, welches 2014 in Kraft tritt, sieht eine stärkere Mobilisierung des Baulandes vor. Siedlungsentwicklung nach Innen soll fokussiert werden und die Größe der Bauzonen soll sich an den prognostizierten Bedarf der nächsten 15 Jahre anpassen. Übersteigt der Bestand diesen Bedarf, hat dies Rückwidmungen zur Folge. Diese Vorgaben mussten innerhalb von 5 Jahren in den Richtplänen der Kantone umgesetzt werden. Diese Richtpläne werden vom Bundesrat geprüft und genehmigt. Bis zur Genehmigung sind neu ausgewiesene Bauzonen zu kompensieren. In einem nächsten Schritt werden die Gemeinden aktiv und müssen ihre Bau- und Nutzungspläne an die neuen Richtpläne anpassen. (vgl. HVE Schweiz o.D.) (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE o.D.)

Im Zuge der Revision des Raumplanungsgesetzes entstand 2014 das Instrument "Technische Richtlinien Bauzonen", welches sich mit der Berechnung des Bedarfs an Bauzonen je Kanton beschäftigt. (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung ARE o.D.) Diese Richtlinien sind von Bund und Kantonen miteinander zu erarbeiten.

Anlass dieses Instrumentes ist die in der Vergangenheit sehr unterschiedliche Art der Berechnung des Baulandbedarfs zwischen den verschiedenen Kantonen. Die Richtlinie soll die Berechnung des Baulandbedarfs konkretisieren. (vgl. Technische Richtlinien Bauzonen: 2-3)

Für die Berechnung des Baulandbedarfs wird das Bauland in Bauzonen unterteilt. Wohn-, Misch- und Zentrumszonen werden miteinander betrachtet. Für die Bauzonendimensionierung wird von der Bauzonenflächenbeanspruchung (kurz Flächenbedarf) ausgegangen. Das ist die beanspruchte Bauzonenfläche pro Einwohner:in und pro Beschäftigten-Vollzeitäquivalent. Somit werden 70% der Bauzonenflächen und 79% der Einwohner:innen und Beschäftigten erfasst. Bei der Berechnung des Bedarfs muss davon ausgegangen werden, dass der Bedarf an Bauzonenflächen pro Einwohner:in und pro Beschäftigten-Vollzeitäquivalent nicht zunimmt. (vgl. Technische Richtlinien Bauzonen: 4)

Um die Bauzonenflächenbeanspruchung zu berechnen, wurde die überbaute Bauzonenfläche durch die Anzahl der Einwohner:innen und Beschäftigten-Vollzeitäquivalente geteilt. Um die Vergleichbarkeit der Gemeinden innerhalb der Schweiz sicherstellen zu können, wurde mit vorgegebenen Gemeinde-Typen gearbeitet. Der für die Berechnung verwendete Wert ergibt sich folgendermaßen:

- 1 Grenze: *Median. Als Bauzonenflächenbeanspruchung pro Gemeinde darf höchstens jener Wert verwendet werden, welcher von der Hälfte aller Gemeinden des entsprechenden Typs nicht überschritten wird.*
- 2 Grenze: Reale Werte der Bauzonenflächenbeanspruchung. Dieser Wert darf pro Gemeinde höchstens angerechnet werden.

Es wird der niedrigere Wert dieser beiden Grenzen für die Berechnungen verwendet.

Neben der Bauzonenflächenbeanspruchung gibt es weitere für die Bauzonenendimensionierung relevante Parameter. Diese werden von dem jeweiligen Kanton, unter Berücksichtigung der Vorgaben durch den Bund, festgelegt. Es handelt sich dabei um folgende Parameter:

- » Maßgebliche Bauzonenflächenbeanspruchung pro Gemeinde für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- » Anzahl Nutzungsplanungsperioden (= Zeitraum von 15 Jahren) für die Mobilisierung der Kapazitäten in den überbauten Bauzonen
- » Wachstumsszenario für die Einwohner:innen und die Beschäftigten
(vgl. Technische Richtlinien Bauzonen: 4-7)

Nachdem die Parameter festgelegt wurden, wird die kantonale Auslastung berechnet. Zu diesem Zweck wird die kantonale Kapazität aus der Bauzonenfläche und der maßgeblichen Bauzonenflächenbeanspruchung (maximal anrechenbare Bauzonenflächenbeanspruchung) berechnet. Im Anschluss daran erfolgt die Berechnung der in 15 Jahren erwarteten Einwohner:innen und Beschäftigten. Der Quotient aus der erwarteten Zahl der Einwohner:innen und Beschäftigten und aus der kantonalen Kapazität ergibt schließlich die kantonale Auslastung. Liegt dieser Wert unter 100%, bedeutet dies eine Überdimensionierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im jeweiligen Kanton.

Neben Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gibt es noch weitere Bauzonentypen. Diese sind jedoch heterogener, wodurch Messgrößen nicht sehr aussagekräftig wären. Aufgrund dessen erfolgt die Festlegung der Bauzonengrößen anhand qualitativer Faktoren. (vgl. Technische Richtlinien Bauzonen: 7-10)

3 VERTEILUNGSMODELL

Im folgenden Kapitel, das den Hauptteil der Arbeit bildet, wird die Forschungsfrage *“Wie erfolgt die Aufteilung des 2,5 - Hektar - Flächenziels auf die Gemeinden?”* beantwortet. Dafür wird ein Verteilungsmodell konzipiert, das quantitative Zielwerte auf Gemeindeebene zum Erreichen des 2,5-Hektar-Flächenziels zum Ergebnis hat. Nach der Erläuterung der Wirkung des Modells wird die Konzeption des Verteilungsmodell dargelegt und

argumentiert. Im dritten Teil des Kapitels werden Empfehlungen zu den konkreten Verteilungsmechanismen getätigt. Das Verteilungsmodell ist, insbesondere in der letzten Bearbeitungsstufe, nicht vollständig und stellt lediglich eine erste Annäherung an die Problematik dar. Deshalb werden auch die konkreten Zielwerte für die Gemeinden nicht berechnet.

3.1 Wirkung des Modells

Die tatsächliche Flächeninanspruchnahme zu steuern, ist für die Raumordnung schwierig, wenn nicht sogar unmöglich. Aufgrund des verfassungsrechtlich festgelegten Grundrechts auf die Unverletzlichkeit des Eigentums (Art. 5 StGG) ist es (ohne vertragliche Abmachungen) nicht möglich, Menschen zur Inanspruchnahme ihres Grundstücks zu zwingen, oder ihnen eine Inanspruchnahme im bereits zugestandenem rechtlichen Rahmen dauerhaft zu versagen.

Welche Möglichkeiten stehen der Raumplanung somit zur Regulierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme zur Verfügung? Insgesamt gibt es in Österreich drei Instrumente, die auf die (Möglichkeit der) Bebauung von Grundstücken Einfluss nehmen. Diese werden im Folgenden erläutert.

1 Der Flächenwidmungsplan: Mit der entsprechenden Flächenwidmung wird der erste Schritt zur Inanspruchnahme eines Grundstücks gesetzt. Mit dieser werden den Grundstückseigentümer:innen Rechte zugesprochen, die im Nachhinein kaum wieder aberkannt werden können. (vgl. Onz und Mendel 2017: 34-37) Die Kontingentierung der Fläche, die von einer Gemeinde gewidmet werden darf, adressiert das Problem also bei der Wurzel, indem den Eigentümer:innen diese Rechte gar nicht erst zugesprochen werden.

Allerdings kann auf diese Weise die Bebauung bereits gewidmeter Grundstücke nicht gesteuert werden, was bei sehr großen Baulandreserven problematisch sein kann.

2 Der Bebauungsplan regelt die „verkehrsmäßige Erschließung und die Art der Bebauung“ (u.A. § 54 Abs. 1 TROG 2016) von Bauland und sonstigen bebaubaren Widmungskategorien. Inhalt können unter anderem Straßen- und Baufluchtlinien, Bauweisen, Bauhöhen, oder auch Mindestbebauungsdichten sein. (vgl. u.A. § 57 Abs. 1 TROG 2016) Der Bebauungsplan ist vor allem dafür geeignet, die äußere Gestalt sowie das Ausmaß der Bebauung auf einem Grundstück zu steuern. Während auf diese Weise also der Versiegelungsgrad verringert werden könnte, ist das Instrument nicht dazu geeignet, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

3 Die Baubewilligung: Eine Baubewilligung wird für die Durchführung von in der Bauordnung festgelegten baulichen Maßnahmen benötigt. Dabei wird vor allem geprüft, ob das geplante Bauvorhaben vorgelagerten Konzepten wie Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, sowie anderen relevanten Regelungen entspricht. (vgl. §§ 28 und 34 TBO 2018) Aufgrund dessen dürfte das Versagen der Baubewilligung

mit der Begründung der Reduktion der Flächeninanspruchnahme im aktuellen System kaum argumentierbar sein.

Aus diesen Erläuterungen ergibt sich, dass der Flächenwidmungsplan das geeignetste Instrument für die Steuerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme ist. Jedoch muss in einem Modell basierend auf diesem Steuerungsmechanismus der Umgang mit Baulandreserven unbedingt zusätzlich adressiert werden.

Die Eignung des Flächenwidmungsplans ergibt sich auch daraus, dass mit den Landesentwicklungsplänen und den Regionalen Entwicklungsplänen in allen Bundesländern Instrumente, mit denen den Gemeinden von überörtlicher Ebene ein Rahmen für die Siedlungsentwicklung gesetzt werden kann, vorhanden sind. (sh. Anhang 1) Außerdem wurde auch in der Schweiz und in Deutschland die Flächenwidmung als Instrument zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme gewählt.

Um nun mit Hilfe der Flächenwidmungsplanung die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren, sollen **pro Gemeinde, gemäß der Definition von Flächeninanspruchnahme am Beginn der Arbeit, Obergrenzen für die Neuausweisung von Bauland, Verkehrsflächen sowie Grünland und Sonderflächen mit intensiven Bauführungen festgelegt werden.**

3.2 Konzeption

Im folgenden Kapitel wird der Weg der Konzeption eines möglichen Modells für die Verteilung des Flächenziels auf die Gemeinden erläutert und somit in einem ersten Schritt auf die Forschungsfrage „*Wie könnte ein Verteilungsschlüssel aussehen?*“ eingegangen. Für das Verteilungsmodell sind eine Vielzahl von Faktoren relevant, die die endgültige Zuteilung der quantitativen Zielwerte maßgeblich beeinflussen. Die Wahl der konkreten Ausgestaltung folgt

Auf diese Weise wird zwar der größte Teil der Flächeninanspruchnahme adressiert, jedoch kann auch in weniger bauintensiven Widmungskategorien des Grünlands Fläche in Anspruch genommen werden. Die dort beanspruchten Flächen sind hochsensibel, und machen im Vergleich zu der Inanspruchnahme in den Widmungskategorien Bauland, Verkehrsflächen und Sonderwidmung nur einen sehr geringen Teil der quantitativen Flächeninanspruchnahme aus. Während sie quantitativ also nur geringfügig ins Gewicht fallen, ist die Beeinträchtigung durch die Lage abseits der Siedlungskörper oft schwerwiegender. Das zu Grunde liegende Problem ist somit anders geartet: nicht die Quantität, sondern die Qualität der beanspruchten Fläche ist problematisch. Da sich diese Arbeit rein mit der quantitativen Begrenzung der Flächeninanspruchnahme beschäftigt, ist dieses Thema nicht Gegenstand. Im Rahmen unseres Seminars möchten wir zu diesem Thema deshalb auf den Beitrag Einzel- und Ausnahmegewilligungen als raumordnungsrechtliches Instrument verweisen.

deshalb einer sorgfältigen Abwägung und muss klar argumentiert werden. In diesem Kapitel wird zuerst die Gestaltung des grundlegenden Aufbaus des Verteilungsmodells erläutert und schließlich mit dem zeitlichen Rahmen, dem Umgang mit Baulandreserven und der Diskussion von Obergrenzen die Gestaltung wichtiger rahmengebender Faktoren dargelegt.

3.2.1 Grundlegender Aufbau des Verteilungsmodells

Aufgrund der Österreichischen Raumordnungssystematik sind die Gemeinden dazu verpflichtet, räumliche Planungen von Bund und Ländern bei der Flächenwidmungsplanung zu berücksichtigen und die entsprechenden Flächen zu kennzeichnen und freizuhalten. (§ 35 Abs. 1 TROG 2016) Die Flächeninanspruchnahme erfolgt somit zum einen durch den Bund im Rahmen der verfassungsrechtlich zugeordneten Kompetenzen, wie zum Beispiel durch Bundesstraßen und Schienenverkehrsanlagen im Verkehrswesen. Zum anderen werden von den Bundesländern und den Regionen mit der überörtlichen Raumplanung und von den Gemeinden mit der örtlichen Raumplanung Flächen benötigt.

Aus der Raumordnungssystematik ergeben sich jene Ebenen, die bei der Verteilung des Flächenziels berücksichtigt werden können:

- 1 Bund:** Da es sich beim 2,5-Hektar-Flächenziel um ein Ziel der Bundesregierung handelt, ist eine Beteiligung des Bundes an der quantitativen Flächenverteilung unabdingbar. Das Flächenziel ist ein bundesweites. Durch einheitliches Vorgehen kann die Flächeninanspruchnahme in allen Bundesländern sowie in den Bundeskompetenzen reduziert und der Fortschritt kontrolliert werden.
- 2 Bundesländer:** Da die Raumordnung aufgrund der verfassungsrechtlich festgelegten Kompetenzverteilung in der Zuständigkeit der Bundesländer liegt (Art. 15 B-VG), müssen auch die Bundesländer in die Verteilung einbezogen werden. Auf Landesebene bestehen gut etablierte personelle und instrumentelle Strukturen, auf die bei der Flächenverteilung zurückgegriffen werden können.
- 3 Regionen:** Auch auf regionaler Ebene können verbindliche Festlegungen für die Gemeinden getroffen werden. Der Zwischenschritt der Regionen bei der Flächenzuteilung könnte zur Stärkung der regionalen Planungsebene beitragen. Weitere positive Aspekte sind die Möglichkeit der regionalen Abstimmung der Entwicklung der einzelnen Gemeinden sowie die Einbindung der Gemeinden bei der Aufteilung der regionalen Widmungskontingente. Allerdings ist die tatsächliche Umsetzung der Planungsregionen in den Bundesländern sehr unterschiedlich. Es gibt zwar in allen Bundesländern prinzipiell die Möglichkeit Regionale Entwicklungsprogramme zu verordnen, jedoch wird von diesen in der Praxis nicht überall Gebrauch gemacht. (sh. Anhang 1) Außerdem sind die zurzeit bestehenden Regionen in den Bundesländern verschieden gestaltet und unterscheiden sich sowohl in Größe und Organisationsform teilweise stark. (vgl. Tiroler LGBl. Nr. 87/2005 und StLREG 2018)
- 4 Gemeinden:** Die Gemeinden sind die endgültigen Adressaten des Verteilungsmodells. Die quantitativen Beschränkungen werden auf dieser Stufe mit dem Flächenwidmungsplan in die Praxis umgesetzt und wirken hier am deutlichsten. Außerdem werden von der überörtlichen Raumordnung Entwicklungsziele und -schwerpunkte gesetzt, die bei der Verteilung der verfügbaren Flächen auf die Gemeinden zu berücksichtigen sind.

Während die konkrete quantitative Aufteilung des Flächenziels also theoretisch direkt zwischen Bund und Gemeinden vertraglich vereinbart werden könnte, ist es wegen der kompetenzrechtlichen Lage einerseits sowie aufgrund der effizienten Nutzung bestehender Strukturen andererseits sinnvoll, die Bundesländer als Zwischenstufe im Verteilungsmodell einzubeziehen. Eine weitere Zwischenstufe auf regionaler Ebene birgt sowohl Vor- als auch Nachteile. Während die Stärkung der regionalen Planungsebene wünschenswert wäre, sind die Regionen in den Bundesländern sehr unterschiedlich ausgestaltet, was die Gestaltung eines Verteilungsmodells erschwert. Zusätzlich erhöht die Einführung jeder weiteren Stufe die Komplexität des Modells stark.

Die Zuteilung des verfügbaren Flächenkontingents erfolgt deshalb, wie auf der Abbildung unten ersichtlich, auf zwei Stufen. So können bestehende Kompetenzen, Strukturen und Expertisen effizient ausgenutzt und das Verteilungsmodell klar und logisch gestaltet werden. Auf der ersten Stufe werden die Bedingungen und Kriterien der Verteilung zwischen Bundesländern und dem Bund vertraglich vereinbart. Auf der zweiten Stufe teilen die Bundesländer im Landesentwicklungsplan die ihnen zur Verfügung stehenden Flächen auf die Gemeinden auf. Flächen für Planungen auf Bundes- und Landesebene werden in einem Kontingent für die überörtliche Planung separat kontingentiert. Für unerwartete Entwicklungen wird ein Puffer vorgesehen. Eine Erörterung zur Gestaltung der beiden Stufen sowie der zusätzlichen Kontingente erfolgt im nächsten Kapitel.

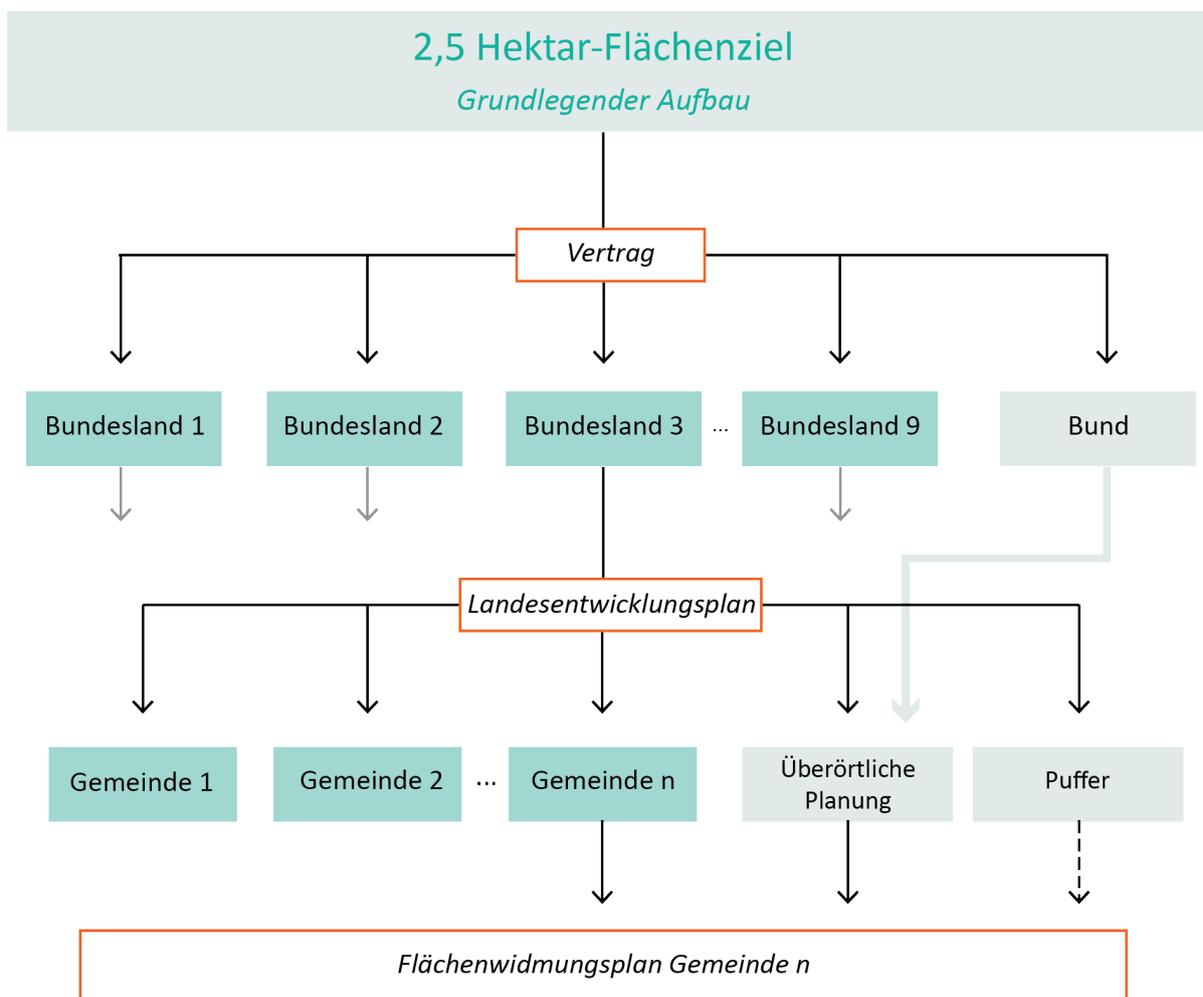


Abbildung 2 Grundlegender Aufbau des Verteilungsmodells. Eigene Darstellung

3.2.2 Zeitlicher Rahmen

Um einen längeren Planungshorizont weiterhin zu ermöglichen, sollen die Flächen über einen Zeitraum von mehreren Jahren hinweg zugeteilt werden. Die Planungszeiträume für das Örtliche Entwicklungskonzept liegen, wie in Anhang 2 ersichtlich, in den Bundesländern zwischen 10 und 25 Jahren, wobei der am häufigsten festgelegte Zeitraum 10 Jahre beträgt. Deshalb sollen auch die Obergrenzen für

die Flächenwidmung zur Erreichung des 2,5-Hektar-Ziels jeweils für **10 Jahre** kontingentiert und zugeteilt werden. Berechnet man die zusätzliche tägliche Flächeninanspruchnahme von 2,5 Hektar auf diesen Zeitraum, ergibt sich ein Zielwert von maximal 9125 Hektar (bzw. 91.25 km²) in Österreich.

3.2.3 Obergrenze und Baulandpotentialanalyse

Grundsätzlich sollte keine Zuteilung von Widmungsrechten in größerem Umfang als entwicklungsplanerisch möglich erfolgen. Zu diesem Zweck soll als Grundlage eine allgemeine Baulandpotentialanalyse erfolgen, die in weiterer Folge als "Obergrenze" dient. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass schützenswerte oder für die Bebauung

ungeeignete Flächen in Anspruch genommen werden. (vgl. Henger und Schröter-Schlaack 2008: 25) Um eine einheitliche Erhebung des Baulandpotentials in den Gemeinden sicherzustellen, wäre die Veröffentlichung einer **Richtlinie für die Baulandpotentialanalyse** auf Bundesebene sinnvoll.

3.3 Verteilungsmechanismen

Zur Fortführung der Beantwortung der Forschungsfrage „*Wie könnte ein Verteilungsschlüssel aussehen?*“ ist das Ziel dieses Unterkapitels die Diskussion und die Empfehlung geeigneter Verteilungsmechanismen auf den beiden Ebenen des Verteilungsmodells. Außerdem erfolgt die

Beschäftigung mit der der Forschungsfrage „*Welche Kriterien müssen dafür betrachtet werden?*“ Am Ende des Kapitels befindet sich schließlich eine grafische Zusammenfassung des gesamten Verteilungsmodells zur Übersicht.

3.3.1 Kriterien

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, um die Verteilung der 2,5 Hektar pro Tag durchführen zu können. In dieser Arbeit wurde der Weg eines Top-Down-Verteilungsschlüssels und die Aufteilung des Wertes anhand von Benchmark-Kriterien gewählt. So finden bei dem gewählten Verfahren sowohl die zukünftige Flächeninanspruchnahme als auch raumplanerische Zielsetzungen Berücksichtigung und sind bei der Verteilung auf die

Bundesländer auch sachgemäß und politisch leichter durchsetzbar. (vgl. Henger/Schröter-Schlaack 2008: 14)

Um eine möglichst logische und faire Einteilung für die Fläche vornehmen zu können, wird ein Kriterienkatalog angefertigt, der mögliche Zuteilungskriterien für die 2,5 Hektar pro Tag sammelt. Somit werden die für die Berechnung wichtigsten quantitativen und qualitativen Kriterien aufgelistet und deren Vor- und Nachteile diskutiert. Die Liste

soll dabei keine vollendete Kriterienliste darstellen, es geht eher darum, einen Überblick zu erhalten, um im Anschluss eine geeignete Kombination von Kriterien für die Verteilungsstufen des Modells zu finden.

Ausschlaggebend für die Wahl der Indikatoren ist einerseits, dass sie administrativ praktikabel und von den Gemeinden nicht manipulierbar sind. Zudem sollten sie vergangenheitsbezogene Faktoren beinhalten, um die Verteilung zu ermitteln, aber auch den zukünftigen Flächenbedarf beachten. Insbesondere notwendig ist, dass die Zuteilung einfach, in der Begründung transparent und gut nachvollziehbar zu gestalten ist. (vgl. Ostertag et al. 2010: 100-101)

Folgende Verteilungskriterien wurden betrachtet und liefern die Grundlage für das weitere Arbeiten und die genaue Verteilung des Flächenziels für Österreich.

Die Kriterienliste stellt keine vollständige Liste dar, sondern fasst einfache, transparente Kriterien für die Verteilung der Fläche zusammen. Es könnten durchaus weitere Kriterien wie Bodenqualität oder auch Kriterien wie touristisches Potenzial oder zukünftige Bau- und Verkehrsflächenabschätzungen gewählt werden. Aus Gründen der Vereinfachung und Praktikabilität werden diese Kriterien hier nicht betrachtet, könnten aber für die Zukunft verwendet werden.

Kriterienkatalog		
Indikator	Beschreibung	Vor-/Nachteile
Bevölkerung	Je mehr Einwohner:innen eine Region hat, desto mehr Fläche wird zugeteilt	<ul style="list-style-type: none"> + jedem:r Bürger:in wird das gleiche Maß an Fläche zuteil, unabhängig von Siedlungsdichte (vgl. Henger/Schröter-Schlaack 2008: 14) + einfach zu ermitteln - reine Bevölkerungszahlen würden Bundesländer mit weniger Bevölkerung benachteiligen, andererseits missachtet man die zukünftigen Entwicklung sagt nichts über den weiteren Trend, alleine fehlen flächenbezogene Zuteilungskriterien (vgl. Ostertag et al. 2010: 100-101)
Bevölkerungsprognose	Je mehr Zuwachs einer Region prognostiziert wird, desto mehr Fläche wird zugeteilt	<ul style="list-style-type: none"> + Schrumpfs-/Wachstumsregion wird dementsprechend berücksichtigt → Demographischer Wandel aussagekräftiger - schrumpfende Regionen mit geringer Siedlungsdichte hätten durch weitere Flächenentwicklungen noch mehr Probleme (Zersiedlung) (vgl. Henger/Schröter-Schlaack 2008: 14) - wachsenden Regionen mit erhöhten Zuwanderungen und Geburten wird dementsprechend ein größerer Ausweisungsrahmen gewährt → erwünschte Entwicklung? - Reiche bzw. entwickelte Regionen werden bevorzugt, während ärmeren Regionen Entwicklungschancen genommen werden - eventuell Problem bei Datenbeschaffung durch die verschiedenen Prognosen (Unsicherheit in Prognosen) und mögliche Manipulation (vgl. Ostertag et al. 2010: 100-101) - kein standardisiertes Prognosemodell (vgl. ebd.: 101)
Bevölkerungsdichte	Regionen mit höherer Dichte bekommen mehr Fläche	<ul style="list-style-type: none"> + dichtes, flächensparendes Bauen wird honoriert + Anreize für dichtes Bauen werden gesetzt - könnte falsche Anreize geben → Verdichtung zu Lasten der Wohnqualität (vgl. ebd.: 106) - "der Kennwert [ergibt sich] eher aus strukturellen Gegebenheit (u.a. typischen Wohnformen in urbanen versus ländlichen Gebieten), als dass er intendiertes flächensparendes Verhalten ausdrückt. (ebd: - Wien würde bei dieser Verteilung den Großteil der zu verteilenden Fläche bekommen
Fläche	Je mehr Fläche das Bundesland hat, desto mehr Zielfläche wird zugeteilt	<ul style="list-style-type: none"> + berücksichtigt, dass dünn besiedelte Bundesländer mehr Infrastrukturflächen benötigen - die reine Fläche des Bundeslandes zeigt keinen tatsächlichen Bedarf an Entwicklungsfläche auf → könnte dazu führen, dass mehr Flächeninanspruchnahme stattfindet, als überhaupt benötigt wird
Dauer-siedlungsraum (DSR)	Je mehr besiedelbarer Raum in einem Bundesland, desto mehr zugeteilte Fläche	<ul style="list-style-type: none"> + gleiches relatives Wachstumspotential (vgl. Henger/Schröter-Schlaack 2008: 15) + stärker am Flächenbedarf orientierter Zuteilung als die Verteilung an der Bundeslandfläche - orientiert sich am möglichen besiedelbaren Raum - was passiert mit den Bautätigkeiten außerhalb des DSR? - Alpenregionen würden hier benachteiligt, aufgrund geringeren DSR

Kriterienkatalog		
Indikator	Beschreibung	Vor-/Nachteile
Beschäftigte / Erwerbstätige	Zuteilung anhand der erwerbstätigen Personen im Bundesland - je mehr, desto mehr Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - wirtschaftlicher Faktor - Wirtschaftskraft innerhalb einer Kommune wird anhand der Beschäftigten gemessen - ist statistisch gesehen allerdings schwierig die richtigen Daten zu bekommen, da nur eine Teilmenge statistisch gut belegt ist (vgl. Oster-tag et al. 2010: 102) - Reiche bzw. entwickelte Regionen werden bevorzugt, während ärmeren Regionen Entwicklungschancen genommen werden
Flächenverbrauch im Basiszeitraum	bisheriger Flächenverbrauch jedes Referenzraumes wird prozentuell im gleichen Ausmaß verringert	<ul style="list-style-type: none"> + für alle räumlichen Einheiten (z.B. Bund und Länder) gleichermaßen anwendbar → für alle Bundesländer möglich, keine Ausnahmeregelung notwendig + gleiche "Anstrengung" für alle Beteiligten - Bestrafung von "early actions" - Wahl des Basiszeitraums beeinflusst Ergebnis stark (vgl. Henger/Schröter-Schlaack 2008: 15, Walz et al. 2009: 54)
Bruttoregionalprodukt	Mehr zugeweilte Fläche, je höher das Bruttoregionalprodukt	<ul style="list-style-type: none"> + wirtschaftlicher Faktor, belohnt für gute Wirtschaft in einer Region - zeigt keinen tatsächlichen Bedarf an Fläche - Regionen mit niedrigem BIP bekommen weniger Fläche für Entwicklungen
Bau- und Verkehrsfläche	Je mehr Fläche schon für Bau- und Verkehrsfläche in einem Bundesland genutzt wird, desto weniger der Zielfläche wird zugeweiht	<ul style="list-style-type: none"> + stärker am Flächenbedarf orientierte Zuteilung als bei der Bundesländerfläche (vgl. Henger/Schröter-Schlaack 2008: 15) - die zukünftige Entwicklung der Bau- und Verkehrsflächen könnte bessere Aussagen zum Bedarf tätigen - eventuell Entwicklung in die gegenteilige Richtung, wenn Gegenden mit wenig Bau- und Verkehrsfläche neue Flächen zugeweiht bekommen und so unnötige Bautätigkeiten planen
Raumtypen	Gruppierung von Gemeinden anhand bestimmter Kriterien. Zielfläche wird anhand der Gewichtung der Raumtypen zugeweiht.	<ul style="list-style-type: none"> + Unterschiede der Gemeinden werden beachtet + Vereinfachung durch Zusammenfügen von Gemeindetypen + Berücksichtigung von Wachstums- und Schrumpfungsgemeinden, verschiedener Dichten und Strukturen - Eigenheiten einer Gemeinde können nicht gänzlich berücksichtigt werden - viele unterschiedliche Raumtypen möglich, Einteilung kann nach Bundesländern unterschiedlich gemacht werden was zu geringer Vergleichbarkeit führen könnte
Baulandreserven	Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Je mehr Reserven, desto weniger Zielfläche wird zugeweiht.	<ul style="list-style-type: none"> + Indikator geht von individuellen Flächenbedarf aus + bei Mobilisierung von Reserven braucht es lange keine Neuwidmungen - Baulandreserven müssen nicht zwingend raumplanerisch geeignete Flächen sein - schwierig, ob die Flächen dann in Realität überhaupt mobilisiert werden können
Förderung festgelegter Entwicklungsziele (z.B. Stärkung der Orts- und Stadtkerne)	Maßnahmen für diesen Indikator werden mit mehr Fläche belohnt	<ul style="list-style-type: none"> + raumplanerische Steuerungsmöglichkeit + forciert, dass Gemeinden künftig mehr in diesem Bereich tätig werden - kein definierter Faktor, genaue Definition müsste neu erdacht werden

3.3.2 Stufe 1

Als erste Stufe des Verteilungsmodells wird eine Verteilung der verfügbaren Fläche auf die Bundesländer durchgeführt. Das soll mithilfe von einfachen, quantitativen Kriterien passieren. Diese werden aus Beispielen aus der Recherche, als auch aus der vorherigen Kriterienliste nach eigenem Ermessen ausgewählt. Daraufhin werden die 10-jährlich anfallenden 9125 Hektar auf die Bundesländer innerhalb verschiedener "Szenarien", also verschiedener Kriterienbündel, aufgeteilt. Aus diesen Szenarien wird dann das am besten geeignete Kriterium ausgewählt und für Verteilung auf die Bundesländer empfohlen.

Kriterienwahl Stufe 1

Um einen Überblick zu erhalten, wurden alle verfügbaren quantitativen Kriterien rechnerisch auf die Bundesländer aufgeteilt und vor die absolute Flächeninanspruchnahme im Jahr 2020 gestellt. Das hilft dabei abzulesen zu können, wie die Kriterien sich auf die Flächenzuteilung auswirken und stellt fest, ob Kriterien aufgrund von Ausreißern ausschließbar sind.

Auf den ersten Blick erkennbar ist, dass sich Österreich im Jahre 2020 eindeutig über der angepeilten Flächeninanspruchnahme der Regierung befindet. Führend ist hier die Steiermark mit der höchsten Flächeninanspruchnahme, auf dem letzten Platz befindet sich Wien. Zudem ist zu sehen, dass sich bei Wien die Kriterien besonders entgegen den anderen Bundesländern verhalten.

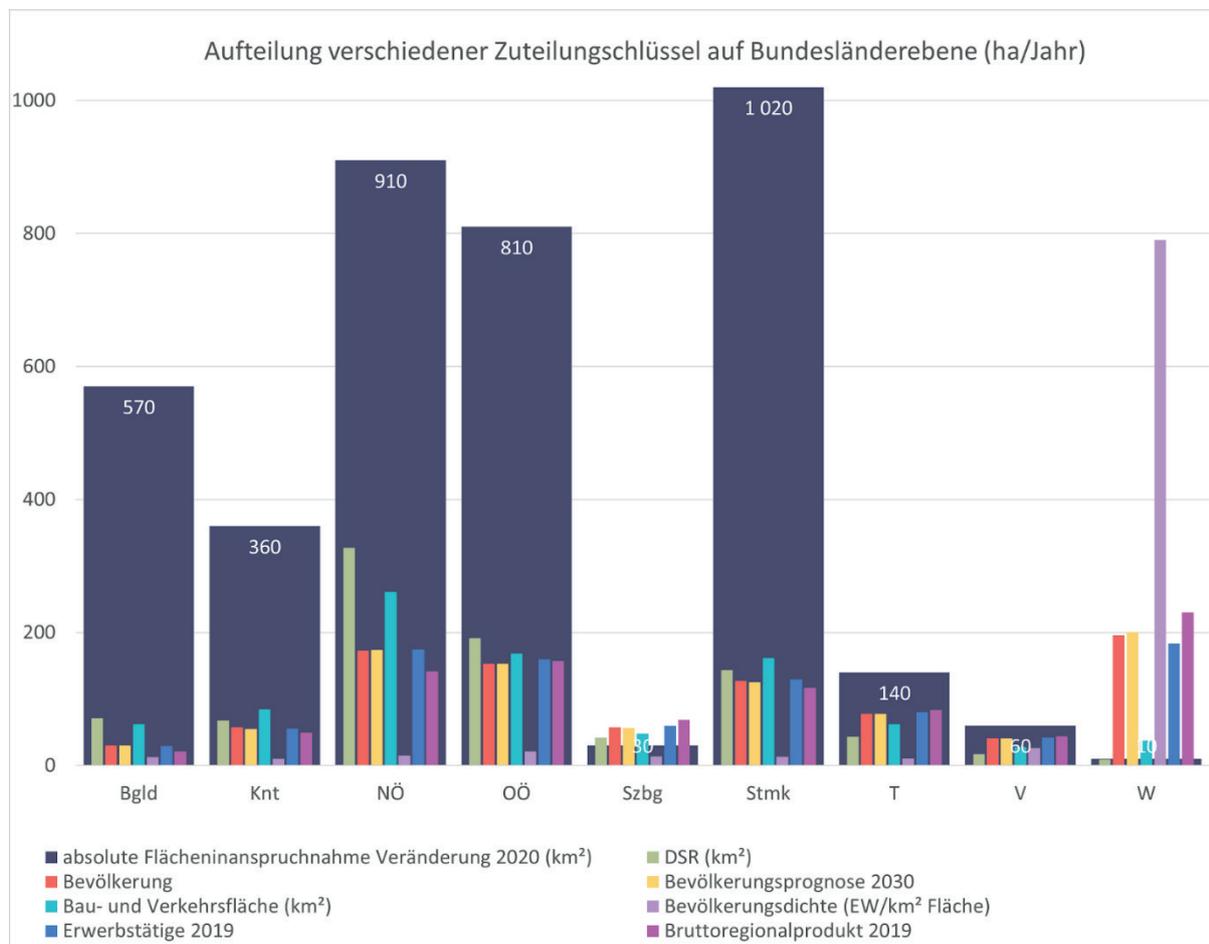


Abbildung 3 Aufteilung verschiedener Zuteilungsschlüssel. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2019/ Statistik Austria 2020/ Umweltbundesamt 2021/ Umweltbundesamt 2021a.

Sonderstellung Wien

Generell muss Wien gesondert behandelt werden, da es sowohl eine unterschiedliche Raumstruktur als auch unterschiedliche Verwaltung im Gegensatz zu den weiteren acht Bundesländern aufweist. Das vorherige Diagramm bestätigt dies. Insbesondere bei Betrachtung des Faktors Bevölkerungsdichte, welcher Wien 86,8% der verfügbaren Fläche zuweisen würde. Es braucht deshalb es eine eigenständige Berechnung für die Verteilung der Fläche.

Da Wien generell eine geringe Flächeninanspruchnahme hat, wird die durchschnittlich pro Jahr 2010-2020 in Anspruch genommene Fläche zugeteilt und auf 25% vermindert. Diese Prozentzahl wird gewählt, da sich die Bundesregierung für eine 75%ige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausgesprochen hat. Von 2010-2020 wurden in Wien 40 Hektar Fläche in Anspruch genommen. Wenn man diese auf 25% reduziert, bekommt Wien 10 Hektar pro Jahr zugeteilt bzw. auf 10 Jahre 100 ha. Die restliche für die Bundesländer verfügbare Fläche beläuft sich damit auf 9025 Hektar auf 10 Jahre gerechnet. Die folgenden Szenarien beachten diese Berechnung und teilen Wien dementsprechend 100 Hektar zu.

Szenarien

Um verschiedene Aufteilungsmöglichkeiten zu zeigen und die Wirkungsrichtung der jeweiligen Indikatoren zu veranschaulichen, wird die Fläche anhand von verschiedenen Kriterien-Zusammenstellungen in Hektar auf den Zehn-Jahreshorizont aufgeteilt. Für die Berechnung werden die jeweiligen Kriterien durch eine Mittelung der Indikatoren zusammengeführt. Zum Beispiel würde sich ein Bevölkerungsindikator mit einem Flächenindikator so berechnen, dass man eine Mittelung des Flächen- und Bevölkerungsanteils eines Teilraums durchführt. Dementsprechend lassen sich dann die Flächen pro Bundesland ausrechnen.

Um zu sehen, welche Indikatoren bzw. Indikatorenbündel die sinnvollste Verteilungsmöglichkeit ergeben, werden vier Szenarien berechnet und zum Schluss eines ausgewählt, das endgültig für die Flächenverteilung auf Stufe 1 angewendet wird. Wien wird mit den vorhin genannten 100 Hektar in die Szenarien aufgenommen und die restlichen 9025 Hektar auf die Bundesländer aufgeteilt.

Die gewählten Szenarien sind vorerst simpel gewählt und können beliebig komplex werden, da man verschiedene Gewichtungsmöglichkeiten und detailliertere Indikatorenbündel zusätzlich hinzufügen kann. Aufgrund des Zeitrahmens dieser Arbeit werden allerdings einfache Szenarien ausgesucht.

Szenario 1: Verteilung auf die Bundesländer gewichtet an Dauersiedlungsraum und Bevölkerung

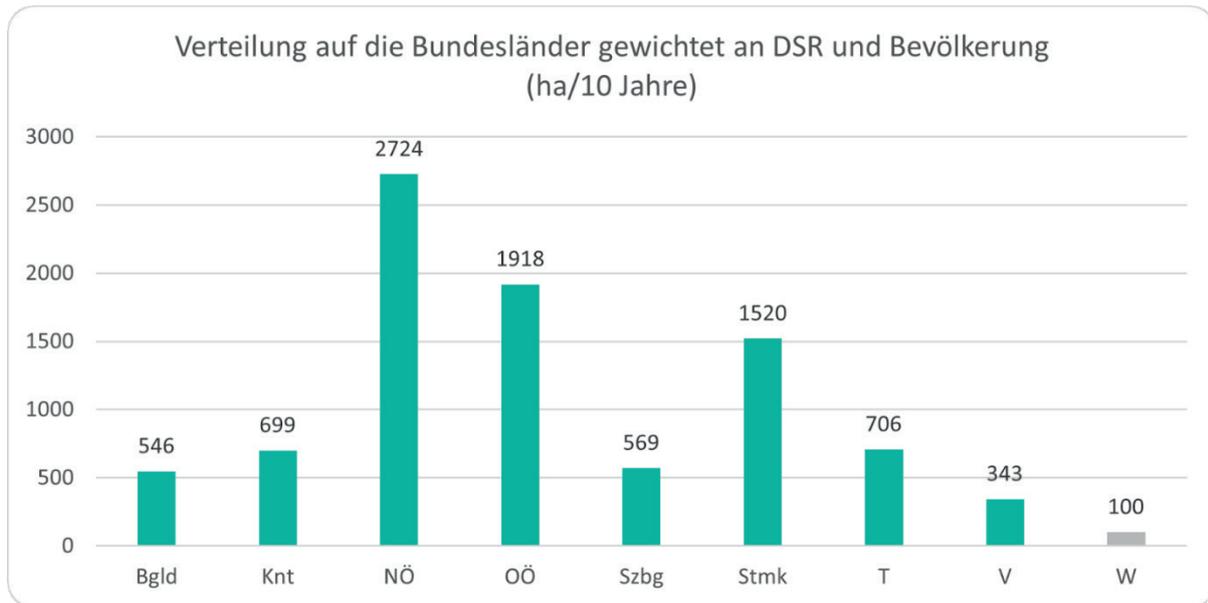


Abbildung 4 Verteilung durch DSR und Bevölkerung. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2021/Umweltbundesamt 2021.

Das erste Szenario ist an ein deutsches Beispiel angelehnt, welches Designoptionen für den Handel mit Flächenausweisungsrechten in Deutschland behandelt. Demnach gibt es für die Kriterien "Bevölkerung und Katasterfläche" bereits existierende flächendeckende und statistische Daten und die Bevölkerung kann den zukünftigen Flächenbedarf grob abbilden, während die Fläche eine unveränderte Größe bleibt. (vgl. Henger/Schröter-Schlaack 2008: 21)

Entgegen dem Beispiel wurde statt der Katasterfläche der Dauersiedlungsraum herangezogen, um einen genauer auf die verfügbaren Flächen zugeschnittenen Indikator zu wählen. Bei dieser Einteilung mit DSR und Bevölkerung wird somit die bebaubare Fläche beachtet und zudem auch, dass Bundesländer mit mehr Bevölkerung auch mehr Fläche benötigen. Die Bundesländer mit der meisten zugeteilten Fläche wären somit Niederösterreich und Oberösterreich.

Szenario 2: Verteilung auf die Bundesländer gewichtet an der Bevölkerung

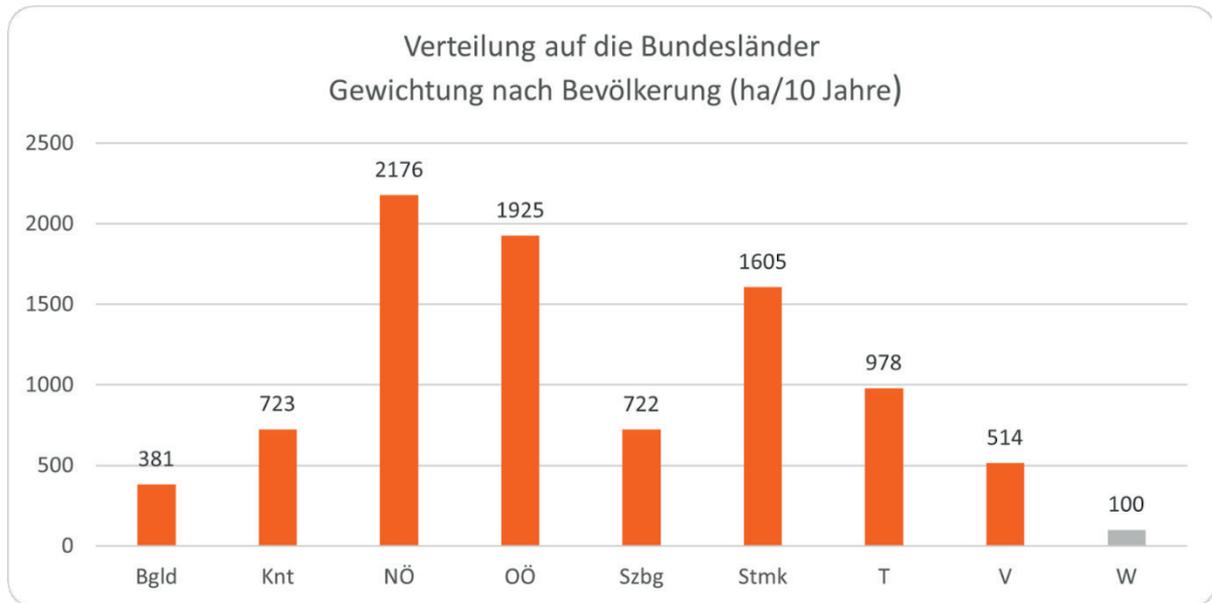


Abbildung 5 Verteilung durch Bevölkerung. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2021.

Als zweites Szenario wurde die Einwohner:innenanzahl als Aufteilungsschlüssel angewendet. Dieser Zugang orientiert sich an zwei Beispielen aus Deutschland. Dabei handelt es sich um den in Kapitel 2 beschriebenen Modellversuch zum Flächenzertifikatehandel aus 2019 und die Vorbereitung zu diesem Modellversuch, beides vom Umweltbundesamt. Das Umweltbundesamt nimmt dabei die Zuteilung auf Basis der Bevölkerung, da sie mit Abstand die häufigste Zustimmung bei den Kommunalvertretern erreichte, leicht ermittelbar ist und eine wichtige Einflussgröße bei der Entwicklung des zukünftigen Flächenbedarfs darstellt. Zudem wird eine Zuteilung auf Basis der

Einwohner:innen als fair und gerecht eingestuft. (vgl. Bizer, Kilian et al. 2012: 51)

Die Herangehensweise hat sich wie in Kapitel 2 bereits erwähnt im Modellversuch zusätzlich bestätigt, da sich die Erstzuteilung über die Bevölkerung bewährt hat und hohe Akzeptanz seitens der beteiligten Städte und Gemeinden erfahren hat. (vgl. Henger et al. 2019: 21)

Szenario 3: Verteilung auf die Bundesländer gewichtet an der Bevölkerungsprognose für 2030

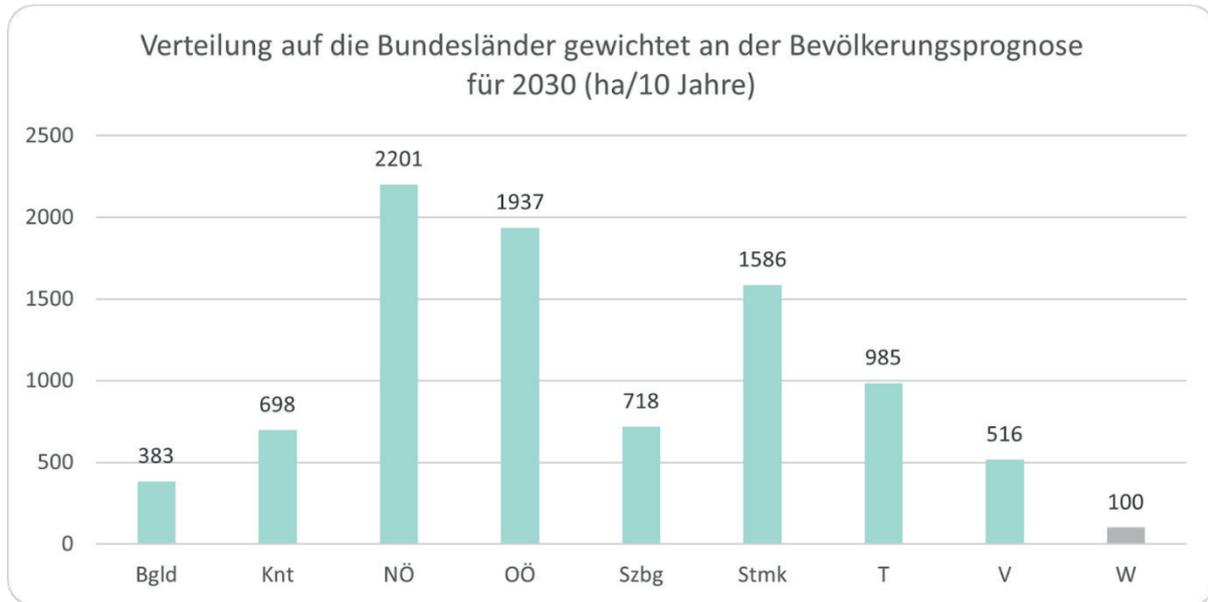


Abbildung 6 Verteilung durch Bevölkerungsprognose 2030. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2021.

Eine Verteilung anhand der Bevölkerungsprognose 2030 hat zur Folge, dass Schrumpfung- und Wachstumsregionen dementsprechend berücksichtigt werden. Es würde wachsenden Regionen mit erhöhten Zuwanderungen und Geburten somit auch ein größerer Ausweisungsrahmen gewährt. Auch hier besteht die Gefahr, dass potentiell reiche bzw. entwickelte Regionen bevorzugt werden könnten, während ärmeren Regionen die Entwicklungschancen genommen werden.

Fraglich ist zudem das Problem der Datenbeschaffung, da durch viele verschiedene Prognosemöglichkeiten Unsicherheiten in der

Prognoseauswahl bestehen. Wie Ostertag et. al anmerken, besteht hierdurch auch eine mögliche Manipulation der Prognose, was den Indikator als finales Zuteilungskriterium unsicher erscheinen lässt. (vgl. Ostertag et al. 2010: 100-101) Das Problem könnte jedoch insofern gelöst werden, als die ÖROK eigene Bevölkerungsprognosen erstellt und wenn sie diese Daten verpflichtend für die Prognose zu verwenden hat, würde die Problematik der unterschiedlichen Möglichkeiten verschwinden. Zudem hat sie als begleitende Instanz direkten Einfluss auf die Entstehung, was die Manipulationsmöglichkeit verringert.

Szenario 4: Verteilung auf die Bundesländer gewichtet an Erwerbstätigen und Bevölkerung

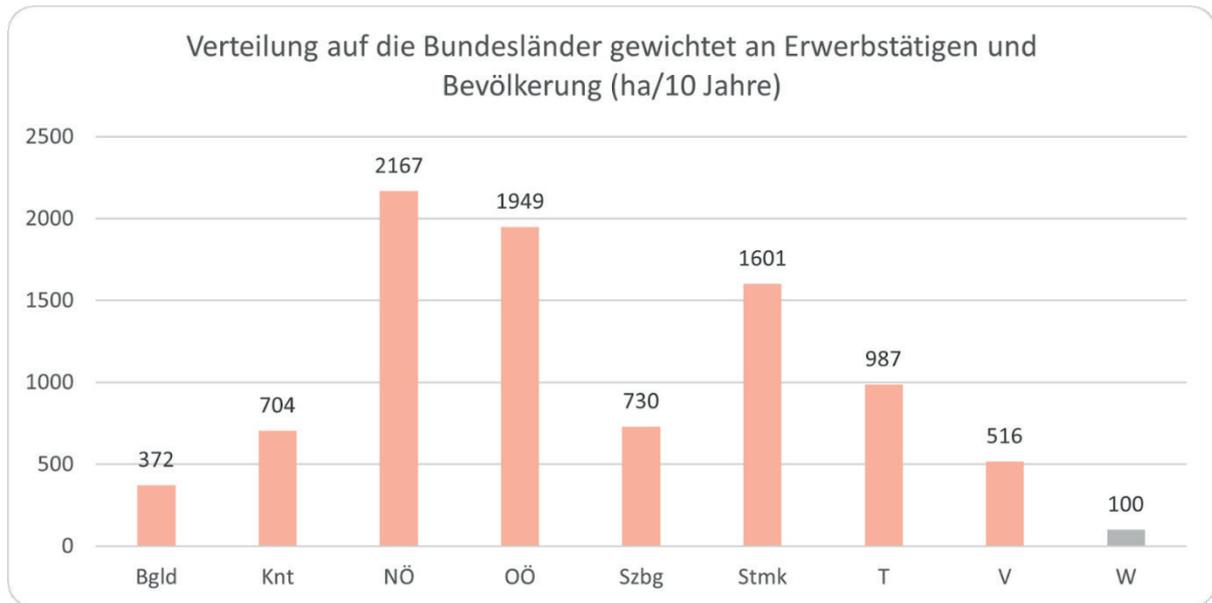


Abbildung 7 Verteilung nach Erwerbstätige und Bevölkerung. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2019/Statistik Austria 2021.

Szenario 3 bietet sowohl die Vorteile der Bevölkerung, die schon in Szenario 2 genannt wurden, beinhaltet jedoch mit den Erwerbstätigen einen Faktor, der die wirtschaftliche Entwicklung einer Region beachtet. Es wird somit die Wirtschaftskraft innerhalb einer Region anhand der Beschäftigten gemessen und aufgrund dieser mehr Fläche

zugeteilt. Die wirtschaftliche und somit regionale Entwicklung ist ein guter Argumentationspunkt, um dieses Kriterium zu verwenden. In diesem Szenario könnte es allerdings zu einer Bevorzugung reicherer bzw. bereits entwickelter Regionen kommen, während ärmeren Regionen Entwicklungschancen genommen werden.

Fazit Szenarien

Aufgrund der Eignung, Transparenz und leichten Zugänglichkeit der Daten wird für die weitere Bearbeitung Szenario 2: Bevölkerung als Indikator für die Zuteilung der Zielfläche auf die Bundesländer gewählt. Neben der vorhin genannten

Vorteile bietet dieser Faktor auch eine wichtige Einflussgröße bei der Entwicklung des zukünftigen Flächenbedarf und stellt einen stabilen Zuteilungsfaktor auf Stufe 1 des Modells dar. Wir erhoffen hier eine hohe Akzeptanz der Bundesländer.

3.3.3 Stufe 2

In der zweiten Stufe des Modells wird eine konkretere Aufteilung der Fläche aus Stufe 1 vorgenommen. Somit wird die Fläche, die in Stufe 1 auf die Bundesländer aufgeteilt wurde, auf die einzelnen Gemeinden der Bundesländer verteilt. Dabei haben die Länder hier Großteils selbst die Möglichkeit, die Kriterien der Verteilung zu beeinflussen, um eine möglichst an die Individualität der Gemeinden angepasste Verteilung durchführen zu können.

Stufe 2 wird in zwei weitere Schritte aufgeteilt, die die Flächenverteilung konkretisieren und zusätzlich wird ein Flächenkontingent abseits der Gemeindeflächen festgelegt. Schritt 1 setzt dabei eine erste Dimensionierung der Flächenanteile anhand quantitativer Kriterien fest und in Schritt 2 wird eine Justierung der Flächenanteile anhand bestimmter Entwicklungsziele vorgesehen.

Puffer und überörtliches Kontingent

Neben der Fläche die konkret den Gemeinden zugeteilt wird gibt es, wie bereits in Kapitel 3.2 erwähnt, einen Puffer und ein Kontingent für die überörtliche Planung. Die Flächen dafür sollen separat gehandelt werden und fließen nicht in die Gemeindeflächen mit ein.

Das überörtliche Kontingent steht für Planungen auf Bundes- und Landesebene zur Verfügung und soll deshalb nicht bei der Gemeindefläche eingerechnet werden. Eine konkrete Festlegung wie viel Prozent für dieses Kontingent benötigt werden, muss Bund und Land festlegen, da hierfür eine Bedarfsabschätzung nötig ist. Erwartet wird jedoch eine substantielle Reduktion dieses überörtlichen Flächenbedarfs im Vergleich zu den Vorjahren, um das Flächenziel der Regierung einhalten zu können.

Der Puffer stellt ein Flächenkontingent für unerwartete Entwicklungen dar und soll für Projekte zur Verfügung stehen, die dringend benötigt werden, für die es jedoch keine Gemeindefläche mehr gibt. Hier wird ein Prozentsatz von 1-2% geschätzt,

allerdings stehen dafür keine Referenzen zur Verfügung und auch hier muss das Land einen intelligenten gewählten Prozentsatz festlegen. Möglich wäre es auch eine bundesweite Überlegung anzustellen, welcher Prozentsatz gewählt werden soll.

1. Erste Dimensionierung der Flächenanteile anhand quantitativer Kriterien

Hier wird eine Verteilung gewählt, die ähnlich wie in Stufe 1 eine einfache und transparente Rechnung anhand quantitativer Indikatoren darstellen soll. Es soll die Fläche für die Gemeinden in einem ersten Schritt dimensioniert werden. Die von uns festgelegten Faktoren sind: Bevölkerung, Beschäftigte am Arbeitsort und Dauersiedlungsraum.

Bevölkerung (Bev.): Vorteil, dass jedem:r Bürger:in das gleiche Maß an Fläche zugeteilt wird, die Daten einfach und klar zu ermitteln sind und nicht leicht zu manipulieren sind. Die Zahl sagt allerdings nichts Eindeutiges über zukünftige Trends aus.

Beschäftigte am Arbeitsort (Besch.): Ein wirtschaftlicher Faktor, der es ermöglicht, dass die wirtschaftliche Entwicklung einer Gemeinde vorangetrieben wird. Zudem brauchen mehr Beschäftigte und auch Wirtschaftstätigkeiten Fläche. Nachteil könnte sein, dass reiche Gegenden bevorzugt werden.

Dauersiedlungsraum (DSR): Am Flächenbedarf orientierter Indikator. Berücksichtigt verfügbare Siedlungsflächen der Gemeinden und teilt entsprechend Fläche zu. Nachteil wäre, dass reine Verfügbarkeit der Fläche, nicht zwingende Verbauungsmöglichkeit bedeuten muss.

Eine Berechnung für diese Faktoren wird mit einer Zusammenführung von Bevölkerung, Beschäftigte und Dauersiedlungsraum durchgeführt, wobei eine Mittelung der Faktoren getätigt wird. Es erfolgt also eine Mittelung des Anteils von Bevölkerung, Dauersiedlungsraum und Beschäftigten eines Teilraums.

2. Justierung der Flächenanteile anhand bestimmter Entwicklungsziele

Zusätzlich zur ersten Dimensionierung soll eine Justierung der Flächenanteile anhand bestimmter Entwicklungsziele durchgeführt werden. Das Ziel ist durch die bestimmten Entwicklungsziele Steuerungsmöglichkeiten forcieren zu können und zu lenken, für welche Ziele mehr Fläche benötigt werden und für welche weniger.

Die Entwicklungsziele sollen von den Ländern selbst gewählt werden, um hier auf die eigenen Ziele eingehen zu können und Individualität zu ermöglichen. Dringend wird empfohlen, Raumtypen und Baulandreserven als Ziele miteinzubeziehen.

Raumtypen

Bei den Raumtypen handelt es sich um eine Gruppierung der Gemeinden anhand bestimmter Kriterien. Intention hinter den Raumtypen ist, dass sich Gemeinden voneinander unterscheiden und nicht alle gleichbehandelt werden können. Jedoch kann man sich nicht jede Gemeinde genauestens separat ansehen, womit eine Standardisierung bzw. Normierung nötig wird. Um trotzdem auf die Besonderheiten der Gemeinden eingehen zu können, werden diese in Raumtypen eingeteilt. Zudem gilt es die Differenz zwischen urbanem und rura-lem Raum auszugleichen, auf Schrumpfs- und Wachstumsgemeinden einzugehen und verschiedene Dichten und Strukturen zu berücksichtigen. Um auf diese individuellen Herausforderungen der Gemeinden einzugehen, wird eine Kategorisierung durchgeführt. Jedes Land kann hier seine eigenen Kategorien festlegen, wir empfehlen jedoch die Einteilung der Raumtypen anhand der von der ÖROK bereits definierten Klassifizierung. Diese Klassifizierungen seitens der ÖROK sind folgende:

- » Größere Stadtregionen
- » Kleinere Stadtregionen und ländliche Verdichtungsräume
- » Achsenräume entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur
- » Ländliche Tourismusregionen

- » Ländliche Räume mit geringer Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsrückgang (vgl. ÖROK 2021a)

Baulandreserven

Da für dieses Verteilungsmodell zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme die Neuausweisung von ausgewählten, bauintensiven Widmungskategorien als Weg gewählt wurde, bleiben bestehende Widmungen unberührt. Um dieses Defizit zu beheben, sollte die Reduktion der Baulandreserven als Entwicklungsziel unbedingt in dieser Stufe miteinbezogen werden. In Österreich betrug der Anteil nicht bebauten Baulands am gesamt gewidmeten Bauland 2016 rund 25 %. Im Burgenland und in Vorarlberg war der Anteil mit über 30 % sogar noch höher. (vgl. Banko und Weiß 2016: 23) Deshalb sollte durch Einbeziehen dieses Entwicklungsziels keine weitere Zuteilung von Widmungsrechten erfolgen, wenn die Baulandreserven den Baulandbedarf der Gemeinde in der nächsten Zuteilungsperiode (10 Jahre) auch unter konsequenter Mobilisierung der Reserven übersteigen. Wenn in einer Gemeinde also mehr Baulandreserven bestehen als in den nächsten 10 Jahren benötigt werden, darf diese keine weiteren Flächen in die in Frage kommenden Widmungskategorien umwidmen. Um dies konsequent und transparent umsetzen zu können ist es jedoch zusätzlich notwendig, eine **Richtlinie zur Berechnung von Baulandbedarf** zu veröffentlichen, die von den Gemeinden verpflichtend angewendet werden muss. Als Referenz kann dafür zum Beispiel die in Kapitel 2.3.2 beschriebene Vorgehensweise in der Schweiz dienen.

Weitere mögliche Entwicklungsziele

Abhängig von den Entwicklungszielen des Landes gibt es weitere Möglichkeiten die Flächenanteile zu justieren. Diese könnten unter anderem sein:

- » Stärkung Orts- und Stadtkern
- » Raumentwicklung
- » Klimaneutralität und Energiewende
- » Erreichbarkeit und Öffentlicher Verkehr

- » Daseinsvorsorge und leistbares Wohnen
- » Flächeninanspruchnahme bzw. Bodenversiegelung
- » Standardisierte Erhebungen von Leerstand bzw. Leerstandsmanagement
- » Entwicklungsziele des Landesentwicklungsplans
- » Erstellte regionale Entwicklungspläne

Sind die Kategorien seitens des Landes ausgesucht, wird daraufhin eine Gewichtung durchgeführt und die Endberechnung der Flächenzuteilung umgesetzt. Ergebnis ist die je Gemeinde zur Verfügung stehende Fläche.

2,5 Hektar pro Tag | 91,25 km² pro Jahr

Vertrag zwischen Bund und Ländern über Zuteilung auf 10 Jahre

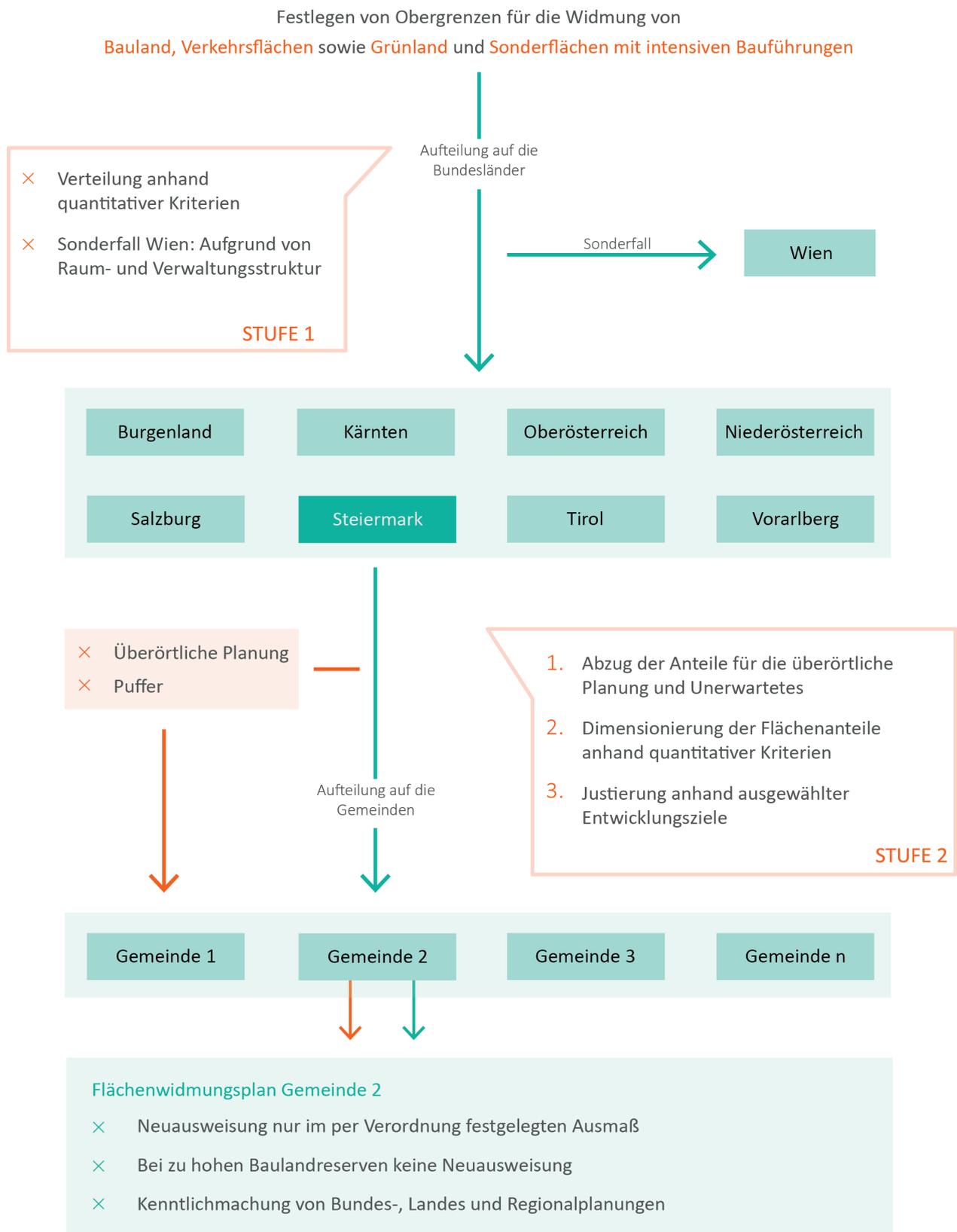


Abbildung 8 Gesamtübersicht über das Verteilungsmodell. Eigene Darstellung

4 HERAUSFORDERUNGEN

In diesem Kapitel erfolgt die Beantwortung der letzten noch offenen Forschungsfrage *“Was sind die größten Herausforderungen bei der Umsetzung eines Verteilungsmodells?”*. Es werden einerseits

jene Herausforderungen diskutiert, die die konkrete Festlegung eines quantitativen Zielwertes mit sich bringt. Andererseits werden Schwachpunkte des erarbeiteten Verteilungsmodells erläutert.

4.1 Konkretes quantitatives Flächenziel

Die Festlegung eines verbindlichen, quantitativen Zielwertes für die Flächeninanspruchnahme hat das Potential einen wirkungsvollen Beitrag zum Flächensparen zu leisten. Erstmals müsste die sparsame Nutzung des Bodens nicht gegenüber einer Vielzahl von anderen Zielsetzung abgewogen werden, was eine Entwicklung des Flächensparens von einer Option zu einem inhärenten Teil der Raumordnung bedeuten könnte.

Obwohl das Flächensparen mit den anderen Raumplanungszielen nicht generell in Konflikt stehen muss, ist es dennoch wichtig darauf zu achten, dass diese nicht ins Hintertreffen geraten. Insbesondere die Bereitstellung von leistbarem Wohnraum könnte durch die Verknappung von Baulandflächen erschwert werden. Deshalb sollte auf die betroffenen Bereiche ein besonderes Augenmerk gelegt, sowie bestehende Bestrebungen weitergeführt und gestärkt werden. Für das leistbare Wohnen würde dies zum Beispiel bedeuten, bei der Förderung einen besonders starken Fokus auf (As-) Sanierungen, Nachverdichtung oder auch Brachflächenrecycling zu legen. Aber auch in der Wirtschaft ist es unabdingbar, verstärkt auf flächensparende Entwicklungsmöglichkeiten zu setzen. Mehr dazu ist im Beitrag „Flächeneffiziente Betriebsgebiete“ zu lesen.

Generell war der Fokus unserer Arbeit die Konzeption eines Verteilungsmodells, weshalb wir den aktuellen quantitativen Zielwert - 2,5 Hektar - nicht ins Zentrum gestellt haben. Das Verteilungsmodell ist nicht von einer konkreten Größe abhängig und kann für jeden beliebigen Wert angewendet

werden. Jedoch stellte sich im Zuge der Bearbeitung der Forschungsfragen heraus, dass für den Erfolg der Maßnahme die fundamentale Begründung des Ziels und des Zielwertes unbedingt gefestigt werden muss.

Eine der größten Herausforderungen für die Umsetzung des 2,5-Hektar-Flächenziels der Regierung ist somit, wie sich unter anderem aus einem Interview mit DI Heide Birngruber von der Raumplanungsabteilung des Landes Oberösterreich ergab, die fehlende sachliche Begründung des Zielwertes. Dass die Flächeninanspruchnahme reduziert werden muss, ist aufgrund der Versorgungssicherheit, dem Erhalt von Lebensräumen und wichtigen Bodenfunktionen gut begründbar. Die Ressource Boden ist begrenzt und kann nicht unendlich beansprucht werden. Die konkrete Zielzahl - 2,5 Hektar bis 2030 - ist jedoch relativ willkürlich festgelegt. Sie bezieht sich, wie zu Beginn der Arbeit bereits erwähnt, auf einen Zielwert der Nachhaltigkeitsstrategie 2002, in der die aktuelle Flächeninanspruchnahme zu der Zeit (25 Hektar pro Tag) bis 2030 auf zehn Prozent reduziert werden sollte. Warum genau dieser Prozentwert gewählt wurde, wird nicht dargelegt. Die Abgrenzung zwischen Bodeninanspruchnahme und -versiegelung ist in der Strategie ebenfalls unklar. (sh. BMLFUW 2002: 8 und 70) Das Regierungsziel ist also bei näherer Betrachtung nicht ausreichend fundiert, und wurde aus diesem Blickwinkel auch im ÖREK 2030 nicht nochmals hinterfragt. Um den Erfolg der Maßnahme sicherzustellen ist deshalb nach einer klaren Abgrenzung und Definition von Bodenversiegelung und -inanspruchnahme die klare Begründung des Ziels notwendig. Dafür muss

zuerst das konkrete Ziel der Reduktion Flächeninanspruchnahme festgelegt werden. Was soll damit erreicht werden? In einem weiteren Schritt kann dann die Frage beantwortet werden, wie stark die Flächeninanspruchnahme reduziert werden muss,

um die zuvor formulierten Ziele erreichen zu können. Nur wenn das Ziel allgemein und der konkrete quantitative Zielwert sachlich begründet sind und eine starke rechtliche Verankerung geschaffen wird, kann dieses auch erreicht werden.

4.2 Herausforderungen des Verteilungsmodells

Bevor in diesem Kapitel auf die Herausforderungen, auf welche wir bei dem Entwurf des Verteilungsmodell gestoßen sind, eingegangen wird, ist nochmals zu betonen, dass es sich bei dem Modell keinesfalls

um ein vollständiges, ideales Modell handelt. Es stellt lediglich einen ersten Ansatz für eine mögliche Verteilung der Fläche dar.

4.2.1 Definition und Steuerung der Flächeninanspruchnahme

Der erste Aspekt, der in Zusammenhang mit einem Verteilungsmodell zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme eine große Herausforderung darstellt, ist die **Definition des Begriffs "Flächeninanspruchnahme"**. Denn bereits in diesem ersten Schritt wird die Wirkung des Modells wesentlich bestimmt. Für ein bundesweites Ziel muss dieser Begriff in allen Bundesländern derselbe sein und einem einheitlichen Verständnis folgen.

beschränkt, während die tatsächliche Flächeninanspruchnahme unberücksichtigt bleibt. Eine Schwachstelle des Verteilungsmodells liegt deshalb auch darin, dass der **Baulandüberhang nicht direkt adressiert** wird. Für eine "gerechte" Verteilung der Fläche ist es jedoch unabdingbar, diesen zu berücksichtigen, weshalb dieser in der Stufe 2 nochmals separat miteinbezogen wurde.

Eine weitere Schwierigkeit ist die **Steuerungsmöglichkeit des Modells**. In der vorliegenden Arbeit wurde der Begriff anhand der Widmungskategorien definiert. Dies führt dazu, dass sich der Einfluss lediglich auf die potentielle Flächeninanspruchnahme

Potential zur Verbesserung hat das Verteilungsmodell auch hinsichtlich der Tatsache, dass **keine Unterscheidung nach der Qualität der Flächen** erfolgt. Somit wird mit ökologisch wertvollen Flächen gleich umgegangen, wie mit allen anderen Flächen.

4.2.2 Grundsätzlicher Aufbau des Verteilungsmodelles

Durch den Aufbau des Verteilungsmodells können sich **Machtverhältnisse** verändern. Im vorliegenden Modell wurde für die Verteilung ein Top-Down-Ansatz gewählt. Die Fläche wird in einem ersten Schritt auf die Bundesländer verteilt, welche ihr jeweiliges Kontingent auf die Gemeinden verteilen. In diesem Fall verschiebt sich der raumordnerische Einfluss von den Gemeinden in Richtung der Länder. Die regionale Planungsebene bleibt bei dem hier gewählten Aufbau unberücksichtigt.

Eine enorme Herausforderung bei dem Entwurf des Verteilungsmodells stellt die **Auswahl der Kriterien** dar, anhand welcher die Fläche verteilt wird. Die Kriterienwahl beeinflusst die Wirkungsrichtung des Modells stark. Neben einzelnen quantitativen Kriterien kann es hilfreich sein, auch qualitative Kriterien und Kriterienbündel heranzuziehen.

Herausfordernd ist auch die Herstellung einer Akzeptanz für das jeweilige Verteilungsmodell bei

der Umsetzung in der Praxis. Diese könnte im vorliegenden Modell dadurch gefährdet sein, dass das Modell ab der Justierung durch die Bundesländer in Stufe 2 nicht mehr einheitlich ist. So kann es sein, dass ähnliche Gemeindetypen in verschiedenen Bundesländern unterschiedlich viel Fläche zugesprochen bekommen. Diese **uneinheitliche Handhabung der Flächenverteilung** kann natürlich auch sinnvoll sein, da jedes Bundesland mit speziellen räumlichen Herausforderungen konfrontiert ist.

Die **Dimensionierung des überörtlichen Kontingents und des Puffers** lassen ebenfalls noch Fragen offen. Damit diese sinnvoll festgelegt werden können, muss vorerst die Flächeninanspruchnahme durch Bundes- und Landeskompetenzen erhoben und transparent kommuniziert werden. Außerdem braucht es eine sachliche Begründung für die Dimensionierung dieser Kontingente.

5 CONCLUSIO

5.1 Gesamtes Fazit über Ziel und Modell

Generell kann man aus der Auseinandersetzung mit der Umsetzung des 2,5-Hektar-Flächenziels mehrere Schlüsse ziehen. Einerseits ist die Festlegung eines konkreten, quantitativen Ziels ein guter Weg in Richtung einer Reduktion von Flächeninanspruchnahme und eventuell zu einem Stopp von weiterem Flächenverbrauch. Zudem trägt allein die Existenz des Ziels im Regierungsprogramm zur Bewusstseinsbildung bei und zeigt somit den Ernst der Lage und die Dringlichkeit von Gegenmaßnahmen auf. Es braucht eine strikte, quantitative Vorgabe, da die bisherigen Zielformulierungen wenig Wirkung zeigten.

Allerdings birgt das 2,5-Hektar-Flächenziel auch Probleme. Erstens ist die Begründung des Zielwerts 2,5 Hektar weiterhin unklar, eine wissenschaftlich fundierte Erklärung dieser Zahl fehlt. Die Digitale Katastermappe als Monitoring Grundlage trägt aufgrund der Art der Erfassung und Gruppierung der Flächen ebenfalls zu Unsicherheiten bezüglich der aktuellen Flächeninanspruchnahme-Zahl und somit auch der Zielgröße bei. Weiters fehlt im Regierungsprogramm eine exakte Definition von Flächeninanspruchnahme, was eine transparente Bearbeitung eines Verteilungsmodells erschwert. Das Interview mit Herrn DI Paul Himmelbauer von

der Arbeitsgruppe der ÖROK Partnerschaft zu dem 2,5-Hektar-Flächenziel zeigte zudem auf, dass das Ziel als solches so nicht umgesetzt werden wird. Im ÖREK 2030 - Umsetzungspakt für eine Bodenstrategie für Österreich wird lediglich von einer *substantiellen* Reduktion von Bodenverbrauch gesprochen. Wie hoch die Reduktion tatsächlich sein wird, wurde noch nicht festgelegt.

Die erläuterte Notwendigkeit einer genauen Zieldefinition zeigt, wie empfindlich das Verteilungsmodell auf die Veränderung einzelner Rahmenbedingungen reagiert. Diese müssen deshalb unbedingt sorgfältig ausgewählt und abgewogen werden. Um diese Schwankungen analysieren zu können, kann in der Endphase zum Beispiel auch mit Sensitivitätsanalysen gearbeitet werden.

Das Modell, das in dieser Arbeit relativ simpel gehalten wurde, kann an vielen Stellen noch weiterentwickelt werden und an Komplexität gewinnen. Mit dem Anstieg der Komplexität sinkt jedoch auch die Transparenz der Flächenverteilung in den Ländern. Im Endeffekt sollte ein gutes Mittelmaß an Komplexität und Nachvollziehbarkeit angestrebt werden.

5.2 Ausblick - zukünftige Modelle

Für ein zukünftiges Modell müssen mehrere Aspekte beachtet werden. In erster Linie braucht es gute Grundlagenforschungen und möglichst vollständige Datenbanken, auf denen die Verteilung basieren kann, genauso wie klare Definitionen und Transparenz. Um ein bundesweit einheitliches Vorgehen sicherzustellen, sollten Richtlinien für Baulandpotentialanalysen für die Berechnung des Baulandbedarfs geschaffen werden. Auf diese Weise kann einheitlich berechnet werden, wie viel

Flächen von den Gemeinden tatsächlich benötigt werden und gleichzeitig vermieden werden, dass Bundesländer und Gemeinden mehr Fläche zugeteilt bekommen, als sie beanspruchen können.

Wichtig ist auch die Erhebung und Reduktion der Flächeninanspruchnahme, die in die Kompetenzen des Bundes fällt. Die zuständigen Bundesministerien müssen einerseits den Flächenbedarf in ihrer Kompetenz erheben und konkrete Schritte zur

Reduktion der aktuellen Inanspruchnahme setzen. Da das 2,5-Hektar-Ziel ein Ziel des Bundes ist, sollte diese Dunkelziffer transparent gemacht und mit gutem Beispiel vorangegangen werden.

Weiters ist es für zukünftige Modelle unabdingbar, die rechtliche Konformität sorgfältig zu prüfen, um die Umsetzung der Maßnahme sicherstellen zu können. Zuletzt sollte ein wirkungsvolles Monitoring- und ein Evaluierungssystem für die Flächeninanspruchnahme und das Verteilungsmodell erarbeitet und umgesetzt werden. Dabei sollte regelmäßig zumindest die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des gewählten Mechanismus evaluiert werden.

Während die Einschränkung der zukünftigen Flächeninanspruchnahme ein wichtiger erster Schritt für eine flächensparende Raumentwicklung ist, sind auch noch andere Maßnahmen nötig. Neben der Förderung der Innenentwicklung ist auch die Bewusstseinsbildung zum Thema Flächeninanspruchnahme und deren Auswirkungen bei der Bevölkerung, aber auch bei der politischen Vertretung wichtig. Ziel muss die Attraktivierung des Nicht-Bauens sein. Erst wenn dies nachhaltig in den Köpfen von Planung, Politik und Bevölkerung verankert ist, werden wir eine weitgehende Akzeptanz zu Maßnahmen gegen Flächeninanspruchnahme wahrnehmen und auch effektiv dagegen vorgehen können. Somit ist es neben der theoretischen Erstellung eines Modells besonders wichtig, auch das große Ganze zu betrachten.

ANHANG

Anhang 1: Regelungen zu Landes- und Regionalen Entwicklungsprogrammen in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer (außer Wien): Nachweise

Bundesland	Landesentwicklungsprogramm (VO)	Regionales Entwicklungsprogramm (VO)
Burgenland	§ 3 Bgld. RPG 2019	§ 13 Abs. 2 Bgld. RPG 2019
Kärnten	§ 7 Abs. 1-3 K-ROG 2021	§ 7 Abs. 1-2 K-ROG 2021
NÖ	§ 3 Abs. 1 NÖ ROG 2014	§ 3 Abs. 1 NÖ ROG 2014
OÖ	§ 11 Abs. 1-2 Oö. ROG 1994	§§ 4 Abs. 4 und 11 Abs. 1-3 Oö. ROG 1994
Salzburg	§ 9 ROG 2009 und LGBl. Nr 94/2003	§ 10 ROG 2009
Steiermark	§§ 11 und 12 StROG 2010	§§ 11 und 13 StROG 2010
Tirol	§7 Abs. 1, 4 TROG 2019	§7 Abs. 1, 4 TROG 2019
Vorarlberg	§6 Abs. 1-2 Vbg. ROG	§6 Abs. 1-2 Vbg. ROG

Anhang 2: Planungszeitraum der Instrumente der örtlichen Raumplanung in den Raumordnungsgesetzen

Bundesland	Planungszeitraum ÖEK (Jahre)	Planungszeitraum FWP (Jahre)	Überprüfung ÖEK und FWP (Jahre)
Burgenland	10 (§ 28 Abs 1 Bgld RPG 2019)	-	-
Kärnten	10 (§ 9 Abs. 3 K-ROG 2021)	-	-
NÖ	-	-	-
OÖ	15 (§ 18 Abs. 1 Oö. ROG 1994)	7,5 (§ 18 Abs. 1 Oö ROG 1994)	-
Salzburg	25 (§ 25 Abs. 1 ROG 2009)	-	10 (§ 20 Abs. 1 ROG 2009)
Steiermark	15 (§ 22 Abs. 1 StROG 2010)	-	-
Tirol	10 (§ 31 Abs. 1 TROG 2019)	-	-
Vorarlberg	-	-	10 (§ 11b Abs. 2 Vbg. RPG)
Wien	10 (STEP)	-	-

QUELLENVERZEICHNIS

Literatur

- Bizer, Kilian et al. (2012): Projekt FORUM: Handel mit Flächenzertifikaten, Fachliche Vorbereitung eines überregionalen Modellversuchs. Dessau-Roßlau, Deutschland: Umweltbundesamt
- Banko, Gebhart und Weiß Michael (2016): Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Erstellung von Auswertungen für Österreich. Technischer Bericht. Wien: Umweltbundesamt im Auftrag der ÖROK.
- BMLFUW - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (2002): Die österreichische Strategie zur Nachhaltigen Entwicklung.
- Eggenberger, Martin; Stettler, David (2008): Nutzungsreserven im Bestand, Konzeptstudie. Bundesamt für Raumentwicklung ARE.
- Duranovic, Anela (2020): Flächeninanspruchnahme als Konflikt in der Örtlichen Raumplanung.
- Henger, Ralph/Schröter-Schlaack, Christoph (2008): Designoptionen für den Handel mit Flächenausweisungsrechten in Deutschland. Göttingen, Deutschland: Georg-August-Universität Göttingen.
- Henger Ralph et al. (2019): Modellversuch Flächenzertifikatehandel. Dessau-Roßlau, Deutschland: UBA.
- Lange, F.; Mohr, H.; Lehmann, A.; Haaff, J.; Stahr, K. (2016): Bodenmanagement in der Praxis. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz – Baubegleitung – Bodenschutzrecht. Springer Verlag. Wiesbaden.
- Onz, Christian und Mendel, Michael (2017): Rückwidmungen von Bauland in Grünland im Burgenland und in Niederösterreich - Rechtliche Voraussetzungen und Folgen. Rechtsüberblick und Empfehlungen im Auftrag der Planungsgemeinschaft Ost. Wien: PGO.
- Ostertag, Katrin et al. (2010): Neue Instrumente für weniger Flächenverbrauch. 1. Auflage. Stuttgart, Deutschland: Fraunhofer Verlag.
- ÖROK (2021): Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030. Raum für Wandel.
- ÖROK (2021a): Welchen Herausforderungen müssen wir uns stellen?
- Republik Österreich (2020): Aus Verantwortung für Österreich - Regierungsprogramm 2020-2024.
- Technische Richtlinien Bauzonen (2014), Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK.
- Umweltbundesamt (2016): Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Wien: Umweltbundesamt GmbH.
- Walz, Toussaint, Küpfer, Sanden (2009): Gestaltung eines Modells handelbarer Flächenausweisungskontingente unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, rechtlicher und sozialer Aspekte. Umweltbundesamt: Dessau-Roßlau.

Internetquellen

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE (Ohne Datum): Bundesrat setzt revidiertes Raumplanungsgesetz auf den 1. Mai 2014 in Kraft. URL: <https://www.aren.admin.ch/aren/de/home/medien-und-publikationen/medienmitteilungen/medienmitteilungen-im-dienst.msg-id-52521.html> (05.01.2022)
- HEV Schweiz: Fünf Jahre neues Raumplanungsgesetz. URL: <https://www.hev-schweiz.ch/news/detail/News/fuenf-jahre-neues-raumplanungsgesetz/> (05.01.2022)
- Statistik Austria (2019): Erwerbstätige 2019 nach Bundesland, Geschlecht und Stellung im Beruf. URL: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen_abgestimmte_erwerbsstatistik/erwerbpersonnen/078633.html. (27.02.2022)
- Statistik Austria (2020): Bruttoregionalprodukt 2020 nach Bundesländern. URL: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/volkswirtschaftliche_gesamtrechnungen/regionale_gesamtrechnungen/nuts2-regionales_bip_und_hauptaggregate/019123.html. (27.02.2022)
- Statistik Austria (2021): Bevölkerung zu Jahres- und Quartalsanfang. URL: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstand_und_veraenderung/bevoelkerung_zu_jahres-_quartalsanfang/index.html. (27.02.2022)

Umweltbundesamt (Ohne Datum): Flächeninanspruchnahme. URL: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>. (10.02.2022)

Umweltbundesamt (2021): Flächeninanspruchnahme in Österreich 2020. URL: https://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/themen/boden/flaecheninanspruchnahme_2020.pdf. (27.02.2022)

Umweltbundesamt (2021a): Flächeninanspruchnahme. URL: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>. (27.02.2022)

Rechtsquellen

Gesetze

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG). StF: BGBl. Nr. 1/1930 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB)

Burgenländisches Raumplanungsgesetz (Bgld. RPG) 2019. StF: LGBl. Nr. 49/2019 idF LGBl. Nr. 95/2021.

Kärntner Raumordnungsgesetz (K-ROG) 2021. StF: LGBl. Nr. 59/2021.

NÖ Raumordnungsgesetz (NÖ ROG) 2014 . StF: LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 97/2020

Oö. Raumordnungsgesetz(Oö. ROG) 1994. StF: LGBl.Nr. 114/1993 idF LGBl.Nr. 125/2020.

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Slbg. ROG 2009). StF: LGBl Nr 30/2009.

Staatsgrundgesetz (StGG) vom 21. December 1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrathe vertretenen Königreiche und Länder. StF: RGBl. Nr. 142/1867 idF BGBl. Nr. 684/1988.

Steiermärkisches Landes- und Regionalentwicklungsgesetz (StLREG) 2018. StF: LGBl. Nr. 117/2017.

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (StROG) 2010. StF: LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022.

Tiroler Bauordnung (TBO) 2018. StF: LGBl.Nr. 28/2018 idF LGBl.Nr. 167/2021.

Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) 2016. StF: LGBl.Nr. 101/2016 idF LGBl.Nr. 167/2021.

Vorarlberger Gesetz über die Raumplanung (Vbg. RPG) 1994. StF: LGBl.Nr. 39/1996 idF LGBl.Nr. 50/2021.

Verordnungen

Verordnung der Tiroler Landesregierung vom 6. Dezember 2005 über die Bildung von Planungsverbänden und deren Satzung. StF: LGBl. Nr. 87/2005 idF LGBl. Nr. 102/2015.

Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 30. September 2003 zur Verbindlicherklärung des Landesentwicklungsprogramms StF: LGBl Nr 94/2003.

ABBILDUNGEN

Abbildung 1 Flächeninanspruchnahme. Eigene Darstellung nach Duranovic 2020: 13

Abbildung 2 Grundlegender Aufbau des Verteilungsmodells. Eigene Darstellung

Abbildung 3 Aufteilung verschiedener Zuteilungsschlüssel. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2019/ Statistik Austria 2020/ Umweltbundesamt 2021/ Umweltbundesamt 2021a.

Abbildung 4 Verteilung durch DSR und Bevölkerung. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2021/Umweltbundesamt 2021.

Abbildung 5 Verteilung durch Bevölkerung. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2021.

Abbildung 7 Verteilung durch Bevölkerungsprognose 2030. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2021.

Abbildung 6 Verteilung nach Erwerbstätige und Bevölkerung. Eigene Darstellung nach Statistik Austria 2019/Statistik Austria 2021.

Abbildung 8 Gesamtübersicht über das Verteilungsmodell. Eigene Darstellung

WOHNLEERSTAND IM LÄNDLICHEN RAUM

Felix Ensbacher

Florian Steiner

Victoria König

ABSTRACT

Wenn es um die Frage geht, wie die Ressource Boden langfristig und nachhaltig geschützt und ihr Verbrauch reduziert werden kann, liegt großes Potenzial bei der Innentwicklung von Gemeinden. Im Rahmen dieser Projektarbeit wurde sich der Problematik von Wohnleerstand im ländlichen Raum angenommen und Empfehlungen ausgesprochen, wie ein Leerstandsmanagement effizienter gestaltet werden kann, um so einen Beitrag zu einer Reduzierung der Bodeninanspruchnahme leisten zu können. Bei den Empfehlungen, die in verschiedenen Ebenen einer Leerstandspyramide dargestellt werden, handelt es sich um eine Weiterentwicklung und Aufbereitung der Recherchen und Analysen aus verschiedener Fachliteratur. Unteretzt werden die Ergebnisse aus Interviews mit den Gemeinden der Länder Niederösterreich und Burgenland, die bereits mehrjährige Erfahrung bei der Durchführung des ihren jeweiligen Leerstandsmanagements gesammelt haben.

When it comes to the question of how the resource of land can be sustainably protected in the long term and how its consumption can be reduced, there is great potential in the inner development of communities. In the context of this project work, the problem of residential vacancies in rural areas was addressed and recommendations were made as to how vacancy management can be made more efficient in order to contribute to a reduction in land consumption. The recommendations, which are presented in different levels of a vacancy pyramid, are a further development of research and analyses from various spatial planning literature. The results are supported by interviews with municipalities in Lower Austria and Burgenland, which have already gained several years of experience in the implementation of their vacancy management.

INHALT

1	Einleitung	81
2	Ausgangslage, Methodik und Erwartungen	82
2.1	Problemaufriss	82
2.2	Fragestellung der Arbeit	83
2.3	Methodische Herangehensweise	84
2.4	Erwartete Ergebnisse	85
3	Theoretische Annäherung	86
3.1	Begriffsdefinition Ländlicher Raum	86
3.2	Begriffsdefinition Leerstand	86
3.3	Begriffsdefinition Leerstandsmanagement	90
4	Gegenüberstellung von Theorie und Praxis	94
4.1	Maßnahmenkatalog	94
4.2	ExpertInneninterviews	100
4.3	Vergleich Theorie und Praxis	103
5	Handlungsempfehlung – die Leerstandspyramide	106
5.1	Grundvoraussetzungen	107
5.2	Überblick verschaffen	110
5.3	Aktiv werden	113
5.4	Kreativ werden	115
5.5	Formeller werden	119
5.6	Besser werden	123
6	Conclusio	125
	Quellenverzeichnis	128
	Abbildungen	131

1 EINLEITUNG

Die vorliegende Projektarbeit ist im Rahmen des Masterprojekts Raumplanung im Wintersemester 2021/22 unter der Lehrveranstaltungsleitung von Arthur Kanonier, Kurt Weninger, Barbara Steinbrunner und Thomas Heinzle entstanden. Das Thema des diesjährigen Masterprojekts hätte mit raumplanerischen Beiträgen zum Bodensparen nicht aktueller sein können. Die Arbeit erfolgte in fünf verschiedenen Kleingruppen, wobei jede der Gruppen selbstständig ihre jeweiligen Themen- und Fragestellungen auswählen und erarbeiten durfte. Wir, eine Gruppe dreier StudentInnen bestehend aus Victoria König, Florian Steiner und Felix Ensbacher, beschäftigten sich mit dem Thema Leerstand und was ein Leerstandsmanagement im ländlichen Raum zur Reduktion der Bodeninanspruchnahme beitragen kann. Im Folgenden soll einleitend ein kurzer Überblick über die Projektarbeit gegeben werden.

Zum Einstieg bildet Kapitel zwei eine Annäherung an das Thema Leerstand generell und einen Überblick über die Problemstellungen, welche durch Leerstand auftreten. Der Fokus liegt hierbei auf der Quantifizierung des Flächenverbrauchs pro Tag in Österreich und auf dem Problemaufriss für Leerstände im ländlichen Raum. Im weiteren Verlauf des Kapitels erfolgt die Definition der Forschungsfrage und die Auflistung der aufgestellten Thesen. Den Abschluss bildet die Beschreibung der methodischen Herangehensweise und ein kurzer Ausblick über die erwarteten Ergebnisse der Arbeit.

Im darauffolgenden Kapitel drei soll auf Basis einschlägiger, intensiver Literaturrecherche ein tieferes Verständnis von Leerstand herausgearbeitet werden. Beginnend mit Begriffsdefinitionen zu den wichtigsten Begriffen der Themenstellung erfolgt eine Annäherung, vor allem an die Folgen und Auswirkungen, welche durch Leerstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen verursacht werden können. Dabei sind vielfältige Auswirkungen, beispielsweise in sozialer oder funktionaler sowie positiver und auch negativer Art zu unterscheiden.

Mit dem Fokus auf den ländlichen Raum und auf Gemeinden, welche bereits Erfahrungen im Umgang mit Leerstand sammeln durften, wurden ExpertInnen als GesprächspartnerInnen für Interviews gesucht. Zusammen mit den abschließenden Ergebnissen aus der Literaturrecherche und dem wichtigen Input von Seiten der Gemeinden im Rahmen der Gespräche konnten wichtige Erkenntnisse gewonnen werden. Zu Beginn des Kapitels vier wird ein kompakter Überblick über die sehr komplexe Thematik des Leerstandsmanagements gegeben und eine relativ umfassende Auflistung der Maßnahmen zur Leerstandsbehebung dargestellt. Eine Zusammenfassung der Interviews und der Kernaussagen derer, mündet in einer vergleichenden Beschreibung von Theorie und tatsächlich gelebter Praxis.

Das Kernstück des Projektberichtes bilden die Ergebnisse in Kapitel fünf, welche eine detaillierte Aufbereitung und Darstellung des Endprodukts umfassen. Das Endprodukt der Arbeit, eine Leerstandspyramide, ist in einzelne Ebenen unterteilt, welche die separaten Schritte im Laufe des Leerstandsmanagements darstellen sollen. Diese einzelnen Ebenen sind detailliert beschrieben und grafisch aufbereitet. Außerdem umfasst das Kapitel immer wieder Exkurse, welche auf Best-Practice-Beispiele verweisen und grafisch ausgearbeitete Handreichungen, sogenannte „Toolcards“, welche beispielhaft für einzelne Maßnahmen ausgearbeitet wurden und für Gemeinden als Hilfestellung in der Umsetzung eines Leerstandsmanagements dienen sollen. Diese Toolcards wurden exemplarisch für drei Maßnahmen ausgearbeitet und könnten als Vorlage für weitere grafische Aufbereitungen anderer Maßnahmen (siehe Maßnahmenkatalog Anhang 1) dienen.

Den Abschluss bildet die Conclusio zum Thema Leerstandsmanagement im ländlichen Raum sowie abschließende Einschätzungen und ein Ausblick in die Zukunft durch die Mitglieder der Projektgruppe.

2 AUSGANGSLAGE, METHODIK UND ERWARTUNGEN

In diesem Kapitel wird zunächst die Problemlage aufgearbeitet, die Fragestellung, welche der Arbeit zu Grunde liegt, vorgestellt, Erläuterungen zur

Methodik der Arbeit gegeben und außerdem ein Ausblick auf die erwarteten Ergebnisse gegeben.

2.1 Problemaufriss

Der gesamte Flächenverbrauch in Österreich beträgt etwa 11,5 ha pro Tag, wenn man den Schnitt der letzten 3 Jahre betrachtet. Aber Boden ist eine endliche Ressource, die, wenn sie einmal verbraucht wurde, nicht wieder hergestellt werden kann oder gar vermehrt werden kann. Bebauter Boden, der nicht genutzt wird, sprich Gebäudeleerstand, stellt in dieser Hinsicht eine ineffiziente Inanspruchnahme von Boden dar.

Ungenutzter Wohnraum ist aus Sicht der Raumordnung und -planung ein erhebliches Problem und bringt große Herausforderungen mit sich, bedenkt man die ohnehin schon knappen Bodenressourcen und den notwendigen zusätzlichen Verbrauch, um neuen Wohnraum zu schaffen (vgl. Stuttner 2017: online).

Die Aktivierung des Wohnungsleerstandes und somit die Nutzung des Gebäudebestandes würde hingegen weniger Neubauleistung nach sich ziehen (vgl. Wasserburger 2018: 12) und den bereits in Anspruch genommenen Boden effizienter nutzbar machen. Bestandsentwicklung ist für ressourcenschonenden Umgang mit der gebauten Umwelt und dem Gebäudebestand wichtig. Gebundene Ressourcen des Leerstands müssen aus Sicht der Raumplanung effizienter genutzt werden. (vgl. Bornemann et al. 2017: 229).

Die Folgen von Leerstand können in unterschiedlichen Ebenen in Erscheinung treten. Es werden sich wechselseitig beeinflussende Auswirkungen von finanziellen, sozialen und optischen Folgewirkungen unterschieden. Während finanzielle Folgen

hauptsächlich durch EigentümerInnen und Kommunen getragen werden, trägt die Wohnbevölkerung die sozialen Folgen mit. Die finanzielle Ebene deckt beispielsweise den Wertverlust der Gebäude oder entgangene Mietleistungen ab. Soziale Folgen sind etwa Imageverlust oder der Verlust von Wohn- und Lebensqualität der betroffenen Wohngegenden. Optische Folgen von Leerstand hängen in direktem Zusammenhang mit finanziellen und sozialen Auswirkungen von Leerstand. Die Attraktivität der Gegend sinkt durch verwahrloste Gärten und Gebäude (vgl. Kirisits 2019: 38-47).

Leerstand von Bestandsgebäuden stellt fast überall ein Problem dar, ob in ländlichen oder städtischen Gegenden. Dabei ist vor allem zwischen gewerblichem Leerstand und Wohnungsleerstand zu unterscheiden. Leerstehende Geschäfte, meist in Ortszentren in der Erdgeschoßzone situiert, werden im öffentlichen Raum stärker wahrgenommen, weil diese besser erkennbar sind. Leerstehende Wohnräume sind häufig nicht direkt erkennbar und werden deshalb nicht so stark wahrgenommen (vgl. Wasserburger 2018: 3) und deshalb seltener thematisiert. Nichtsdestotrotz stellt der Wohnungsleerstand ebenso ein erhebliches Problem dar, weshalb der Fokus dieser Arbeit daraufgelegt wird.

Während sich in vielen Städten die Bevölkerung kontinuierlich im Wachstum befindet, sind ländliche Regionen häufig von Bevölkerungsrückgängen geprägt. Die junge und meist gut ausgebildete Landbevölkerung zieht oftmals in Städte, wo ein attraktiveres Arbeits- und Wohnungsangebot vorhanden ist. Im Zuge des Demografischen Wandels

verändern sich auch die Anforderungen, welche an die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden und Kommunen am Land gestellt werden. Da das Management von Leerstand im ländlichen Raum auf besonders schwerwiegende Herausforderungen trifft, wird sich im Zuge dieser Arbeit auf diesen Bereich konzentriert.

Im ländlichen Raum wird der Wohnungsleerstand unter anderem auch von der politisch veranlassten Angebotsplanung vorangetrieben. Dabei wurde in der Vergangenheit mehr Bauland zur Verfügung gestellt, als in der Realität durch die Bevölkerungsentwicklung benötigt gewesen wäre. Die Ausweisung neuer Flächen erschien unkomplizierter als die notwendige Innenentwicklung. Zumeist haben sich Bautätigkeiten auf Neubaugebiete an den Ortsrändern konzentriert, der Gebäudebestand innerorts wurde dabei häufig außer Acht gelassen (vgl. Kirisits 2019: 4 f.).

Einen Schritt weitergedacht stellt die Nutzbarkeit des Bestandes eine Hürde zur Aktivierung

2.2 Fragestellung der Arbeit

Ausgehend von der oben geschilderten Problemlage beschäftigt sich diese Forschungsarbeit mit dem Thema von Wohnleerstand im ländlichen Raum. Die Arbeit sowohl auf Wohnleerstand als auch auf den ländlichen Raum zu konzentrieren erfolgte bewusst. Ausschlaggebend dafür waren die besonderen Gegebenheiten dieses Raumtyps und die Tatsache, dass dieser Leerstandsart häufig zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt wird. Die Aktivierung der gegenständlichen Leerstände soll in der Ausarbeitung im Fokus stehen. Um herauszufinden, wie eine verbesserte Umsetzung eines Leerstandsmanagements auszusehen hat, wird sich mit folgender Fragestellung befasst:

- » Wie muss ein Leerstandsmanagement für Wohnleerstand im ländlichen Raum aufgebaut sein, um einen Beitrag zur Reduktion der Bodeninanspruchnahme leisten zu können?

desselben dar. In Kommunen, in welchen Einfamilienhausstrukturen nachgefragt werden, kann der leerstehende Gebäudebestand meist nicht die Bedürfnisse der Wohnraumsuchenden erfüllen. Zusätzlich ist es meist einfacher und die Kosten überschaubarer sowie leichter abzuschätzen, wenn man ein neues Gebäude errichtet, als würde in den Bestand investiert werden, um diesen zu sanieren. Die direkte Folge daraus ist, dass der Bestand weiterhin leer steht und ein neues Einfamilienhaus errichtet wird.

Für die Bearbeitung dieser Forschungsarbeit von Relevanz sind außerdem das Mietrecht, das Wohnungseigentumsrecht, das Steuerrecht, das Volkswohnungswesen, die Assanierung, die Wohnbauförderung, die Raumordnung und das Baurecht, welche in den Ausarbeitungen mitbedacht werden. Wenngleich rechtliche Regelungen zum Umgang mit Wohnungsleerstand in den vorhandenen Gesetzestexten kaum wiederzufinden sind.

Um sich der Beantwortung dieser weitgefassenen Fragestellung annähern zu können, werden im Zuge der Arbeit auch untergeordnete Fragen bearbeitet. Die Vorgehensweise der schrittweisen Bearbeitung dieser Unterfragen bildet die Grundlage des Aufbaues der Arbeit. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sollen die Basis zur Beantwortung der Hauptforschungsfrage bilden.

Die Unterfragen lauten wie folgt:

- » Welche Instrumente zum Leerstandsmanagement werden derzeit (im ländlichen Raum) bereits verwendet und wie sind die AnwenderInnenerfahrungen damit?
- » Was wird für ein praxistaugliches Leerstandsmanagement benötigt? Was muss bereitgestellt werden (und von wem)?

- » Wie kann ein Monitoring aussehen, um die Reduktion der Bodeninanspruchnahme zu erkennen?

Der Einstieg in die Forschungsarbeit erfolgt auf Basis zweier Behauptungen, sogenannten Thesen, welche auf Basis von persönlichen Erfahrungen und Einschätzungen formuliert wurden. Diese Behauptungen gilt es im Laufe der Ausarbeitungen zu verifizieren oder gegebenenfalls zu falsifizieren. Dies soll mit Hilfe der ausgewählten Forschungsmethoden, welche nachstehend erläutert werden, erreicht werden.

Die erste These wurde auf Grundlage einer Unterhaltung mit BürgermeisterInnen formuliert, welche ihre Erfahrungen mit Leerstand in ihrer Gemeinde kundgetan haben. Dabei meinten sie, dass leerstehende Gebäude in ihren Kommunen nicht lange am Markt sind und schnell wieder genutzt werden. Darum lautet die erste These:

- » Bekannter und verfügbarer Leerstand ist im ländlichen Raum schnell vergriffen.

Die zweite These basiert auf persönlichen Erfahrungen. Aus den bisherigen Inhalten des Studiums konnte viel Wissen über den Umgang mit Leerstand gesammelt werden. Die persönlichen Erfahrungen in der Praxis zeigen, dass in der universitären Theorie ein viel größeres Handlungsspektrum an Maßnahmen vorhanden wäre, als tatsächlich zum Einsatz kommt. Im Einzelnen kann durch die vorhandenen Bemühungen einzelner Kommunen durchaus der eine oder andere Leerstand aktiviert werden. In Relation zum Gesamt leerstand ist dies aber nur ein äußerst geringer Anteil. Aus diesem Grund wurde diese Behauptung so formuliert:

- » Die Umsetzung von Leerstandsmanagement im ländlichen Raum ist derzeit nicht ausreichend.

2.3 Methodische Herangehensweise

Die Grundlage zur Erarbeitung der Inhalte und Beantwortung der Fragestellungen sowie zur Überprüfung der Thesen bildete eine intensive Literaturrecherche. Ein weiterer wichtiger Baustein sind Interviews mit GemeindevertreterInnen von Gemeinden, welche in der Vergangenheit und Gegenwart bereits Erfahrungen mit einem umfassenden Leerstandsmanagement und einem möglichen Beitrag dessen zur Reduktion der Bodeninanspruchnahme gemacht haben. Diese Interviews werden im Laufe des Semesters mit den VertreterInnen durchgeführt.

Auf Basis der Literatur- und Internetrecherche werden die theoretischen Grundlagen und der aktuelle Stand der Forschung als Fundament der Arbeit aufgebaut. Weiters können durch diese intensiven Recherchen auch jene Gemeinden herausgefiltert werden, welche im ländlichen Raum bereits umfassende Bemühungen zum Thema Leerstandsmanagement betreiben und im Verlauf des

Semesters befragt werden sollen. Gleichsam sollte in den Interviews mit den GemeindevertreterInnen die Thematik der Bodeninanspruchnahme mit der des Leerstandsmanagements verflochten werden.

Eine Synthese aus der Literaturrecherche und den Gemeindegesprächen soll das Kernstück und das Endprodukt der Arbeit bilden. Durch die Verwebung von theoretischer Annäherung und praktischer Erfahrungen der Gemeinden sollte eine praxisrelevante Handlungsempfehlung entstehen, welcher Empfehlungen zur besseren Umsetzung eines Leerstandsmanagement zu Wohnleerstand im ländlichen Raum und somit einen Beitrag zur Reduktion der Bodeninanspruchnahme leistet.

2.4 Erwartete Ergebnisse

Durch die Zusammenführung von Erkenntnissen aus der Literatur und Praxiserfahrungen der Gemeinden werden als Endprodukt Handlungsempfehlungen zur Umsetzung eines Leerstandsmanagements für Wohnleerstand im ländlichen Raum angestrebt. Die Verknüpfung von theoretischen Ansätzen und gelungenen Initiativen von Gemeinden sollen die Machbarkeit eines Leerstandsmanagements im ländlichen Raum einerseits und gegebenenfalls Verbesserungspotentiale andererseits aufzeigen. Das strategische Vorgehen bei der Implementierung eines Leerstandsmanagements und die damit einhergehenden Einsparungspotentiale zur Bodenanspruchnahme sollen das zentrale Ergebnis bilden.

3 THEORETISCHE ANNÄHERUNG

In diesem Abschnitt der Forschungsarbeit werden die wichtigsten Begrifflichkeiten im Zusammenhang mit der Thematik aufbereitet und für diese

Forschungsarbeit definiert. Dabei wird auf den ländlichen Raum, Leerstand an sich sowie das Leerstandsmanagement eingegangen.

3.1 Begriffsdefinition Ländlicher Raum

Ländlicher Raum wird von der Wissenschaft nicht einheitlich definiert. Lange wurden unter ländlichem Raum die Agrarlandschaften mit geringen Bevölkerungsdichten subsumiert. Aktuell muss im Kontext von ländlichen Räumen von differenziert entwickelten Räumen gesprochen werden, welche eine Vielzahl von Funktionen wahrnehmen (vgl. Kirisits: 8). Eine universelle und relativ umfassende Annäherung an den Definitionsbegriff "ländlicher Raum" liefert Grabski-Kieron:

„Der ländliche Raum ist der Teil des Gesamttraumes, der durch eine in hohem Maße land- und forstwirtschaftlich genutzte oder zumindest geprägte Freiraumstruktur und durch vorherrschend freiraumbezogene Ressourcennutzungen gekennzeichnet ist. In ihm herrscht eine disperse Siedlungsstruktur mit vorrangig gering- bis mittelzentralen und azentralen Siedlungen vor. Je nach natürlichen Ausgangsbedingungen und nach

Lage im Netz von Entwicklungsachsen und Orten höherer Zentralität unterliegt der ländliche Raum unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken. Sie machen eine Differenzierung des Begriffes ‚ländlicher Raum‘ in ‚Typen ländlicher Räume‘ nötig.“ (Kirisits 2019: 8, nach Grabski-Kieron 2007: 605f)

Die Entwicklung des ländlichen Raums ist nicht nur auf regionaler oder nationaler Ebene, sondern auch im europäischen oder internationalen Kontext von Interesse. Um das Stadt-Land Kontinuum abbilden zu können und Abgrenzungen vornehmen zu können, steht auf der nationalen Ebene die Urban-Rural Typologie der Statistik Austria zur Verfügung. In diesem Modell werden Faktoren wie Bevölkerungsdichte, Infrastruktur, Pendlerverflechtungen, Erreichbarkeit von Zentren oder Daten aus der Erwerbsstatistik berücksichtigt. (vgl. Statistik Austria 2021: online)

3.2 Begriffsdefinition Leerstand

3.2.1 Bedeutung

Die allgegenwärtige Definition von Leerstand umschreibt Gebäude oder Einheiten, die in ihrer eigentlichen Funktion nicht mehr benutzt oder vermietet werden. Nun lässt diese Allgemeingültigkeit viele Interpretationen zu und ist daher auch in der Fachdebatte Gegenstand unterschiedlichster Untersuchungen (u.a. Spehl 2011; Pfeil 2014; Rink & Wolff 2015; Redepenning, Hefner & Singer 2018).

Wohnungsleerstand zeigt sich in unterschiedlichen Ausprägungen. Ein gewisser Anteil an kurzfristig und vereinzelt auftretenden Leerständen („sporadischer Leerstand“) ist normal und notwendig für einen funktionierenden Markt (vgl. Rink & Wolff 2015: 316). Diese Reserve an leerstehenden Immobilien, welche kurzfristig wieder aktiviert werden können ist notwendig, um innerstädtische Bewegungen zwischen Haushalten aufzufangen, in dem

sie neue Angebote bereitstellt und außerdem Mietpreissteigerungen entgegenwirkt (ebd.).

Liegt der Wert der Leerstandsquote über 2-3% treten nach Schmied erste optisch sichtbare Probleme als auch finanzielle bzw. ökonomische Probleme für die betreffenden EigentümerInnen (Privat, gewerblich oder öffentlich) auf (vgl. 2007: 2). Die leerstehenden Gebäude verlieren auf dem Markt von Relevanz und entwickeln sich zu strukturellem Leerstand, d.h. Einheiten, die über einen langanhaltenden Zeitraum unbenutzt bleiben und nicht kurzfristig mobilisiert werden können (vgl. Der Standard, 26.05.2020). Dieser Trend verstärkt sich, wenn die Immobilie unbewohnt bleibt und anhaltenden Sanierungsrückstau zur Folge hat. Dieser Effekt wird in der Fachliteratur als Leerstandspirale bezeichnet (vgl. Redepenning, Hefner & Singer, 2018: 4, 7) und tritt insbesondere dann auf, wenn Immobilien länger als 6 Monate leer stehen (vgl. Rink & Wolff 2015: 316; Spehl 2011: 76f). Insbesondere ländliche, strukturschwache Regionen sind von dieser Entwicklung betroffen, wenn prägende Gebäude des Ortes leer stehen und in der Folge

eine Verwahrlosung der betreffenden Gemeinde assoziiert wird (vgl. Stuttner 2017: online). Im Vergleich zum städtischen Raum scheint Leerstand in ländlich geprägten Regionen weniger gesellschaftliche Aufmerksamkeit zu erzeugen, da dieser Leerstand oft nur einzelne Gebäude oder periphere Siedlungsabschnitte betrifft (vgl. Schmied 2007: 2f.). In Hinblick auf die anhaltenden demografischen und wirtschaftlichen Transformationen und den damit einhergehenden Herausforderungen, mit denen sich ländliche Regionen konfrontiert sehen, gilt es der Thematik des Wohnungsleerstandes besondere Bedeutung zu schenken. Denn die strukturellen Auswirkungen wirken sich auf verschiedenen Ebenen dann negativ auf das lokale und regionale Image aus, wenn sie kumuliert und optisch sichtbar auftreten. Der daraus resultierende Verlust von Standortqualitäten kann Effekte, wie Abwanderung und wirtschaftliche Unattraktivität verstärken. Andererseits können Leerstände ein Potential für die Entwicklung von Kommunen bieten und damit positive Auswirkungen mit sich bringen.

3.2.2 Auswirkungen

Im Folgenden sollen die Auswirkungen, welche maßgeblich durch Leerstand verursacht werden, aufgelistet werden. Da der Fokus dieser Arbeit auf der Erarbeitung einer Handlungsempfehlung liegt, sollen nur die wesentlichen Effekte strukturellen Leerstands hervorgehoben werden.

Soziale Auswirkungen

Leerstehende Gebäude bedeuten immer den Verlust der ehemaligen BewohnerInnen, sowohl in der Nachbarschaft als auch in Vereinen und Organisationen, die wiederum für die verbleibende Bevölkerung einen Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Netzwerke bedeuten. Fühlen sich die Menschen einsam, vermindert das die Lebensqualität (vgl. Maderthaler 1995: 190). Dies führt wiederum zu Unzufriedenheit in der Bevölkerung, die sich auf die Bleibebereitschaft niederschlagen kann.

Zumeist entsteht Leerstand dort, wo der Sanierungsgrad der Wohnungen gering ist und wenig finanzielle Mittel für eine Aufwertung vorhanden sind. Bewohnt werden diese Gebäude überwiegend von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten, in deren Folge Segregationsprozesse, die einen Imageverlust des Gebietes mit sich bringen, begünstigt werden (vgl. Winkler & Gladis 2004: 129f.). Greift man in die Stadtstrukturen ein, z.B. in Form von Rückbau, Änderung des ortsbildprägenden Charakters eines Quartiers oder Straßenzuges, wirkt sich dies auf die Lebenszusammenhänge der Bewohner aus und kann zum Verlust der bekannten alltäglichen sozialen Strukturen führen (vgl. Pfeil 2014: 332 nach Häußermann & Siebel 1987: 121).

Auswirkungen auf das Ortsbild

Das Ortsbild wird maßgeblich durch die städtebauliche Situation, die Architektur und Nutzung der einzelnen Gebäude geprägt. Langfristiger Leerstand beeinflusst das Erscheinungsbild dann negativ, wenn Sanierungsrückstau durch Schäden an Fassade und Fenstern, Wildplakatierung oder Wildwuchs optisch sichtbar wird.

Leerstehende Gebäude sind in der Regel unbeaufsichtigt und häufig Orte von Vandalismus und Müllablagerungen. Diese Orte wirken verwahrlost und unbelebt. Die Menschen fühlen sich insbesondere der fehlenden optischen Verbindung zwischen bewohnten Räumen (Licht und Bewegung hinter Fenstern) und dem öffentlichen Raum unwohl und unsicher (vgl. Gehl 2010: 99).



Abbildung 1: Struktureller Leerstand. Eigene Aufnahme.

Funktionale Auswirkungen

Geringe Nutzungsdichten, welche die Folge von großflächigem bzw. strukturellem Leerstand sind, wirken sich unmittelbar auf die Angebote und Infrastrukturen der Umgebung aus. Sowohl technische Infrastruktur als auch soziale Einrichtungen verlieren an wirtschaftlicher Attraktivität bzw. Nachfrage, je weniger BewohnerInnen faktisch diese nutzen. Der weitere Betrieb bzw. Unterhalt sind in der Folge gefährdet und bedingen einen Fortlauf der zuvor beschriebenen Leerstandsspirale. Pfeil erkennt hier jedoch Vorteile, die in enger Verbindung mit der Wohnqualität stehen, wenn z.B. weniger Verkehrsaufkommen von den Bewohnern bewusst wahrgenommen wird (vgl. 2014: 317).

Mit der Abnahme von Nutzungsdichten geht nicht selten ein Verlust von Kaufkraft einher, welcher für den Einzelhandel und Gastgewerbe Umsatz- und Frequenzrückgänge bedeutet, der im schlimmsten Fall zur Schließung und zu weiterem Leerstand führen. Für die Bevölkerung heißt das eine Minderung der Angebotsqualität.

Besonders der Gebäudewert wird durch Leerstand negativ beeinflusst. Die Auswirkungen sind vom Immobilienmarkt, privaten EigentümerInnen und Wohnungsbaugesellschaften zu spüren, da sich durch eine hohe Leerstandsquote die Miet- und Kaufpreise von Wohnungen und Gebäuden mindern. Weiterhin werden von potenziellen MieterInnen oder KäuferInnen hohe Ansprüche an die einzelnen Objekte gestellt, die in vielen Fällen eine kostenintensive Sanierung im Voraus bedürfen (vgl. Bromberger 2013: 20).

Die Wertminderung eines leerstehenden Gebäudes ist Folge von geringer Beaufsichtigung, Unterhaltung und Instandsetzung durch die EigentümerInnen und wird von der Raiffeisen Immobilien Vermittlung mit einem Risiko des Wertverlustes von bis zu 5% jährlich beziffert (vgl. Weinberger 2012: online). Häufen sich Leerstände in einer Straße oder einem Quartier kann es zu Attraktivitätsverlusten, Senkung der Bodenwerte, Stigmatisierung von Wohngebieten und damit einhergehend zu Lageverschlechterungen kommen. Diese Entwicklung ist besonders in den Ortskernen peripherer Lagen mit wirtschaftlichen und demographischen Problemen zu beobachten. Hier werden von den EigentümerInnen selten Maßnahmen zur Sanierung durchgeführt und das Gebäude in seinem Zustand belassen, da die Kosten der Aufwertung oft über dem Kaufpreis einer solchen Fläche auf dem Grundstücksmarkt liegen (vgl. Spehl 2011: 38ff.).

Trading Down Effekt

Die in dem Kapitel aufgezählten negativen Auswirkungen von Leerständen können zusammengefasst dazu führen, dass Quartiere für alle potenziellen NutzerInnengruppen unattraktiv werden und eine Abwärtsspirale eingeleitet

wird. Zusammengefasst heißt das, dass eine weitere Auswirkung von Leerstand neuer Leerstand ist. Perforierte Orte erschweren die NachbarInnenbeziehungen und senken den Wert der örtlichen Wohngebäude. Damit sinkt die Lebensqualität des Ortes und weniger Leute haben ein Interesse dort zu wohnen (vgl. Spehl 2011: 2). In diesem Prozess entstehen durch sporadische Leerstände, wie in Abbildung 2 zu sehen, neue leerstandsinduzierte Leerstände. Infolgedessen bleiben Investitionen in den Standort durch InvestorInnen aus, da die vorhandenen Immobilien nicht ihren Bedürfnissen entsprechen - struktureller Leerstand ist die Folge (vgl. Reinders & Sousa 2012: 32ff.).

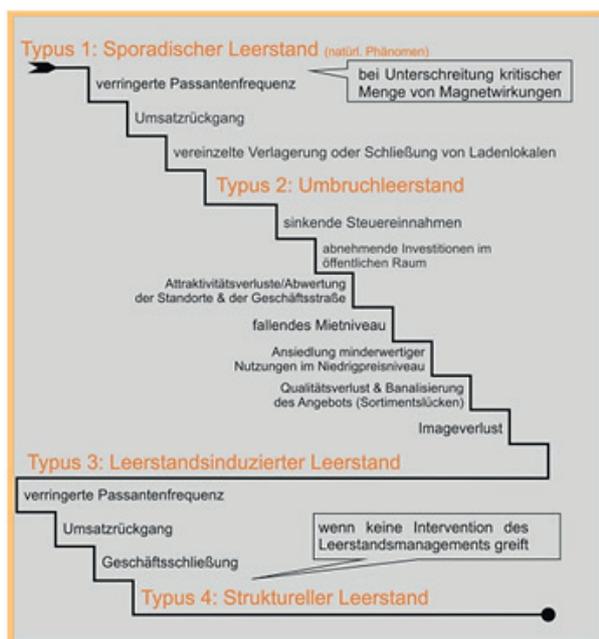


Abbildung 2: Prozess des Trading Down Effekts (Quelle: Reinders, Sousa 2012: 33).

Positive Auswirkungen

Wurden bisher überwiegend negative Folgen des Leerstandes genannt, kann Leerstand auch ein Potential in Form von Räumlichkeiten, die für neue kreative Ideen genutzt werden können, bedeuten. Besonders junge Künstler, die Möglichkeiten suchen, um ihre Werke zu produzieren und zu präsentieren, sind häufig interessiert an günstigen Objekten mit niedrigem Sanierungsstandard (vgl. Bromberger 2013: 20).

Leerstände bieten weiterhin eine Option für temporäre Nutzungen von kulturellen und sozialen Einrichtungen sowie Gastronomie. Um den Erhalt eines Gebäudes zu sichern, ist dessen Nutzung in Hinblick auf Leitungen und Raumklima wichtig. Zudem sind Umnutzungen beispielsweise eines ehemaligen Ladenlokals zu einer Wohnung denkbar, um in einzelnen Gebäuden oder einer Straße eine Neuausrichtung zu erlangen. Dadurch kann eine soziale und funktionale Durchmischung erfolgen (vgl. Zwischennutzungsagentur Wuppertal 2010: 34).

Neben der Möglichkeit zur Zwischennutzung „bedeutet diese Entwicklung im Bereich Wohnen und Versorgung einen verstärkten Wettbewerb um Nachfrager, für die sich letztendlich bessere Möglichkeiten ergeben, ihre Immobilienwünsche zu realisieren“ (vgl. Steinebach et al. 2004, zitiert nach: Reinders & Sousa 2012: 1).

Im Falle eines strukturierten Ortskernumbaus bietet der Leerstand weiteres Potential. So können städtebauliche Missstände (bei Einverständnis der Eigentümer) kernsaniert und rückgebaut werden, wenn die Objekte ohnehin unbewohnt und ungenutzt sind. Effekte einer solchen Entkernung sind beispielsweise eine Entsiegelung und Auflockerung für eine bessere Wohnumfeldqualität und die Vermeidung von Ausweisung von Neubaugebieten in Ortsrandlage (vgl. Bromberger 2013: 20). Unter der Prämisse weitere Flächeninanspruchnahme und Zersiedlung zu vermeiden, stellt sich auch die Frage, wie mit vorhandener Bausubstanz verantwortungsvoll umgegangen werden kann (vgl. Berndt 2002: 45) und damit automatisch das Erfordernis Wohnungsleerstände zu erkennen, zu steuern und dessen Potentiale auszunutzen.

3.3 Begriffsdefinition Leerstandsmanagement

3.3.1 Bedeutung

Ein Blick in die Literatur zeigt, dass es keine allgemein gültige oder gar abschließende Definition des Begriffes Leerstandsmanagement gibt. Des Öfteren werden ähnliche Begriffe wie Flächenmanagement oder Immobilienmanagement als Synonyme verwendet, ohne genau zu beschreiben, wo die Unterschiede liegen. Die Gemeinsamkeit der Begriffe liegt in dem zweiten Wortteil „Management“ und bedeutet aus dem Englischen übersetzt so viel wie „Verwaltung“. Demnach entspricht das Leerstandsmanagement der Verwaltung von, oder besser gesagt, dem Umgang mit Leerständen.

In einem Good-Practice-Reader der Innovationsagentur Stadtumbau NRW (Nordrhein-Westfalen, deutsches Bundesland) versuchen sich die Verfasser an einer Definition: „Leerstandsmanagement [beschreibt] die Sammlung und den Austausch von Informationen bezüglich nicht genutzter Gewerbeflächen mit dem Ziel, ein Vorgehen zu entwickeln, um dauerhafte, nicht marktfähige Leerstände zu beseitigen“ (vgl. Froessler et al. 2009: 19). Auch wenn diese Beschreibung sich lediglich auf gewerbliche Leerstände bezieht, kann sie durchaus für Wohnungsleerstände übernommen werden. Bei dieser Definition ist zu erkennen, dass es sich um eine systematische und geplante Auseinandersetzung mit dem Thema Leerstand handelt. Im weiteren Verlauf der Arbeit wird erklärt, welche Inhalte, Aufgaben und Ziele das Leerstandsmanagement im Detail verfolgt.

Wie bereits erwähnt sind Leerstände an sich weder ausschließlich negativ noch eine neu entstandene Problematik. Im Umgang mit einzelnen, leerstehenden Immobilien gibt es durchaus bereits langjährige Erfahrungen und Handlungsansätze für deren Beseitigung. Aktuell stellen sich die Rahmenbedingungen jedoch anders dar: der demographische Wandel mit all seinen Facetten – also nicht nur der Rückgang der Bevölkerungszahl,

sondern auch Themen wie Alterung oder Heterogenisierung der Lebensstile – stellt Städte sowie Gemeinden und deren Verwaltungen vor andere Herausforderungen. Vor allem in ländlich geprägten Regionen sehen sich die Kommunen mit Abwanderung, Alterung und Funktionsverlusten, besonders in innerörtlichen Bereichen, konfrontiert. Durch Ausweisung von neuen Baugebieten am Ortsrand oder Konkurrenz für den Einzelhandel auf der „Grünen Wiese“ bzw. durch das Internet, erhöht sich die Gefahr des strukturellen Leerstands, der als negative Ende der örtlichen Entwicklung angesehen werden kann.

Die Komplexität und die unterschiedlichen Einflüsse darauf zeigen, dass es nicht mehr länger möglich ist, der Problematik mit Einzellösungen entgegenzuwirken. Das Aufgabenfeld der Kommunen beschränkt sich dabei nicht nur auf die Auseinandersetzung mit den bestehenden Leerständen, sondern umfasst weitere Aspekte wie die Bekämpfung der Ursachen und den Weitblick für zukünftige Entwicklungen zur Erfassung potenzieller Leerstände. Ein koordinierter Umgang mit der Herausforderung Leerstand, d.h. sowohl die vorhandenen Ressourcen einer Gemeinde im Sinne einer Nachverdichtung zu nutzen als auch bei Planungsaufgaben künftige Entwicklungen und Veränderungen mitzudenken, ist notwendig, um die Probleme gemeinsam und dauerhaft zu lösen. (vgl. Froessler et al. 2009: 20 ff; Hosner 2019: 55).

Bei der Ausführung des Leerstandsmanagements kann man grundsätzlich zwei Varianten unterscheiden. Die erste Form nennt sich konventionelles Leerstandsmanagement und bezieht sich auf einzelne Gebäude. Man spricht daher auch von einem objektbezogenen, spezifischem Leerstandsmanagement, das besonders dann erfolgreich angewandt werden kann, wenn es sich um Gebäude handelt, die nur vorübergehend oder

aufgrund von strukturellen Umbrüchen leer stehen. Nach einer Analyse der leerstehenden Immobilie geht es darum, Ansätze zu finden, um dauerhaften Leerstand zu verhindern. Diese Lösungen werden speziell für ein Objekt erarbeitet und sind nicht ohne weiteres auf andere übertragbar (vgl. Miosga 2011: 13).

Der zweite Ansatz greift genau diese Problematik auf: beim strategischen – auch gebietsbezogenen oder allgemeineren – Leerstandsmanagement werden keine spezifischen Handlungsansätze, sondern Lösungsmöglichkeiten für den gesamten Standort erarbeitet. Das vorangestellte Ziel ist es, auf Dauer gesehen alle strukturell leerstehenden Immobilien

einer neuen wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen. Dabei ist es wichtig, die verschiedenen Projekte innerhalb der Kommune auf eine gemeinsame, übergeordnete Konzeption abzustimmen. Zur Umsetzung der Ansätze sind alle relevanten ortsansässigen AkteurInnen in die Planung frühzeitig einzubinden, um mit ihnen gemeinsam Lösungsansätze und Strategien zu entwickeln. Kleinere Kommunen mit einer Vielzahl an dauerhaften Leerständen müssen sich auf ihre vorhandenen Stärken konzentrieren und diese in Wert setzen, da an solchen Standorten eine Ansiedlung von einem überregional bedeutsamen Unternehmen, die als Frequenzbringer fungieren, nicht zu erwarten ist (vgl. Froessler et al. 2009: 19 und Miosga 2011: 13).

3.3.2 AkteurInnen

Zum Abschluss der Betrachtung über die Bedeutung des Leerstandsmanagements wurde erwähnt, dass die Herausforderung im Umgang mit Leerstand nur gemeinsam zu bewältigen ist. Dies zeigt, dass es nicht allein die Gemeinde- oder Stadtverwaltung ist, die sich mit der Problematik befassen muss und es eine Vielzahl an unterschiedlichen AkteurInnen und AkteurInnengruppen gibt.

Die ausschlaggebenden AkteurInnen in der erfolgreichen Umsetzung des Leerstandsmanagements sind die EigentümerInnen. Ohne deren Bereitschaft einen Prozess in Gang zu setzen, sind der Verwaltung sprichwörtlich die Hände gebunden, da sie keine Befugnisse über privates Eigentum hat. Der Antrieb der EigentümerInnen ist meist wirtschaftlicher Natur, da eine leerstehende Immobilie lediglich Kosten erzeugt und keine Einnahmen generiert. Das Problem verschärft sich, je länger der Leerstand besteht, da so die Ausgaben für die Instandhaltung ebenso steigen wie die notwendigen Aufwendungen, um die Immobilie wieder marktfähig zu machen (vgl. BKE 2011: 22).

Neben den ImmobilieneigentümerInnen fällt den Verwaltungsorganen auf den unterschiedlichen räumlichen Ebenen ebenfalls eine tragende Rolle

zu. Auf kommunaler Ebene hat die Gemeindeverwaltung nur begrenzte Eingriffsmöglichkeiten in den Immobilienmarkt und kann Angebot und Nachfrage nicht direkt steuern. Rechtlich ist hier nur in bestimmten Fällen ein Eingriff in das private Eigentum möglich. Als Beispiele sollen hier die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der Länder, welche unter anderem bei städtebaulichen Missständen der Planung einen Handlungsspielraum einsteht, genannt werden. Auch wenn die öffentliche Hand nicht direkt eingreifen kann und darf, besteht dennoch ein Interesse den Immobilienmarkt zu stabilisieren. Die Aufgabe der Verwaltung besteht darin, die EigentümerInnen zu aktivieren und mit einzubinden, deren Bewusstsein für das Thema zu sensibilisieren und über Handlungsmöglichkeiten zu informieren und sie gegebenenfalls bei der Umsetzung von Projekten zu unterstützen (vgl. ebd.).

Weitere AkteurInnen, die für ein erfolgreiches Leerstandsmanagement wichtig sind, sind einerseits die BürgerInnen und andererseits die MieterInnen der Immobilie. Dabei kann es sich auch um potenziell interessierte NutzerInnen handeln, die eine bestimmte Idee umsetzen wollen und dafür nach einer geeigneten Fläche suchen. In der

Bevölkerung geht es darum, ein positives Image des Leerstandsmanagements zu schaffen und die BürgerInnen über die Möglichkeiten und Vorteile zu informieren und falsche Ansichten aus dem Weg zu räumen. Für potenzielle MieterInnen müssen

Rahmenbedingungen geschaffen werden, um ihre Projekte realisieren zu können. Ähnlich wie bei den EigentümerInnen muss die öffentliche Hand Informationsveranstaltungen und Hilfestellungen anbieten (vgl. ebd.).

3.3.3 Aufgaben und Ziele

Die Aufgaben des Leerstandsmanagements sind vielschichtig. Wie bereits erwähnt, geht es beim Umgang mit Leerständen nicht nur um die Reaktion auf bestehende leerstehende Immobilien, sondern auch darum, präventiv einzugreifen, um weitere negative Folgen zu verhindern. Dadurch muss die Verwaltung die Entwicklung ganzheitlich im Blick behalten und bereits in der Analysephase die potenziellen Leerstände aufnehmen. Um die negativen Auswirkungen der strukturellen Leerstände abzuschwächen, müssen Ansätze und Strategien entwickelt werden, die wiederum nicht für sich alleinstehen, sondern aufeinander abgestimmt sind und ineinandergreifen. In ländlichen Regionen oder Gemeindeverbänden kann es durchaus zweckmäßig sein, solche Konzepte in Zusammenarbeit mit anderen Kommunen durchzuführen, um die gesamte Region zu stärken. Dies ist besonders dann effektiv und erfolgsversprechend, wenn bereits auf anderer Ebene eine gemeinschaftliche Strategie oder Verknüpfungen bestehen.

Ein weiteres Arbeitsfeld ist das Entwerfen von Handlungsoptionen für einzelne leerstehende Immobilien. Dabei ist es wichtig zu erwähnen, dass es sich lediglich um Optionen handelt, die keine allgemeingültigen Lösungen darstellen, sondern für jedes Gebäude gesondert betrachtet werden müssen. Entscheidend für die Mobilisierung der Immobilien ist die Aktivierung der AkteurInnen. Die Bedeutung darf nicht unterschätzt werden, da die Bereitschaft der EigentümerInnen, NutzerInnen und BürgerInnen eine wichtige Grundlage für ein erfolgreiches Leerstandsmanagement ist (vgl. BKE 2011: 29 und Froessler et al. 2009: 19).

Das Ziel eines jeden Leerstandsmanagements sollte die Attraktivitätssicherung und -steigerung des Standorts sein. Die dauerhafte Beseitigung strukturellen Leerstands, durch neue, ökonomisch rentable Nutzungen kann hier einen entscheidenden Beitrag leisten. In bestimmten Fällen können Rückbaumaßnahmen, Verkauf oder Umnutzung erfolgsversprechende Lösung sein. Weitere Ziele sind folgende:

- » Für viele Gemeinden in ländlich geprägten Regionen geht es darum, konzeptionelle Lösungen für den Umgang mit sinkenden Bevölkerungszahlen zu finden und die öffentliche Meinung (beispielsweise in Bezug auf Rückbau) zu sensibilisieren.
- » Die Gemeindeverwaltung muss sich zum Ziel nehmen, die Innenentwicklung zu stärken und auf Neuausweisungen von Baugebieten am Ortsrand verzichten. Die Konzentration muss auf den Bestand gerichtet werden und die Aufwertung und Instandsetzung der Immobilien im Ortskern priorisiert werden.
- » Anknüpfend an das vorherige Ziel, müssen Entwicklungen jeglicher Art im Außenbereich auf ihre Notwendigkeit geprüft werden.
- » Auch wenn die öffentliche Hand keine direkten Eingriffsmöglichkeiten – außer als EigentümerIn - auf den Immobilienmarkt hat, kann sie dennoch dazu beitragen, dass potenziellen MieterInnen und VermieterInnen zueinander finden und durch Beratung und Moderation eines Dritten erfolgreich verhandeln. Dies kann

dazu beitragen, dass ein Gleichgewicht auf dem Markt eintritt.

- » Ein weiteres Ziel für die Kommunalverwaltung liegt in der Erarbeitung von Möglichkeiten zur Unterstützung neuer Nutzungsvarianten.

Die Übersicht der Ziele ist nicht abschließend und kann je nach Kommune variieren. Alle Ziele haben jedoch gemeinsam, dass sie die Attraktivität des Standorts durch Aufwertung der Lebens- und Wohnqualität verbessern (vgl. BKE 2011: 22 ff.).

4 GEGENÜBERSTELLUNG VON THEORIE UND PRAXIS

Das nächste Kapitel befasst sich mit Möglichkeiten die Problematik rund um leerstehende Gebäude in den Griff zu bekommen. Hierbei wird einerseits eine Analyse vorhandener Literatur durchgeführt,

andererseits wird die tatsächliche Umsetzung in der Praxis genauer betrachtet. Abschließend werden die theoretischen Möglichkeiten mit den tatsächlich angewandten Maßnahmen gegenübergestellt.

4.1 Maßnahmenkatalog

Mit welchen Maßnahmen lässt sich ein Leerstandsmanagement nun konkret untersetzen? Dieser Frage soll im Folgenden nachgegangen werden. KollegInnen der Fachdisziplin Raumplanung haben sich in den vergangenen Jahren mit der Vielfalt an Instrumenten zur Beseitigung von Leerständen sowohl im städtischen als auch ländlichen Raum beschäftigt. Insofern sehen wir in Auswertung

dieser nicht die Notwendigkeit neue Maßnahmen zu entwickeln. Der nachfolgende Abschnitt soll die zusammengetragenen Instrumente der KollegInnen, die einerseits als solche bewusste Anwendung finden und andererseits eher mittelbar zur Aktivierung, Intervention und Prävention von Leerständen zu verstehen sind, zusammenfassen.



Abbildung 3: Toolbox zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen (vgl. Hosner 2019: 77)

Hosner unterscheidet bei der Maßnahmenauflistung in Optionen für Bestand und Neubau. Dies ist insofern interessant, als auch bei Neubau mögliche zukünftige Leerstandproblematiken vorgedacht werden (vgl. 2019: 71ff.) Siehe dazu Abbildung 3. Die Strategie Hosners behandelt nicht allein die simple Wiederbelebung von leerstehenden Immobilien. Sie betrachtet das gesamte Gebäude und dessen Lebenszyklus, um daraus Nutzungsoptionen zu entwickeln, die an verschiedenen Lebenspunkten eines Gebäudes Alternativnutzungen ermöglichen (vgl. 2019:71ff.). Steht ein Gebäude leer, eröffnen sich verschiedene Alternativen, die zeitlich nacheinander folgen oder als singuläre Nutzungsoptionen langfristig oder temporär Anwendung finden können. Zum Beispiel kann eine Immobilie als kurzfristige, soziopolitische Intervention in Besitz genommen werden, von temporären Kulturprojekten zwischengenutzt werden, mittel- bis langfristig durch neue MieterInnen und Nutzungskonzepte wiederbelebt oder auch rückgebaut werden,

wobei hier eine Materialwiedernutzung angestrebt werden sollte, um den ökologisch wertvollen Gedanken der Kreislaufwirtschaft zu unterstützen. Diese verschiedenen Optionen schließen sich untereinander nicht aus und können sich sogar gegenseitig begünstigen, wenn zum Beispiel aus Übergangsnutzungen langfristige Mietverhältnisse erwachsen. Möglich ist dies jedoch nur, wenn die Gebäude selbst dies zulassen und auf notwendige Veränderungen in Grundriss oder Gebäudestruktur durch niederschwellige bauliche Veränderungen reagiert werden kann. Wasserburger setzt bei der Maßnahmenauflistung zur Beseitigung von Leerständen zeitlich gesehen weiter vorne an. Die Information und das Bewusstsein der Leerstände innerhalb der Gemeinde sowie die Vermarktung nach außen sind notwendig, um eine verstärkte Nutzung von (Wohnungs)leerständen zu erreichen (vgl. 2018: 95). Nach Intensität des staatlichen Eingriffs gliedert Wasserburger die Maßnahmen und Instrumente wie folgt:

Tabelle 1: Maßnahmen und Instrumente nach staatlichen Eingriffsmöglichkeiten nach Wasserburger 2018: 93 -114.

Information, Kommunikation und Bewusstseinsbildung	Kooperation und Vernetzung von AkteurInnen	Anreizsysteme und Steuerung durch Förderungen	Hoheitliche Maßnahmen bzw. Festlegungen	Alternative Strategien
Erhebung von Wohnungsleerständen / jährliche Leerstandszählung (Schweiz)	öffentlich-private Partnerschaft	Mietverwaltung durch gemeinnützige Gesellschaften	Leerstandsabgabe	(Duldung von) Hausbesetzungen (Zürich)
Leerstandsmelder / verpflichtende Leerstandsmeldung (Amsterdam)	Zwischennutzungen	Transformation des Wohnungsbestandes durch Sanierungen und Umbau	Ortstaxen	
Leerstandskonferenz	Privatorganisiertes Leerstandsmanagement		Vertragsraumordnung	
	Gebrauchsleihvertrag (Schweiz)		Umgang mit Wohnraumspekulation (verfassungsrechtliche Regelungen in der Schweiz)	
			Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum (Berlin)	
			Angeordnete Leerstandsnutzung (Barcelona)	

Auch wenn die Instrumente und Maßnahmen in diese Kategorien zugeteilt wurden, ist eine harte Abgrenzung nicht immer möglich und gewollt. Die Maßnahmen können und sollen sich gegenseitig ergänzen als auch kombiniert angewendet werden. Die Einteilung dient als Orientierung, welcher Zweck mit welcher Art Maßnahme erreicht werden kann.

Neben den Arbeiten von Wasserburger und Hosner, sind Umgangsmöglichkeiten mit Leerstand ein viel untersuchtes Thema in Praxis und Theorie. Einige Maßnahmen dienen dabei nicht immer direkt einer Aktivierung oder Prävention von Leerständen. Angesichts der vielfältigen durch gesellschafts- und wirtschaftsstrukturelle Wandlungsprozesse bedingten Problemlagen insbesondere in schrumpfenden ländlichen Gemeinden, verschreibt sich auch die Gemeindeentwicklungspolitik der dauerhaften oder temporären Wiederbelebung (Neunutzung, Umnutzung oder Zwischennutzung) brach liegender Grundstücke und Areale sowie ungenutzter Gebäude (vgl. Brinker, Sinning 2011: 14), welche u.a. moderne Lösungsansätze erfordert.

Die nachfolgende Tabelle gibt abschließend für dieses Kapitel eine zusammenfassende Übersicht der Instrumente und Maßnahmen für Österreich, die im Rahmen der Literaturrecherche gefunden wurden und die im weiteren Verlauf als Basis für die Interviews mit Gemeinden dienten, die Leerstand bereits als anzugehende Problematik erkannt haben sowie der Ausarbeitung der Empfehlungen zur besseren Umsetzung eines Leerstandsmanagements. Hier wird sich allerdings auf die Kategorien der Identifizierung von Leerstand, der Bewusstseinsbildung und Aktivierung von Leerstand sowie alternative Optionen und hoheitliche Maßnahmen beschränkt, da der Fokus dieser Arbeit auf der Optimierung von Leerstandsmanagement, d.h. Steuerungsmöglichkeiten und Umgang mit bestehendem Leerstand liegt und nicht auf präventiven Maßnahmen bei Stadtplanung und Flächenmanagement.

Tabelle 2: Übersicht der Maßnahmen und Instrumente im Rahmen der Leerstandsbehandlung
 (Quelle: eigene Darstellung).

Kategorie	Instrument/Maßnahme	Inhalt
Identifizierung	Stromzähler	Auswerten der Jahresverbrauchsdaten und die Abmeldung der aktiven Stromzähler von Wohnungen über Stromversorgungsunternehmen ¹
	Wasserzähler	Auswerten der Wasserverbrauchsdaten ²
	Müllentsorgung	Abschätzung anhand der Anmeldung von Restmüllentsorgung ³
	Begehung	Abschätzung anhand visueller Anzeichen wie Licht, Vorhänge, Bewegung etc. ⁴
	Befragung von Wohnungsunternehmen ⁵	Zusammenführung der Daten von Wohnungsunternehmen und des kommunalen Wohnungsbestandes
	Befragung von EigentümerInnen ⁶	Befragung über Anschreiben, direkte Kontaktaufnahme oder Fragebögen möglich
	Sammlung von bekannten Wohnungsleerständen ⁷	Manuelle Sammlung auf Grundlage der vorhandenen Orts- und Bewohnerkenntnisse
	Verknüpfung von Meldedaten und Wohnungsbestand ⁸	Abschätzung anhand der Daten des Melderegisters und des Wohnungsbestandes
Informieren und Kooperieren	Leerstandskataster ⁹	Dokumentation der erhobenen Leerstände in elektronischer Datenbank
	Politische Signale ¹⁰	Bildung eines politischen Willens und das dazugehörige Agendasetting
	Personenbegleitetes Leerstandsmanagement ¹¹ (kommunal- oder privatorganisiert)	Über fachkundige Personen und Agenturen, die aktive Vermittlung und Koordination der potentiellen Nutzungen und Leerstände sowie Kooperationen zwischen den unterschiedlichen AkteurInnen begleiten
	LeerstandslotsInnen/Kümmerer ¹²	AnsprechpartnerIn vor Ort für EigentümerInnen und Vor- bzw. NachnutzerInnen

1 Wasserburger 2018; Braun et al. 2014: 19

2 Braun et al. 2014: 21

3 Braun et al. 2014: 21

4 Braun et al. 2014: 21f

5 Wasserburger 2018: 123.

6 Wasserburger 2018: 123.

7 Wasserburger 2018: 123.

8 Wasserburger 2018: 124.

9 Kirisits 2019: 50; Wasserburger 2018: 127

10 Wasserburger 2018: 128

11 Kirisits 2019: 51; Wasserburger 2018: 131

12 Kirisits 2019: 51

Kategorie	Instrument/Maßnahme	Inhalt
Informieren und Kooperieren	Marketing	Vermarktung des Wohnungsbestandes und Standortes über Printmedien, Veranstaltungen und Onlinemedien ¹³ Durchführung verschiedener Events in einer Geschäftsstraße oder Stadtteil, um diesen zu bewerben und so nicht nur auf die Problematik aufmerksam zu machen, sondern auch private oder gemeinnützige Projekte zu initiieren ¹⁴
	Bewusstseinsbildung ¹⁵	Informationsveranstaltungen über die Auswirkungen sowie die rechtlichen Festlegungen bzgl. Wohnungs-leerstand, Sanierungsförderungen und Vermietungen sowie der Nutzung von Wohnungen für touristische Zwecke oder Zweitwohnsitzwohnungen
	Einbindung der BewohnerInnen ¹⁶	In Form von Bürgerbeteiligung bei der Erarbeitung von Konzeptionen von Lösungsvorschlägen
	Beratung und Moderation ¹⁷	Beratungsstelle zu Fragen der Vermietung und Sanierung sowie zu Information über Förderungen und rechtliche Rahmenbedingungen
	öffentlich-private Partnerschaft	(zeitlich befristete) Zusammenschlüsse von EigentümerInnen, Gewerbetreibenden, Privatpersonen oder Vereinen mit dem Ziel, einen abgegrenzten Stadtraum durch den Einsatz von personellen, organisatorischen und finanziellen Mitteln auf der Basis eines gemeinsam erstellten Handlungsprogramms zu sichern und weiter zu entwickeln ¹⁸ in Form von Housing Improvement Districts ¹⁹ . Abschluss von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen zwischen Gemeinden und GrundeigentümerInnen, um z.B. Widmungs- und Planungsvorgaben hinsichtlich Nutzung und Bebauung zu präzisieren. ²⁰
	Diskurs/Wissensaustausch über Wohnungsleerstand ²¹	Leerstandskonferenzen unter Beteiligung und Mitwirkung von Politik, Verwaltung, Planung und Zivilgesellschaft

13 Froessler et al. 2009: 25

14 Froessler et al. 2009: 25ff

15 Wasserburger 2018: 129

16 Wasserburger 2018: 129

17 Damm et al. 2011: 77f; Wasserburger 2018: 131

18 Lübke 2010: 185

19 *Der Begriff des Housing Improvement Districts (HID) leitet sich aus dem Business Improvement Districts (BID) ab und ist an diesen Begriff angelehnt. Analog der Vorgehensweise bei einem BID (Business Improvement District) sollen HID's in einem (Wohn-)Bereich wirken, die von der Gemeinde rechtlich festgelegt werden. Grundeigentümer können so in eigener Verantwortung und mit eigenen finanziellen Mitteln Maßnahmen zur Stabilisierung oder Steigerung der Attraktivität im Quartier durchführen.* Friesecke 2007: 1

20 Kleewein 2014, zit. n. Wasserburger 2018: 107

21 Wasserburger 2018: 130

Kategorie	Instrument/Maßnahme	Inhalt
Aktivieren	Alternative Verkaufsmodelle	Bei Ausbleiben einer Neuvermietung oder Rückbauoption, kann neuen AkteurInnen der Kauf von Immobilien unter dem üblichen Verkaufspreis angeboten werden oder ein Tausch Wohnungen und Einfamilienhäusern initiiert werden. ²²
	Zwischennutzung ²³	Temporäre gewerbliche, öffentliche oder private Raumnutzung oder Bespielung von Kunst und Kultur, die sich durch kurzfristige Mietoptionen und kurze Kündigungsfristen charakterisieren
	Neunutzung ²⁴	Wiedervermietung der Immobilie über konventionelle Plattformen, Verkauf oder wiederhergestellter Marktattraktivität durch Sanierung
	Umnutzung	Durch bauliche Veränderungen den Raum an Bedürfnisse und Anforderungen neuer bzw. alternativer Nutzungs- und Mietkonzepte anpassen ²⁵
	Öffentliche Förderung und Finanzierung ²⁶	Monetäre Anreizsysteme können helfen, privaten EigentümerInnen bei der Sanierung und Umbau von Wohnungen und Gebäuden oder innovativen Projekten gegen Leerstände zu unterstützen.
Alternative Optionen	Material Reuse nach Rückbau ²⁷	Wiederverwendung von Baumaterialien nach dem Rückbau eines leerstehenden Gebäudes, wenn dieses am Ende seines Lebenszyklus angekommen ist.
	Kaschierung ²⁸	Temporäre Kaschierung eines Leerstands im Rahmen eines Schaufensterwettbewerbs oder der Nutzung von Schaufenstern leerstehender Ladenlokale für Aktionen und Ausstellungen, umso sichtbaren Leerstand zu verschleiern und negative Auswirkungen auf das Image und die Wahrnehmung eines Straßenzugs zu bremsen.
	Leerstandsabgaben ²⁹	Gesetz über die Einhebung einer Abgabe auf unvermietete Wohnungen einhergehend mit einer verpflichtenden Leerstandsmeldung

22 Selle 2005: 219; Wasserburger 2018: 132

23 Froessler et al. 2009: 26; Wasserburger 2018: 132

24 Wasserburger 2018: 133f; Froessler 2009: 27

25 Wasserburger 2018: 133; Froessler 2009: 27

26 Wasserburger 2018: 101; Wirtschaftsagentur Wien.

27 Hosner 2019: 65

28 Froessler 2009: 26

29 Wasserburger 2018: 105

4.2 ExpertInneninterviews

Um die im Rahmen der Literaturrecherche gewonnenen Erkenntnisse zu vertiefen und mit der Praxis zu verschneiden wurden im Zuge der Arbeit Interviews mit GemeindevertreterInnen geführt. Die Interviews fanden im Laufe der Monate Dezember und Jänner statt und wurden aufgrund der zum Zeitpunkt der zur Durchführung vorliegenden Corona-Maßnahmen der Bundesregierung vorwiegend im Onlineformat abgehalten. Für die Interviews wurde auf Basis der Literatur ein Fragebogen als Leitfaden erstellt, für dessen Durchführung rund eine Stunde eingeplant wurde. Bei der Auswahl der Gemeinden wurde darauf geachtet, Gemeinden im ländlichen Raum in Niederösterreich bzw. Burgenland zu kontaktieren, welche bereits Erfahrungen bei der Bearbeitung von Leerstand und/oder der Implementierung eines Leerstandsmanagements haben. Vier Gemeinden haben sich schließlich dazu bereit erklärt, mit dem Projektteam ein Interview über das Thema Leerstand zu führen. Bei den Gemeinden handelte es sich um St. Margarethen im Burgenland, Deutsch-Kaltenbrunn sowie Gerasdorf und Mistelbach. An dieser Stelle möchten wir uns ganz herzlich bei den GesprächspartnerInnen für die aufgewendete Zeit im Rahmen der Interviews bedanken.

Bis auf eine Gemeinde haben die befragten Gemeinden bereits mehrjährige Erfahrung bei der Durchführung ihres jeweiligen Leerstandsmanagements, wobei jedoch durch die Pandemie und deren Auswirkungen einige Meilensteine in den Projekten ins Stocken geraten sind. Die Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn hat erst im Jahr 2021 mit einer Leerstandserhebung begonnen. Grundsätzlich wurden die Gemeinden in Niederösterreich durch die regionale Leitplanung und die Implementierung der Flächenmanagement-Datenbank von Seiten des Landes darauf aufmerksam, das Thema Leerstand umfassender zu bearbeiten. Die burgenländischen Gemeinden konnten währenddessen keine Hilfestellung seitens des Landes in Anspruch nehmen und sich somit aus eigener Überzeugung mit dem Thema auseinandersetzen. Im folgenden

Abschnitt soll eine kurze Zusammenfassung und somit ein Überblick über die Kernaussagen der Gespräche gegeben werden.

Das Datenmanagement (Erhebung, Kategorisierung, Aktualisierung, ...) ist in den Gemeinden sehr unterschiedlich ausgeprägt. Unter den GesprächspartnerInnen waren von Gemeinden, welche sich eine eigens konzipierte Software geleistet haben, über die niederösterreichischen Gemeinden, welche die Flächenmanagement-Datenbank des Landes zur Verfügung gestellt bekommen haben, bis hin zu einer einfachen Excel-Liste, sämtliche Formen des Datenmanagements vorhanden.

Vorbereitungsarbeit wurde durch ein Planungsbüro geleistet, ehe die Leerstandserhebung als solches im ersten Schritt durch Gedächtniserhebung und die GemeindemitarbeiterInnen durchgeführt wurde. Festgehalten wurden die Erhebungen in einer eigens dafür entwickelten Datenbank von einem externen Dienstleister. Dieser externe Dienstleister war Partner in der Datenverarbeitung und bei der technischen Abwicklung (Interview St. Margarethen, am 16.12.2021).

Bei der Datenbank des Landes gab es bereits bei der Installation Probleme, weshalb die weitere Verwendung darunter gelitten hat (Interview Gerasdorf, am 18.01.2022).

Die Flächenmanagementdatenbank wurde zur Erhebung verwendet; um das Programm jedoch praktikabel und effektiv nutzen zu können, würde es einer Überarbeitung bedürfen. Beispielsweise hatten wir das Problem, dass Gebäude mit mehreren Nutzungseinheiten nicht erfasst werden konnten (Interview Mistelbach, am 13.01.2022).

Prinzipiell wurde die Notwendigkeit eines funktionierenden und praktikablen Tools zur Datenverarbeitung von den GesprächspartnerInnen als einer der Schlüsselfaktoren für ein Leerstandsmanagement angesehen. Wie im Falle der

Flächenmanagementdatenbank des Landes Niederösterreich haben die Gemeinden jedoch in der Anwendung gewisse Hürden zu meistern, was die Praktikabilität und Einfachheit des Tools betreffen.

Die Organisation und die Zuständigkeiten des Leerstandsmanagements sind beinahe in allen befragten Gemeinden gemeindeintern verteilt. Grundsätzlich fehlen in allen interviewten Gemeinden Ressourcen in finanzieller, personeller oder zeitlicher Hinsicht, um sich den leerstehenden Gebäuden und Wohnungen umfassend und nachhaltig widmen zu können. Oftmals wird das Leerstandsmanagement nebenher von GemeindemitarbeiterInnen betrieben und bekommt dementsprechend, neben den anderen Aufgaben der Gemeinde, nur eine geringe Aufmerksamkeit.

Eine Kollegin ist für das Leerstandsmanagement zuständig, jedoch wird nur „übrige“ Zeit dafür verwendet. Um ein Leerstandsmanagement sinnvoll durchzuführen, braucht es das Bekenntnis dazu und bereitgestellte Ressourcen. Die Schwierigkeit dabei ist es, wie der Erfolg gemessen und dargestellt werden kann, um den Ressourceneinsatz auch zu rechtfertigen (Interview Mistelbach, am 13.01.2022)

Für die Gemeinden bewährt hat sich hingegen die Hinzuziehung von externen ExpertInnen, welche beispielsweise den Prozess der Öffentlichkeitsarbeit begleiten oder für technische Fragen bezüglich einer Softwarelösung fehlende Expertise in den Gemeinden ergänzen.

Die Organisation des Leerstandsmanagements liegt bei uns intern, zu Beginn des Prozesses wurden externe ExpertInnen und fachübergreifende Akteure eingebunden (Interview Gerasdorf, am 18.01.2022)

Im Rahmen von Flächenwidmungsplanänderungsverfahren und der Diskussion mit externen Beratern wurde die Gemeinde motiviert, etwas gegen Leerstand zu unternehmen (Interview St. Margarethen, am 16.12.2021)

In den Gemeinden liegen auch bereits einige Erfolgsbeispiele vor, wo durch die Bemühungen im Rahmen des Leerstandsmanagements vornehmlich Gebäude, aber auch Wohnungen wieder einer Nutzung zugeführt werden konnten. Die Erfolgsbeispiele können laut den GesprächspartnerInnen auch immer wieder weitere positive Entwicklungen anstoßen. Synergieeffekte werden dabei vor allem darin gesehen, dass Eigentümer von leerstehenden Liegenschaften durch fertig aktivierte und/oder renovierte Liegenschaften motiviert werden, ebenfalls eine Handlung zu setzen. Dabei werden in einigen Gemeinden unter anderem Besichtigungen von aktivierten und besonders positiven Beispielen angeboten. Negative Rückmeldungen, dass sich die Gemeinde mit dem Leerstand beschäftigt, gibt es in den vom Projektteam befragten Gemeinden – wenig überraschend - kaum.

Der Aufwand, welcher betrieben werden muss, um ein umfassendes Leerstandsmanagement in einer Gemeinde zu entwickeln und weiterlaufend zu betreiben, ist als sehr hoch einzustufen. Hierbei spielen wie bereits erwähnt vor allem zeitliche, finanzielle und personelle Ressourcen eine Schlüsselrolle.

Vor allem die Erhebung ist sehr mühselig und mit hohem Zeitaufwand verbunden, jedoch ist es umso schöner, wenn eine Aktivierung oder eine Renovierung als Erfolgserlebnis sichtbar wird (Interview Deutsch Kaltenbrunn, am 20.12.2021).

Auf die Frage, ob ein umfassend betriebenes Leerstandsmanagement zu einer reduzierten Widmungstätigkeit der Gemeinden beiträgt, konnte von keiner der Gemeinden eine klare Antwort gegeben werden.

Leerstandsmanagement ist halt immer auch ein etwas zäheres Prozedere, als wenn man Neuwidmungen anstrebt. Entwicklung im Ortskern bedeutet immer auch, dass gute Kommunikation erforderlich ist und sensibel vorgegangen werden muss (Interview St. Margarethen, am 16.12.2021).

Eine zukünftige Betrachtung der Leerstände – parallel zu den Baulandreserven – bei Umwidmungsverfahren sind durchaus denkbar (Interview Deutsch Kaltenbrunn, am 20.12.2021).

Die Gemeinden sind sich zwar einig, dass die Bearbeitung und Entwicklung von Leerständen in Zukunft eine größere und tragende Rolle spielen wird (auch bei Umwidmungsverfahren in der Betrachtung der Leerstandsreserven – neben den Baulandreserven), jedoch sind die Bemühungen im Rahmen des Leerstandsmanagements in den befragten Gemeinden noch von zu kurzer Dauer, um in dieser Frage möglicherweise erfolgreiche Entwicklungstendenzen feststellen oder messen zu können.

Bezogen auf die Frage, wie schnell Leerstände verkauft werden, sobald bekannt ist, dass die EigentümerInnen verkaufsbereit sind, antworteten die Gemeinden unterschiedlich. Der Großteil der Gemeinden vertrat die Ansicht, dass viele Leerstände der Gemeinde gar nicht erst bekannt werden, da – sofern Verkaufsbereitschaft seitens der EigentümerInnen besteht – die Liegenschaft ohnehin schnell verkauft wird.

Die Gemeinde inseriert zum Verkauf stehende Grundstücke und Gebäude auf der Gemeindehomepage. Jedoch geschieht der Verkauf oft viel schneller, als dass die Gemeinde etwas davon mitbekommen würde (ebd.).

Es kann nicht genau beantwortet werden, ob die Leerstände schnell vergriffen sind; sofern jemand verkaufen möchte, ist dies innerhalb der Gemeinde aber bekannt. Die Gemeinde ist aber keinesfalls Immobilienmakler und hat nicht die Ressourcen, um sich um Verkäufe zu kümmern (Interview Mittelbach, am 13.01.2022).

Leerstand bzw. Gebäudebestand generell wurde aber auch im Vergleich zu unbebauten Grundstücken als schwierigere Investition angesehen.

Leerstehende und verfügbare Gebäude mit verkaufsbereiten EigentümerInnen sind in der Regel nicht so schnell vergriffen, da es „einfachere“ Investitionsmöglichkeiten (in Form von Bauplätzen o.ä.) gibt (Interview St. Margarethen, am 16.12.2021).

Bei den Leerständen müssen immer auch die Rahmenbedingungen wie beispielsweise Bebauungsbestimmungen, NachbarInnen, Lage oder Bausubstanz betrachtet werden.

Die Gemeinden wurden außerdem gefragt, welche Rahmenbedingungen von welcher Seite bereitgestellt werden müssten, um den Erfolg eines Leerstandsmanagements zu garantieren. Dabei wurde eine Datenbank von den Gemeinden als wichtigster Rahmen zum Einstieg in ein Leerstandsmanagement angesehen. Die befragten Gemeinden sehen die Notwendigkeit, dass ein Tool von Seiten des Landes zur Verfügung gestellt wird, ähnlich wie es in Niederösterreich der Fall ist.

Datenbank ist wirklich essentiell, weg von der Zettelwirtschaft. Die Daten müssen immer vorhanden und ständig abrufbar und aktuell gehalten werden (Interview St. Margarethen, am 16.12.2021).

Dabei ist es jedoch nicht nur wichtig, einfach ein Tool bereitzustellen, sondern auch den damit verbundenen technischen Support, Einschulungen oder Hilfestellungen bei der Erhebung. Auf Gesetzesebene wünscht man sich seitens der Gemeinden eine strengere Gesetzgebung auf Landesebene, um einerseits neue Instrumente umsetzen zu können (wie bspw. Leerstandsabgaben) und andererseits das Leerstandsmanagement strukturell zu verankern. Weiteres wurde der Wunsch nach finanziellen Unterstützungen für die Gemeinden angesprochen, da in den meisten Fällen die Finanzierung über Erfolg oder Misserfolg des Leerstandsmanagements entscheidet.

Der Gesetzgeber, also das Land wäre hier der entscheidende Player und gefordert, hier entsprechenden Rahmen zu setzen; Leerstand sollte etwas kosten und nicht ewig gehortet werden können;

dabei wäre es auch noch wichtig, räumlich abzustufen (Interview Mistelbach, am 13.01.2022).

Grundsätzlich sollten gesetzliche Grundlagen geschaffen werden, um Gebühren erheben zu können. Weiters wären auch die Bereitstellung von finanziellen und personellen Ressourcen für die Umsetzung des Leerstandsmanagements wichtig (Interview Gerasdorf, am 18.01.2022).

Über die Zukunft des Leerstandsmanagements in ihrer Gemeinde befragt, waren sich sämtliche GesprächspartnerInnen einig, dass Leerstandsmanagement auf Dauer und mit langem Atem betrieben werden muss. In vielen Gemeinden gibt es bereits zahlreiche innovative Ideen, wie die nächsten Schritte im Rahmen der Bearbeitung des Leerstands aussehen können. Um mehr Gemeinden den Einstieg ins Leerstandsmanagement zu

erleichtern, wurde der Wunsch geäußert, ein "cleveres" Tool zu implementieren. Damit ist eine Datenbank gemeint, welche sämtliche Daten verschnidet und so bereits zu einem relativ genauen Ergebnis des Leerstandes einer Gemeinde kommt, ohne überhaupt eine zeitintensive Erhebung mittels Begehung machen zu müssen.

Das Land sollte ein Tool zur Verfügung stellen, die Analyse und Erhebung sollte jedoch bei den Gemeinden liegen (Interview Deutsch Kaltenbrunn, am 20.12.2021).

Dies wäre insofern praktikabel, da oftmals nur verschiedene Daten verschnitten werden müssten, um einen Leerstand ausfindig zu machen und für die Gemeinden der Einstieg ins Leerstandsmanagement bei einem überschaubaren zeitlichen, finanziellen und personellen Aufwand leichter fällt.

4.3 Vergleich Theorie und Praxis

Bei dem Versuch abzuschätzen in welchem Ausmaß die Möglichkeiten zum Umgang mit Leerstand, welche die theoretische Literatur bietet, in der Praxis, am Beispiel der interviewten Gemeinden, in Anspruch genommen werden, erkennt man schnell viel Luft nach oben. Immerhin wurden die Gemeinden anhand ihrer bereits getätigten Bemühungen ausgewählt, dennoch ist enormes Steigerungspotenzial ersichtlich. Während in den Beispielgemeinden der wichtigste Schritt, das Erkennen der Problematik und der Potentiale, die Leerstände mit sich bringen, bereits erfolgt ist, stößt man bei der Umsetzung von geeigneten Maßnahmen oftmals an die eigenen Grenzen.

Dass man sich der erkannten Problematik widmen muss, um zukunftsfähige Siedlungsentwicklung betreiben zu können, war den interviewten GemeindevorteilerInnen durchwegs klar. Die Möglichkeiten zur Behandlung der Thematik unterscheiden sich aber von Gemeinde zu Gemeinde enorm. Kleinen Gemeinden fehlt es häufig an nötigen Ressourcen,

um ein umfassendes Leerstandsmanagement betreiben zu können.

Eine große Hürde stellt bereits die Datenverarbeitung nach erfolgter Erhebung dar. Das Erkennen von leerstehenden Wohngebäuden ist in ländlichen Gemeinden meist einfacher als in städtischen Räumen. Am Land kennt sich die Bevölkerung untereinander, leerstehende Gebäude sind bekannt, können demnach schnell erhoben werden. Eine erste Schwierigkeit bietet hingegen das Speichern und Verorten der Daten. Hier wurde erkannt, dass eine Datenbank eine erhebliche Erleichterung zur Datenerfassung bietet. In den niederösterreichischen Gemeinden wurde eine derartige Datenbank vom Land zur Verfügung gestellt.

Erst wenn Daten erhoben wurden, ist es den Kommunen möglich, aktiv Schritte gegen den Leerstand zu setzen. Das große, bereits angesprochene Problem des Ressourcenmangels macht sich ab diesem Zeitpunkt besonders stark bemerkbar. Maßnahmen, bei welchen personelle sowie Zeitressourcen

in Anspruch genommen werden müssten, werden kaum realisiert. Zumeist wird auf Instrumente zurückgegriffen, wie beispielsweise Inserate auf der gemeindeeigenen Homepage, die kaum Arbeitszeit beanspruchen. Seltener hingegen werden Informationsveranstaltungen durchgeführt oder direkt das Gespräch mit EigentümerInnen gesucht. Ebenso ist oft nicht ganz klar, welche Schritte von der Gemeinde gesetzt werden können, um den Leerstand wieder zu aktivieren. Kreative Ideen, wie beispielsweise Hausbesichtigungen, sind zwar vorhanden, werden allerdings kaum umgesetzt.

Um die Problemlage besser in den Griff zu bekommen, wird sich auf kommunaler Ebene häufig Unterstützung von Seiten des Landes erhofft. Möglichkeiten für eine bessere Argumentationsgrundlage hinsichtlich der Aktivierung von Leerständen könnten durch rechtliche Rahmenbedingungen in Form einer höchstzulässigen Leerstandsquote oder Ähnlichem geschaffen werden. Somit würde Druck von betroffenen Kommunen genommen werden, die sich immer wieder dazu gezwungen sehen neues Wohnbauland auszuweisen während in den Ortskernen Gebäude leer stehen. Auch derartige rechtliche Grundlagen wären in der Literatur theoretisch vorhanden und wären zu prüfen.

Nach diesem Vergleich können erste Aussagen zu den Thesen und Fragestellungen getroffen werden, welche der Arbeit zu Grunde liegen. Zunächst liegen Erkenntnisse zur Frage nach den derzeit verwendeten Instrumenten für Leerstandsmanagement im ländlichen Raum vor. Dabei wird auf die angeführten Maßnahmen aus dem Theorie-Kapitel 3 Bezug genommen.

Die Datenerhebung und –erfassung erfolgte in allen Beispielsgemeinden, wobei die Methodik unterschiedlich war. In manchen Gemeinden werden ortskundige Personen zu einer sogenannten Gedächtniserhebung herangezogen, nur in Ausnahmefällen ist ein genauere Blick und eine Nachfrage bei den eingetragenen EigentümerInnen erforderlich (vgl. Interview St. Margarethen, am

16.12.2021). In anderen Gemeinden werden Ortsbegehungen und Befragungen durchgeführt.

Die Datenverarbeitung und –speicherung ist allerdings schon etwas komplexer. Während die Gemeinden in Niederösterreich die vom Land Niederösterreich zur Verfügung gestellte Datenbank heranziehen konnten (vgl. Interview Mistelbach, am 13.01.2022; Interview Gerasdorf, am 18.01.2022), hat St. Margarethen eine eigene Datenbank konzipiert und die gesammelten Daten sogar in Karten verortet. Außerdem ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass in St. Margarethen sogar Aussagen über den baulichen Zustand der betroffenen Gebäude getroffen und festgehalten wurden (vgl. Interview St. Margarethen, am 16.12.2021). In Deutsch-Kaltenbrunn hingegen wurde auf eine einfache Excel-Listen-Führung als elektronische Speicherform zurückgegriffen. Hierbei wurde nur vermerkt, ob ein Gebäude leer steht, oder nicht (vgl. Interview Deutsch Kaltenbrunn, am 20.12.2021).

In erster Linie wird mit informellen Instrumenten gearbeitet. Ein großer Punkt ist dabei die Bewusstseinsbildung, die nach wie vor dazu nötig ist, um der Bevölkerung die missliche Lage näher zu bringen. Zumeist versucht man auf einem relativ niedrigschwelligem Weg Bewusstseinsbildung zu betreiben. Beispielsweise hat man mittels Rundschreiben in der interviewten Gemeinde St. Margarethen versucht, EigentümerInnen von Leerständen anzusprechen (vgl. Interview St. Margarethen, am 16.12.2021). In Mistelbach etwa versucht man auf der gemeindeeigenen Homepage mit Informationen über Leerstände online die Bevölkerung zu erreichen (vgl. Interview Mistelbach, am 13.01.2021). Die hier angesprochene Bewusstseinsbildung funktioniert derzeit in den Gemeinden entweder durch einseitigen Informationsfluss, wobei Kommunen die Bevölkerung über die Sachlage informiert, oder aber durch Kommunikation, bei welcher auf Basis von Gesprächen auch EigentümerInnen ihre Interessen und Anliegen einbringen können. So funktioniert beispielsweise die EigentümerInnenansprache, bei welcher erfragt wird, wie der Umgang mit dem betroffenen

leerstehenden Wohngebäude in nächster Zeit geplant wird (vgl. Interview St. Margarethen, am 16.12.2021; Interview Deutsch Kaltenbrunn, am 20.12.2021).

Zusätzlich ist eine Vernetzung von AkteurInnen, welche zur Aktivierung von Leerständen nötig sind, eine mögliche Maßnahme. Zu diesen AkteurInnen zählen unter anderem EigentümerInnen, KäuferInnen, BaumeisterInnen, ArchitektInnen, FinanzberaterInnen und viele mehr. Eine mögliche Form dieser Vernetzung erfolgt bei Workshops oder sogenannten Leerstands-Werkstätten. Ein derartiger Workshop, bei dem viele Parteien an einen Tisch gebracht werden, fand zum Beispiel in St. Margarethen statt (vgl. Interview St. Margarethen, am 16.12.2021).

Dies zeigt durchaus die großen Bemühungen, die derzeit bereits bestehen, um den Leerstand zu bekämpfen. Der Blick in das Unterkapitel Maßnahmenkatalog zeigt aber, dass nur ein Bruchteil der Möglichkeiten ausgeschöpft wird. Deshalb kann aus den gewonnenen Erkenntnissen durch die geführten Gemeindeinterviews ebenfalls eine Einschätzung zur These, dass die Umsetzung von Leerstandsmanagement im ländlichen Raum derzeit nicht ausreichend ist, getroffen werden. Diese eingangs aufgestellte Behauptung kann verifiziert

werden, da die Bemühungen in den ausgewählten Gemeinden zwar bemerkenswert sind, das Potenzial aber bei Weitem nicht zur Gänze ausgenutzt wird. Außerdem zeigen die ausgewählten Gemeinden besonderes Engagement, das in anderen Gemeinden noch nicht besteht.

Aus den Gesprächen mit den GemeindevertreterInnen wurden auch Erkenntnisse darüber erlangt, ob bekannter und verfügbarer Leerstand im ländlichen Raum schnell vergriffen ist. Dabei hat sich herausgestellt, dass dies differenziert zu betrachten ist. Einerseits ist das Interesse an leerstehenden Wohngebäuden durchaus gegeben. Allerdings sind beispielsweise freie Bauplätze schneller vom Markt. Mit dem Erwerb eines leerstehenden Bestandgebäudes gehen mehr Risiken einher, weshalb Leerstände nicht so schnell vergriffen sind, wie Bauplätze (vgl. ebd.). Diese Behauptung kann demnach nicht zur Gänze verifiziert werden. Dass die Aussage allerdings als falsch anzusehen ist, kommt aus den geführten Interviews auch nicht hervor.

Die Frage danach, was für ein praxistaugliches Leerstandsmanagement benötigt wird, kann im nachstehenden Kapitel beantwortet werden. Auf die Frage betreffend ein geeignetes Monitoring wird abschließend in der Conclusio näher eingegangen.

5 HANDLUNGSEMPFEHLUNG – DIE LEERSTANDSPYRAMIDE

Aufbauend auf der theoretischen Literatur und den Erfahrungen aus den Gemeinden und den GesprächspartnerInnen wurden Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Leerständen abgeleitet.

Dabei wurde eine sogenannte Leerstandspyramide als Handlungsempfehlung für Gemeinden zur Aktivierung des Leerstandes auf dem eigenen Gemeindegebiet entworfen.

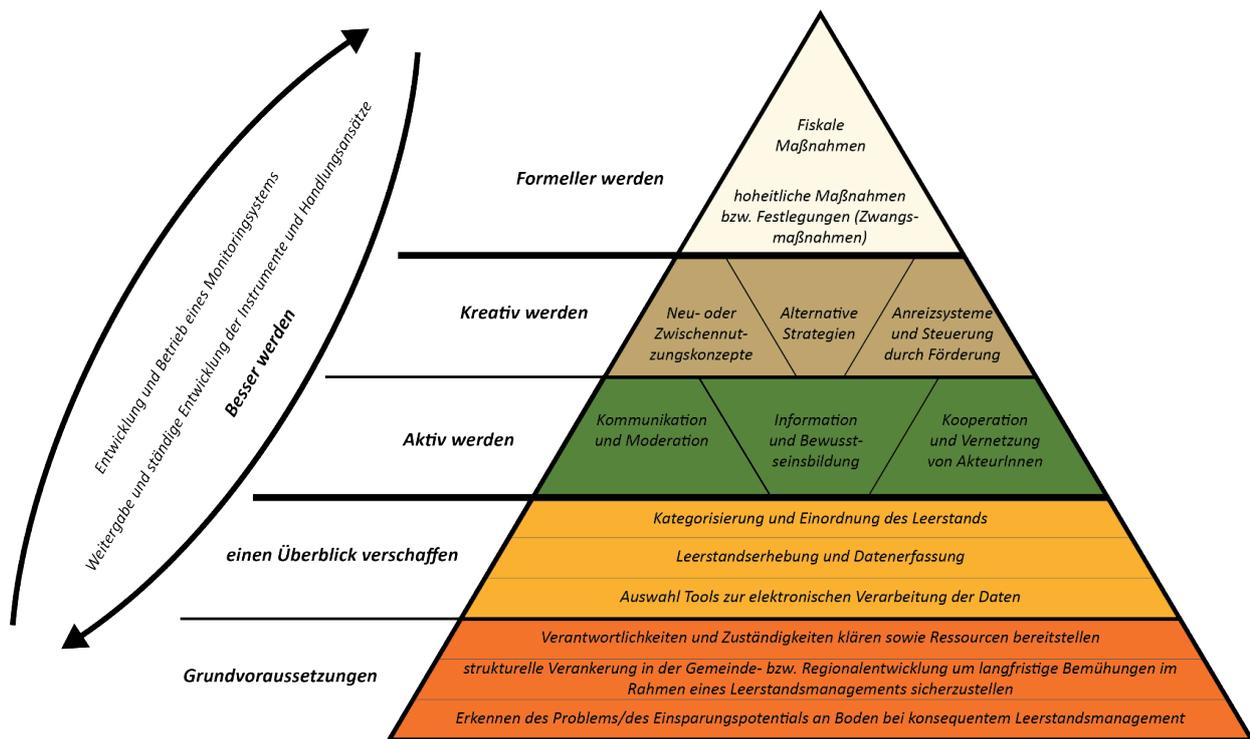


Abbildung 4: Leerstandspyramide (Quelle: eigene Darstellung).

Grundsätzlich lässt sich die Leerstandspyramide in fünf Ebenen gliedern, wobei sich die ersten beiden Ebenen mit den Grundsätzen eines Leerstandsmanagements und den notwendigen Werkzeugen, in struktureller, finanzieller, personeller oder zeitlicher Hinsicht, befassen. In den Ebenen drei und vier, welche sich ebenfalls thematisch zusammenfassen lassen, finden Aktivitäten statt, welche auf den vorangegangenen Schritten in Stufe eins und zwei aufbauen. Beispielsweise können EigentümerInnen von Leerständen erst kontaktiert werden, wenn zuvor in der Gemeinde die Grundvoraussetzungen geschaffen und Leerstandserhebungen durchgeführt wurden. In den Ebenen drei und vier sind die zentralen Instrumente und Handlungsansätze eines Leerstandsmanagements zu finden.

Ebene fünf - welche vielfach auch isoliert betrachtet werden kann - beinhaltet Instrumente, welche erst zur Anwendung kommen sollten, wenn der Großteil der Instrumente aus den darunterliegenden Ebenen erfolglos angewandt wurde, also nicht zur Aktivierung eines Leerstandes geführt hat.

Die umfangreichen Maßnahmen und Handlungsansätze, welche die einzelnen Ebenen beinhalten, verlangen nach einer Fokussierung auf wesentliche Teile der Pyramide. In den Ebenen eins bis vier werden Maßnahmen nur exemplarisch und vereinzelt umschrieben, da es sich hierbei vornehmlich um Maßnahmen handelt, welche keinen speziellen raumplanerischen Bezug aufweisen. Die textlichen Beschreibungen legen den Fokus hier auf

die einzelnen Kategorien in den Ebenen und bilden ein Grundgerüst, von welchem aus die einzelnen Maßnahmen abgeleitet werden können. In Ebene eins bis vier werden zwar vereinzelt Maßnahmen angesprochen, jedoch soll das Hauptaugenmerk in der Beschreibung von Maßnahmen auf Ebene fünf liegen. Die Maßnahmen und Handlungsansätze in der letzten Ebene fünf weisen eine stärkere raumplanerische Ausprägung auf und werden somit detaillierter aufgelistet.

Die Einhaltung der chronologisch ablaufenden Vorgehensweise innerhalb der Pyramide wird dringlich empfohlen. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass die jeweiligen Schritte dann eingeleitet werden, wenn diese ihre Wirkung auch zur Gänze entfalten können.

Zur Erklärung der inneren Logik der Pyramide und deren schematischer Abläufe soll die nachstehende Grafik eine Vereinfachung darlegen. Grundsätzlich beginnt der exemplarische Ablauf des Leerstandsmanagements immer an der Basis der Pyramide, indem die Grundvoraussetzungen geschaffen werden, wie sie in Kapitel 5.1 genauer ausgeführt werden. Sind die Grundvoraussetzungen geschaffen, geht es in Ebene zwei darum, sich einen Überblick über die Datenlage zu verschaffen, womit sich Kapitel 5.2 im speziellen beschäftigt. Für die nächsten Schritte in der Pyramide bilden diese beiden Ebenen das fundamentale Gerüst des Leerstandsmanagements. Hat eine Gemeinde diese beiden Ebenen gewissenhaft aufgebaut, muss für jeden neuen Leerstand nicht mehr zwingend in Ebene eins begonnen werden, sondern kann eine Bearbeitung des Leerstandes mit der Erhebung zum Ende der zweiten Ebene bzw. Beginn der dritten Ebene erfolgen. Ab inklusive der dritten Ebene

sind nun – je nach Art des Leerstands, den EigentümerInnenverhältnissen und anderen etwaigen Einflüssen - verschiedene Ausstiegsszenarien aus der Pyramide möglich. Die Pyramide muss nicht für jeden Leerstand zwingend bis zur Spitze erklommen werden, wenn eine der Maßnahmen aus Ebene drei oder vier bereits Wirkung zeigt und der Leerstand aktiviert werden kann (siehe Abbildung 5). Somit sind ab Ebene zwei Ausstiege aus der Pyramide jederzeit möglich und realistisch.

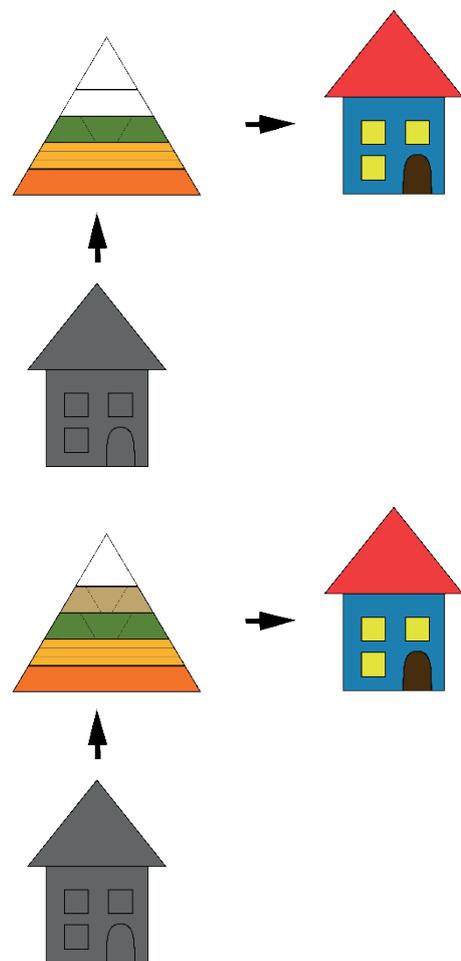


Abbildung 5: Ausstiegsszenarien bei Ebene 3 und Ebene 4, ohne dass die Spitze der Pyramide erreicht wird (Quelle: eigene Darstellung).

5.1 Grundvoraussetzungen

Als Grundvoraussetzungen werden Maßnahmen und Aktivitäten zusammengefasst, welche die Rahmenbedingungen schaffen, um ein Leerstandsmanagement im engeren Sinn in einer Gemeinde

erst prinzipiell zu ermöglichen. Zu Beginn steht die Erkenntnis, dass Leerstand ein Problem in der Gemeinde darstellt und ein Bekenntnis, dem Thema Aufmerksamkeit zu schenken. Konsequentes

Leerstandsmanagement trägt zum Erhalt bzw. der Verbesserung des Ortsbildes bei, andererseits gehen auch Einsparungen bei Neuwidmungen von Bauland und damit in weiterer Folge eine Reduzierung des künftigen Bodenverbrauchs einher.

Durch strukturelle Verankerungen sowohl auf Gemeindeebene als auch auf Landes- und

ggf. Regionalebene sind die Bemühungen im Rahmen des Leerstandsmanagement auf Langfristigkeit auszulegen. So können mittelfristige, politische Änderungen der langfristigen Strategie des Leerstandsmanagements nicht zuwiderlaufen. Zuständigkeiten sind zu klären und Ressourcen in finanzieller, personeller oder zeitlicher zur Verfügung zu stellen.

5.1.1 Erkennen des Problems bzw. des Einsparungspotentials an Boden bei konsequentem Leerstandsmanagement

Zunächst ist es wichtig, dass die Probleme, die leerstehende Gebäude mit sich bringen, sowohl für EigentümerInnen als auch für die Kommunen, erkannt werden. Nur wenn die Problemlage klar ist, wird sie auch ernst genommen. Die Problemstellung wurde bereits im Kapitel 2 dargelegt.

Im Hinblick auf bodensparende Siedlungsentwicklungen bergen leerstehende Gebäude im Siedlungsverband großes Potenzial auf. Durch die Nutzung vorhandener Bauten können weitere Neubaumaßnahmen verringert werden. Die ÖROK Empfehlung Nr. 56 „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ legt das Potenzial leerstehender Gebäude bereits offen. Unter der Devise „Flächen effizient nützen“ wird das Recycling von Flächen und die Nachnutzung von Brachflächen sowie leerstehender Gebäude als Potenzial aufgelistet. Durch die effizientere Nutzung von Flächen, in diesem Fall die Nutzung bereits bebauter Flächen, können andere Flächen vor Verbauung geschützt werden. Dass für das Thema Leerstand eine eigene Empfehlung in dieser Ausgabe abgegeben wurde, lässt die Wichtigkeit

der Rolle leerstehender Gebäude in Bezug auf Flächensparen erahnen. Leerstand birgt ein enormes Potenzial hinsichtlich Einsparung wertvoller Freiflächen. Durch die Aktivierung leerstehender Bausubstanzen kann der Baulanddruck auf jene Freiflächen reduziert werden (vgl. ÖROK: 2017).

In der Wissenschaft sind sowohl Probleme als auch Potenziale von Leerständen allgegenwärtige Themen. In den letzten Jahren wurde und wird die Thematik auch immer mehr und mehr in Kommunen behandelt. Jene Kommunen, welche die Problemlage frühzeitig erkannt haben und bereits tätig wurden, leisten Pionierarbeit. Durch ihr Engagement wird der Weg für andere Gemeinden geebnet. Dies konnte allerdings nur gelingen, weil den Gemeinden die Wichtigkeit der Thematik bewusst wurde. Deshalb ist der erste Schritt unserer Handlungsempfehlung, dass sich Gemeinden und GemeindevertreterInnen der Sachlage bewusst werden, die Probleme aber auch die Potenziale leerstehender Gebäude erkennen und auf Grundlage dessen den Beschluss fassen sich der Thematik anzunehmen.

5.1.2 Strukturelle Verankerung in der Gemeinde- bzw. Regionalentwicklung um langfristige Bemühungen im Rahmen eines Leerstandsmanagements sicherzustellen

Ist erst der Beschluss gefasst, dass der Leerstand der Kommune bearbeitet, im besten Falle reaktiviert wird, muss sichergestellt werden, dass die

Bestrebungen der Gemeinde langfristig aufrecht bestehen. Bei Leerstandsmanagement handelt es sich um einen umfangreichen Prozess, der zunächst

einiges an Vorarbeit bedeutet. Ergebnisse treten oft erst verzögert ein.

Die Kommunalpolitik kann oftmals sehr schnelllebig sein. Themenstellungen ändern sich nach tagesaktuellen Geschehnissen, AkteurInnen wechseln. Keine besonders guten Voraussetzungen, um langfristige Aktivitäten im Leerstandsmanagement zu garantieren. Aus diesem Grund wäre es wichtig, dass der Beschluss gefasst wird, Leerstandsmanagement langfristig zu betreiben. An einem gemeinsamen Strang zu ziehen ist dabei besonders wichtig. Kommunikation, die, wie später noch näher erklärt wird, ein zentrales Element der Handlungsempfehlung darstellt, ist dabei besonders wichtig. Das Erkennen des Problems und der

Potenziale aus dem vorangegangenen Schritt sollten nun von allen Verantwortlichen geteilt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass auch bei personellen Veränderungen der Gemeindevertretung die Bemühungen fortgesetzt werden können.

An dieser Stelle wird empfohlen eine informelle Vereinbarung über die Bearbeitung des Leerstandes der Kommune im Rahmen des Gemeinderates zu beschließen, die mindestens für 10 Jahre gültig ist. Nach dem Motto „Aller Anfang ist schwer“ darf man zu Beginn keine unrealistische Erwartungshaltung haben. Beginnt das Leerstandsmanagement allerdings seine Wirkungen zu zeigen, werden die Bemühungen weitergeführt werden.

5.1.3 Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten klären sowie Ressourcen bereitstellen

Da Leerstandsmanagement mit großem Aufwand verbunden ist, können die dazu nötigen Aufgaben nicht nebenher von einzelnen engagierten GemeindevertreterInnen oder -bürgerInnen verrichtet werden. Bevor mit dem Management an sich begonnen werden kann, ist es deshalb wichtig die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten zu klären und gegebenenfalls nötige Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Dabei gibt es keine Vorgaben, die zu befolgen sind. Hier muss jede Kommune für sich selbst entscheiden, was am besten geeignet erscheint. Dennoch möchten wir Möglichkeiten und deren Vor- und Nachteile anführen, um die Entscheidung zu erleichtern. Allerdings ist die Auswahl nicht vollständig und individuell angepasste Varianten für die jeweiligen Gemeinden werden empfohlen.

Fixe Beschäftigung von ExpertInnen

Eine Möglichkeit ist es, festen Personaleinsatz in Person eines sogenannten Kümmerers oder eines Citymanagers auf das Leerstandsmanagement zu konzentrieren. Das Leerstandsmanagement wird von dieser Person hauptberuflich ausgeübt, die mit

dem Management verbundenen Tätigkeiten liegen im Zuständigkeitsbereich dieser Person.

Ein großer Vorteil hierbei stellt das Fachwissen und die Expertise des Personals dar. Das Leerstandsmanagement wird hierbei einer Fachkraft anvertraut, die im eigenen Ermessen Aufgabenstellungen des Leerstandsmanagements bearbeitet.

Solange ein Kümmerer bzw. Citymanager beschäftigt ist, wird auch das Leerstandsmanagement fortgeführt. Dabei spielen Personalrocharden in der Kommunalpolitik überhaupt keine Rolle. Ein langes Fortbestehen sowie zielorientiertes Arbeiten werden durch den Personaleinsatz von ExpertInnen garantiert.

Auch wenn es zu den Aufgaben dieser Person gehört die Öffentlichkeit in den Prozess mit einzubeziehen hält sich das Mitspracherecht der Ortsbevölkerung bei dieser Variante eher in Grenzen. Entscheidungen betreffend das Leerstandsmanagement werden vom Kümmerer persönlich getroffen.

Erfolgsbeispiele für einen Kümmerer bietet etwa Mistelbach, wo mit dem Citymanager ein ähnliches Konzept zum Einsatz kommt (vgl. Interview Mistelbach, am 13.01.2022).

Arbeitsgruppe

Eine Arbeitsgruppe, die sich um das Leerstandsmanagement kümmert, bringt den Vorteil mit sich, dass alle Entscheidungen von mehreren Personen getragen werden, die unterschiedliche Ansichten und Erfahrungen haben beziehungsweise Anliegen vertreten. Dabei können von engagierten GemeindebewohnerInnen, über ausgewählte GemeindevertreterInnen bis hin zu OrtsplanerInnen oder andere ExpertInnen aller Personen Teil der Arbeitsgruppe sein. Wie viele Personen dabei Mitglieder der Arbeitsgruppe sind obliegt dem Ermessen der Kommune. Dabei sollte darauf geachtet werden, dass zu viele Personen den Prozess möglicherweise verlangsamen könnten. Wichtig ist, dass es sich dabei um Menschen handelt, die sich die nötige Zeit für das Leerstandsmanagement nehmen und die Zielsetzungen der Gemeinde verfolgen.

Durch eine geeignete Mischung an Personen kann hierbei ein produktiver und erfolgsversprechender Prozess entstehen, der auch die Meinung und Anliegen der Ortsbevölkerung stärker berücksichtigt.

Schwierig ist bei einer Arbeitsgruppe, die aus freiwillig mitwirkenden Personen besteht, jedoch die Terminabstimmung. Denn kontinuierliche Teilnahme an den Treffen der einzelnen Mitglieder ist eine Grundvoraussetzung für ein funktionierendes Leerstandsmanagement, das von einer Arbeitsgruppe geführt wird. Regelmäßige Treffen sind nötig, um den Prozess am Laufen zu halten.

Ein Beispiel für eine Arbeitsgruppe, die sich mit dem Leerstandsmanagement der Kommune beschäftigt, bietet St. Margarethen. Hier wird die Arbeitsgruppe von der Ortsplanung und einem Prozessbegleiter geleitet (vgl. Interview St. Margarethen, am 16.12.2021).

5.2 Überblick verschaffen

Nach den in Ebene eins geschaffenen Grundvoraussetzungen beschäftigt sich Ebene zwei intensiv mit den ersten Schritten der Umsetzung und konkreter mit dem Datenmanagement. Je nach Organisation des Leerstandsmanagements und der Größe einer Gemeinde, können durch eine Erhebung, Verwaltung und Monitoring große Datenmengen zu verwalten sein. Dabei ist es nötig, auf zuverlässige, effiziente, bedienungsfreundliche und praktikable

Software bzw. Datenbanken zurückgreifen zu können. Sind die erforderlichen Tools zur elektronischen Verarbeitung vorhanden, befassen sich die nächsten Schritte dieser Ebene mit der Erfassung und Erhebung sowie der Kategorisierung der Leerstehenden Wohnflächen. Dabei kann vor allem der zeitliche sowie personelle Aufwand hoch sein, dieser muss für die Ersterhebung berücksichtigt werden.

5.2.1 Leerstandserhebung und Datenerfassung

Die Erhebung der Leerstände ist von essenzieller Gewichtung, wenn es darum geht Leerstände zu beseitigen. Erst wenn eine Gemeinde Kenntnis über Art und Anzahl der Leerstände hat, kann eine Strategie für deren Umgang erarbeitet werden.

Eine solche Bestandserfassung erfordert einen nicht unerheblichen personellen und zeitlichen Aufwand. Weiterhin sollten der Aufwand für die Vorbereitung und Durchführung der Erhebung, (datenschutz-)rechtliche Hindernisse, Zyklus des

Verfahrens und die Repräsentanz sowie die gesamtstädtische bzw. teilräumliche Einsetzbarkeit der erhobenen Daten bei der Entscheidung der Methoden-anwendung abgewogen werden (vgl. IfS 2005: 1f.). Ein gutes Monitoring-System, das langfristig angewendet werden kann, sollte Gebäudeleerstände eines definierten Areals kontinuierlich oder in regelmäßigen Zeitabständen erfassen, sodass die Informationen verlässlich und vollständig auch in einer geodatenbasierten Visualisierung verfügbar sein können. In Hinblick auf Datenschutz sollten die Informationen aggregiert werden können, um eine Anonymisierung gewährleisten zu können. Der Leerstand eines Gebäudes lässt sich durch Beobachtung oder Feststellen von Sekundärphänomene aufnehmen (vgl. Spehl 2011: 29ff.).

Die Methodenauswahl zur Leerstandserfassung ist abhängig vom Ziel, dem Kontext, der Gebäude- und Wohnungsstruktur, der Mitwirkungsbereitschaft der AkteurInnen sowie der Potentiale der Kommunalverwaltung (vgl. IfS 2005: 28f.). Da dennoch eine Methode allein kein verlässliches Ergebnis erzielt, sollten mehrere Verfahren für eine bessere Plausibilität gleichzeitig ablaufen, um die Ergebnisse für definierte Gebiete abgleichen zu können. Die verschiedenen Methoden sind aufbauend aus der Literaturrecherche (Kapitel 4) in der tabellarischen Übersicht der Maßnahmen (Tabelle 1) aufgelistet. Exemplarisch wird folgend die Maßnahme Ortsbegehung mit Befragungen und Gedächtniserhebung als Toolcard vorgestellt.

Ortsbegehung mit Befragungen und Gedächtniserhebung

Was ist damit gemeint?

Eine Begehung durch Ortskundige liefert die vollständigen Daten bei einer Bestandserfassung. Dabei geht lediglich die Genauigkeit durch subjektive Wahrnehmung des Erfassenden verloren, die jedoch aufgrund von Ortskenntnissen und der Gespräche mit den BewohnerInnen gering gehalten werden kann. Je nach personellen und finanziellen Kapazitäten kann die Methode gesamtstädtisch oder in Teilräumen durch kommunale MitarbeiterInnen, durch Kooperationen mit Schulen oder durch Dritte (Agenturen, Studierende, Freiwillige) durchgeführt werden. In kleinen Städten erscheint die Erfassung durch eigenes Personal in Hinblick auf Einarbeitung, Anleitung und Ortskenntnisse am sinnvollsten. Als Ergänzung können die GebäudeeigentümerInnen schriftlich angeschrieben und befragt werden. Um die Ausfälle bei der Rückmeldung möglichst gering zu halten, sollte der Erfassungsbogen einfach auszufüllen sein. Auch wenn die Methode einen hohen personellen und zeitlichen Aufwand erfordert, liegen die Qualitäten bei der flexiblen und unabhängigen Durchführung. Je kleiner die Gemeinde ist, desto detaillierter sind oft die Informationen der Gemeinde(verwaltung) zur Bewohnerschaft. Insofern ist bei kleineren Gemeinden in Hinblick auf die Bevölkerungszahl auch eine Erfassung der Leerstände auf Basis des Wissens der GemeindemitarbeiterInnen und der BürgermeisterInnen denkbar, die durch Ortsbegehungen, Befragungen oder andere Methoden der Erfassung ergänzt wird.

Wo liegen die Grenzen der Methode?

- Erhebung beruht auf subjektiver Wahrnehmung
- Verlässlichkeit der Daten abh. von der Vorbereitung und der Subjektivität des Erfassenden ab
- Sehr zeitaufwendig
- Kontaktaufnahme insbesondere Erbgemeinschaften und unauffindbaren EigentümerInnen
- Vermutlich geringe Rücklaufquote bei Befragungen

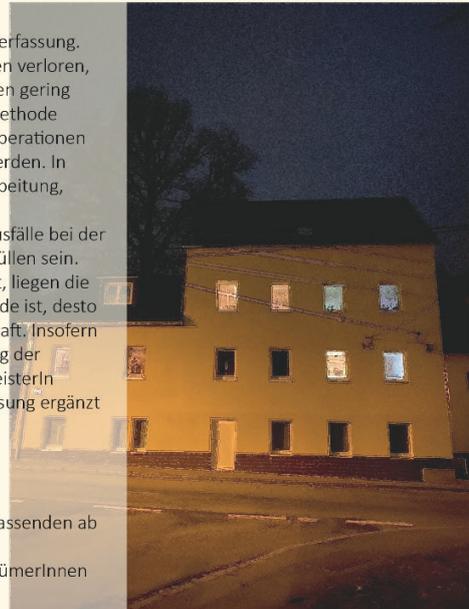


Abbildung 6: Toolcard zur Datenerhebung durch Ortsbegehung (Quelle: eigene Darstellung).

5.2.2 Auswahl von Tools zur elektronischen Verarbeitung der Daten

Die im Rahmen der Arbeit durchgeführten Interviews haben gezeigt, dass bei der Dokumentation und Verarbeitung der Daten unterschiedliche Tools Anwendung finden:

- » Landesweite Flächenmanagementdatenbank
- » Einfache bzw. komplexe Listenführung über Excel
- » GIS-gestützter Leerstandskataster

Für welche Tools sich eine Gemeinde entscheidet, hängt von den Voraussetzungen und der Zweckmäßigkeit ab. In verschiedenen Pilotgemeinden in Niederösterreich wie beispielsweise Mistelbach und Gerasdorf wurde die seitens des Landes zur Verfügung gestellte programmierte Datenbank genutzt, um Leerstände zu dokumentieren. Die Verarbeitung der Daten ist im Rahmen derartiger Datenbanken interkommunal möglich und verschafft dem Land einen nachvollziehbaren Überblick der verfügbaren, aber unbewohnten Flächen und baulichen Einheiten. Außerdem muss sich die Gemeinde selbst nicht um den Aufbau bzw. die Programmierung der Datenbank bemühen. Berichtet wurden aber auch Schwierigkeiten bei der Installation, die in der Folge zu Mehraufwand bei der Dateneingabe geführt haben. Um diese Anwenderschwelle zu überwinden, empfiehlt sich eine ausreichende Betreuung durch technischen Support. Erweitert werden können diese Datenbanken durch GIS Software, die eine Verortung der Leerstände auf digitalen Karten ermöglicht.

Ein solcher GIS-gestützter Leerstandskataster wird von der Gemeinde St. Margarethen seit rund drei Jahren genutzt. Verschiedene private Anbieter bieten digitale Lösungen für Leerstands- und Flächenmanagement auf dem Markt an, die auch ohne Organisation von Seiten des Landes oder der Region durch die Gemeinden erworben werden können.

Die deutsche Gesellschaft für Innentwicklung empfiehlt darüber hinaus einen Leerstandsmelder (in Person oder digital), um es privaten wie gewerblichen EigentümerInnen zu ermöglichen, bestehenden als auch drohenden Leerstand zu melden (vgl. dgi 2018:).

Steht eine solche Datenbank aus finanziellen und zweckmäßigen Gründen nicht zur Verfügung, ist eine Listenführung der erhobenen Leerstände eine einfache Option, diese zu dokumentieren. Auch wenn sich die Daten nicht interkommunal verknüpfen lassen, gewinnt die Gemeinde je nach Aufbau der Liste einen Überblick der einzelnen Leerstände innerhalb des Erfassungsgebietes und kann deren Entwicklung überwachen (Monitoring). Um die Leerstände besser analysieren oder zu einem späteren Zeitpunkt in eine programmierte Datenbank übertragen zu können, empfiehlt sich neben der einfachen Erfassung, ob es sich um einen Leerstand handelt oder nicht, so viele bekannte Eigenschaften zum Objekt wie möglich in der Liste zu dokumentieren.

5.2.3 Kategorisierung und Einordnung des Leerstands

Bei der Dokumentation der Leerstände ist es ratsam, den baulichen Zustand der Gebäude zu bewerten, da diese Informationen im weiteren Verlauf in der Regel hilfreich und für potenzielle Interessenten wichtig sind. Relevante Informationen betreffen unter anderem die Grundfläche des Gebäudes, der (augenscheinliche) Sanierungsstand, die Nutzfläche, die Verortung in der Stadt bzw. Gemeinde,

baurechtliche bzw. bauplanerische Aspekte (z.B.: Denkmalschutz, Satzungen o.ä.), Kontaktdaten und vieles mehr. Die notwendigen Daten variieren je nach Nutzungsmöglichkeiten der Immobile. Insofern bietet sich eine Kategorisierung der bisherigen als auch potenziell denkbaren Nutzungsoptionen an. Um eine vollständige Übersicht über die Potentiale und möglichen zukünftigen Entwicklungen zu

erhalten, ist es ratsam, die Bestandsanalyse nicht nur auf die Leerstände zu beschränken. Die demographischen Daten, die städtebaulichen Strukturen, die überregionale Funktion des Standorts, die vorhandenen Einzelhändler und Gewerbebetriebe und

sonstige relevante Einrichtungen vor Ort können hilfreich sein, die Bandbreite der Wiedernutzungsoptionen zu erweitern (vgl. Froessler et al.: 21 und Miosga 2011: 15).

5.3 Aktiv werden

Unter der Ebene Aktiv werden sind Maßnahmen und Aktivitäten subsumiert, welche von einfachen Informationsveranstaltungen über EigentümerInnenansprachen bis hin zu aktivierten Teilnahmeformaten wie Workshops oder Werkstätten reichen. Grundsätzlich werden in dieser Ebene nochmal drei Kategorien unterschieden. Die Kategorie Information und Bewusstseinsbildung ist durch Maßnahmen gekennzeichnet, welche von einem einseitigen Informationsfluss (Gemeinde oder von ihr beauftragte VertreterInnen an zumeist private

EigentümerInnen von leerstehenden Gebäuden) charakterisiert sind. In der Subkategorie Kommunikation und Moderation werden Maßnahmen zusammengefasst, welche zumindest zwei Parteien zur Durchführung benötigen. Beispiele hierfür wären Interviews, Befragungen oder Beratungen. Als letzter Baustein der Ebene befasst sich die Kategorie Kooperation und Vernetzung von Akteuren mit Formaten der multilateralen Kommunikation. Ziel der hier zu benennenden Maßnahmen ist es, mehrere beteiligte Akteure zusammenzubringen.

5.3.1 Information und Bewusstseinsbildung

In dieser Kategorie wird auf der Erkenntnis, dass Leerstand ein Problem sowohl für die Kommunen als auch für EigentümerInnen darstellt, aufgebaut. Während die Gemeindevertretung diese Erkenntnis bereits erlangt hat und ein langfristiges Leerstandsmanagement beschlossen hat, besteht die nächste Herausforderung darin, dies den EigentümerInnen leerstehender Gebäude in der Kommune verständlich zu machen. Es ist die Aufgabe der Gemeinde die Problemlage aber auch die Potenziale leerstehender Bausubstanz der Bevölkerung näher zu bringen. Die Chance, Leerstände zu aktivieren, wird bei voller Information seitens der EigentümerInnenschaft erhöht. Einerseits werden hierbei Möglichkeiten zur Nutzung leerstehender Gebäude vermittelt, andererseits wird die Problemlage und die Verantwortung von EigentümerInnen verständlich kommuniziert. Dadurch soll ein Umdenken stattfinden, das zur Reaktivierung von Leerständen nötig ist. Dieser Prozess zur Bewusstseinsbildung ist

ein sehr zeitintensiver, weshalb stetiger Informationsfluss benötigt wird (vgl. Wasserburger 2018: 93).

Die Umsetzung von Informationsweitergabe und -austausch sowie von Bewusstseinsbildung kennt kaum Grenzen. Kreativität seitens der Kommunen ist dabei nicht untersagt. Wichtig ist, dass die jeweilige Methode auf die kommunalen Bedingungen und die Bevölkerung abgestimmt werden. Somit werden die Chancen erhöht die EigentümerInnen auch zu erreichen.

Exkurs: „Leerstand vermeiden“

Eine Informationsveranstaltung zum Thema „Leerstand vermeiden“ wurde im Jänner 2021 vom Ökosozialen Studierendenforum abgehalten. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde über Leerstand und Nutzungsmöglichkeiten aufgeklärt. Außerdem waren zahlreiche ExpertInnen zu einer anschließenden Diskussion geladen (vgl. Grünanger 2021: online).

5.3.2 Kommunikation und Moderation

Bei der Kommunikation kommt es zum Austausch von mindestens zwei Parteien. Zumeist betrifft dies die Kommune in Person von GemeindevertreterInnen und private EigentümerInnen. Aber auch von der Gemeinde beauftragte ExpertInnen können hierbei als Kommunikationspartner agieren. In diesen Fällen kommt der Kommune die Aufgabe der Moderation zu, wobei zwischen AkteurInnen vermittelt wird. Wichtig ist hierbei, dass das Interesse der Bevölkerung bereits geweckt wurde. Nur wenn Interesse seitens der EigentümerInnenschaft besteht, kann es zur Kommunikation kommen.

Bei der Kommunikation zum Thema Leerstand erfolgt außerdem ein Austausch wichtiger Informationen, auch EigentümerInnen können eigene Erfahrungen einbringen. Oft ist es auch für

ExpertInnen wichtig über persönliche Eindrücke von Betroffenen zu erfahren, um die Situation neu einschätzen zu können. Dadurch kann es zu einem Wissenszuwachs kommen, der von essenzieller Bedeutung im Leerstandsmanagement ist (vgl. Wasserburger 2018: 95).

Auch an dieser Stelle ist wiederum zu erwähnen, dass die genaue Vorgehensweise auf die jeweiligen vorherrschenden Rahmenbedingungen in den Kommunen anzupassen ist. Wenngleich unzählige Möglichkeiten bestehen, um die Kommunikation zwischen beteiligten AkteurInnen zu fördern, wird im Folgenden die Maßnahme der Beratung zum Thema Beratungen zum Mietrecht durch ExpertInnen als Toolcard in der Abbildung 7 vorgestellt.

5.3.3 Kooperation und Vernetzung von Akteuren

Das Ziel ist es, alle benötigten AkteurInnen zur Instandsetzung leerstehender Gebäude an einen Tisch zu bringen, diese bekannt zu machen und diesen einen Austausch zu ermöglichen. Durch die Vernetzung von EigentümerInnen und potentieller NutzerInnen, ob öffentlich oder privat, können teilweise neue Nutzungen zustande kommen (vgl. Wasserburger 2018: 114).

Die Kooperation von AkteurInnen wird als besonders wichtig erachtet, weil dadurch die Handlungsoptionen zur Aktivierung leerstehender Gebäude vervielfältigt werden. Durch die Kooperation von EigentümerInnen und Gemeinde werden etwa neue Möglichkeiten zur Transformation und Anpassung des Wohnraumes eröffnet oder neue Strategien zur Wiedernutzung von Wohnungsleerständen gemeinsam ausgearbeitet. (vgl. ebd: 131-134, 147, 153).

Exkurs: ConnectedSpaces

ConnectedSpaces ist eine Initiative in Wien, die es sich zur Aufgabe gemacht hat gewerblichen Leerstand wieder zu aktivieren. Es handelt sich dabei um eine Plattform, die leerstehende Erdgeschoße sowie Gewerbeflächen mit temporären Konzepten aus der Kreativszene vernetzt. Der Zustand oder Standort der Leerstände ist dabei nebensächlich. Die Vernetzung der AkteurInnen und somit die erhöhte Effizienz ist das Um und Auf des Konzeptes (vgl. Wirtschaftsagentur Wien o.J.: online).

Beratung mit ExpertInnen - Thema Mietrecht

Was ist damit gemeint?

Von Seiten der Landespolitik ist der Vorwurf laut geworden, das Mietrecht sei für die AnwenderInnen zu komplex, nicht verständlich und selbst für Fachleute kaum mehr interpretierbar¹. Informationsveranstaltungen, die gezielt Fragen und Unsicherheiten beim Thema Vermietung beantworten bzw. überwinden, unterstützen EigentümerInnen von leerstehenden Einheiten bei der Entscheidung für eine Wiederbewirtschaftung. Entscheidend ist, dass entsprechende (externe) ExpertInnen bei der Beratung und Informationsveranstaltung beteiligt werden.

Welchen Anreiz gibt es?

Auch wenn Immobilien nicht selbst benutzt werden, kann die Vermietung der Flächen durchaus wirtschaftlich attraktiv sein. Der Gemeinde kommt hier auch eine entsprechende Vermittlungsrolle zu. Sollten sich EigentümerInnen mit dem Gedanken der Vermietung befassen, sind schnell und einfach zugängliche AnsprechpartnerInnen entscheidend, diesen Gedanken in Taten umzusetzen.

Wie kann die Gemeinde unterstützen?

- Schwerpunktthemen wie Mietrecht identifizieren
- ExpertInnen ansprechen und für niederschwellige Beratungsleistungen engagieren
- Geeignete Formate wie Informationsveranstaltungen oder Online Foren entwickeln

¹ Salzburger Landtag (2019): Bericht des Ausschusses für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zum Antrag der Abg. Klubobfrau Mag.a Gutschl, Mag. Mayer, Klubobmann Egger MBA und Weitgasser (Nr. 380 der Beilagen) betreffend die Änderung des Mietrechtsgesetzes für einen vernünftigen Interessensausgleich von Vermieter und Mieter, vom Beschluss vom 03.07.2019



Abbildung 7: Toolcard zur Information durch Beratung (Quelle: Eigene Darstellung).

5.4 Kreativ werden

Ebene vier umfasst Maßnahmen zur Aktivierung von Leerstand, welche nicht zu den „klassischen“ Maßnahmen gezählt werden können. Hierbei liegt der Fokus wie auf der vorhergehenden Ebene drei auf Maßnahmen und Handlungen, welche im Grunde genommen von der Gemeinde selbst initiiert werden können. In der Ausgestaltung der Maßnahmen und bei der Umsetzung sind eine gewisse Kreativität und Flexibilität gefordert, da für jeden einzelnen Leerstand eine andere Maßnahme oder Strategie erfolgsversprechend sein kann. Sofern der Leerstand nicht bereits durch Maßnahmen und Handlungen aus der Ebene drei aktiviert werden konnte, ist es für den Erfolg des Leerstandsmanagements von Nöten, alternative Handlungsansätze zur Aktivierung anzuwenden. Dabei müssen die BetreiberInnen des Leerstandsmanagements unweigerlich eine gewisse Expertise aufbauen und ein Fingerspitzengefühl entwickeln, welche Maßnahme oder Handlung für den jeweiligen Leerstand

und dessen EigentümerInnen erfolgsversprechend sein kann.

Das Spektrum an Maßnahmen, welche in dieser Ebene aufgezählt werden, soll nur einen groben, beispielhaften Überblick geben. In der Praxis müssen hier im Einzelfall geeignete Mittel und Wege gefunden und eingeschlagen werden, welche im Detail im Rahmen der Arbeit nicht aufgezählt werden (können). Hierbei gibt es einen schier unendlichen Pool an Maßnahmen und Handlungsansätzen, welche zum Erfolg führen können. In den EigentümerInnenverhältnissen spiegeln sich auch die immer vielfältigeren Gesellschaftsverhältnisse wider, welche bei der Auswahl und der Anwendung der Maßnahmen jedenfalls berücksichtigt werden müssen.

5.4.1 Neu- oder Zwischennutzungskonzepte

Ein möglicher effektiver Ansatz zur Beseitigung des Leerstand ist die Zwischennutzung durch neue Mietkonzepte. Bei einer Zwischennutzung handelt es sich um eine Übergangslösung für einen befristeten Zeitraum zwischen der Aufgabe der ehemaligen Nutzung und der Nachfolgenutzung. Charakteristisch ist die nicht dauerhafte Nutzung, die ohne großen Aufwand innerhalb von einer kurzen Zeit wieder zurückgebaut werden kann. Es werden also keine großen Eingriffe in die Immobilie vorgenommen. Ohne die Notwendigkeit eines EigentümerInnenwechsels, können hier Ideen

umgesetzt werden, die anderswo aus finanziellen Gründen nicht realisierbar sind, da die Investitionskosten bei einer Zwischennutzung deutlich geringer sind. Ziel ist es, die negativen Folgen von Leerstand zu verringern und städtebauliche Missstände zu beseitigen. Da es für die Gemeindeentwicklung eine gute Möglichkeit ist, mit geringen Finanzmitteln die Qualitäten zu erhöhen, sollte die Verwaltung die Rahmenbedingung dafür schaffen und Anstoß geben. (vgl. Bornmann et al. 2008: 11 f.)

Temporäre Raumnutzung

Was ist damit gemeint?
 Wenn für eine leerstehende Wohnung oder ein leerstehendes Gebäude eine Vermietung auf sich warten lässt, sind Zwischennutzungen eine Alternative, dem Raum neue Ideen zu geben und Anreize für neue Nutzungskonzepte zu schaffen. Hier sind vor allem Arbeitsplätze, Ausstellungs- und Erprobungsflächen oder Schaufensterbespielungen nachgefragte Möglichkeiten, die durch die Nutzer und Nutzerinnen selbst entwickelt und umgesetzt werden. Entscheidend ist das Wort temporär, was in diesem Fall kostengünstige und kurzzeitige Mieten sowie kurze Kündigungsfristen meint.

Welchen Anreiz gibt es?
 Neue innovative Nutzungsideen können hier ohne große Hürden ausgetestet werden. Dieser Impuls von Kreativität, kultureller und sozialer Netzwerkbildung sowie modernen Arbeitswelten sind vor allem für den ländlichen Raum eine Chance, in Zeiten von mobilen Arbeiten nicht auf eine kollegiale Arbeitsatmosphäre verzichten zu müssen. Im digitalen Zeitalter nimmt die Nachfrage nach Produktionsräumen, um kreative Ideen umzusetzen stetig zu. Flächen in Großstädten stellen insbesondere junge Unternehmer und Unternehmerinnen vor finanzielle Herausforderungen, dabei überwindet Streaming doch eigentlich jegliche Distanzen, oder?

Wie kann die Gemeinde unterstützen?

- Geeignete Einheiten ohne aufwendigen Renovierungsbedarf herausfiltern!
- Eigentümer oder Eigentümerin direkt kontaktieren und für die Idee begeistern!
- Werbeflächen auf der Gemeindef Webseite und Printmedien anbieten!
- Über mögliche Förderhilfen und Vertragsverhältnisse aufklären!



Abbildung 8: Toolcard zur Maßnahme der temporären Raumnutzungen (Quelle: eigene Darstellung).

Im Grunde kann man drei HauptakteurInnen bei der Zwischennutzung unterscheiden: ZwischennutzerIn, EigentümerIn und die öffentliche Verwaltung. Die ZwischennutzerInnen haben so die Möglichkeit mit geringen finanziellen Aufwendungen ihre Ideen zu verwirklichen. Dies betrifft nicht nur Kreative oder KünstlerInnen, sondern kann auch von UnternehmensgründerInnen

genutzt werden, da das Risiko überschaubar ist. Bei Erfolg bietet sich die Möglichkeit aus der Übergangslösung eine dauerhafte Nutzung zu machen. Zudem sind gute Beispiele ein Anreiz für andere, einen ähnlichen Weg einzuschlagen. Die EigentümerInnen sind entscheidende AkteurInnen, da erst durch ihre Zustimmung eine Zwischennutzung möglich ist. Für sie hat es wirtschaftliche Vorteile,

wenn die Betriebs- und Unterhaltskosten von den vorübergehenden NutzerInnen getragen werden und so der Verfall der Immobilie ausgeschlossen werden kann. Ein indirekter positiver Aspekt ist die kostenlose Inwertsetzung der Immobilie sowie ein besseres Image, was die Vermarktung erleichtert. Für EigentümerInnen besteht zwar das Risiko einer Verfestigung der weniger profitablen Zwischennutzung, wenn diese erfolgreich ist, jedoch gibt es vertragliche Vereinbarungen, die eine Kündigung möglich machen. Zudem ist nicht garantiert, dass eine profitablere Nutzung gefunden wird, wodurch mittelfristig gesehen eine

Zwischennutzung wirtschaftlich effektiver ist, als die Immobilie leer stehen zu lassen und auf die profitable Nutzung zu warten. Das Interesse der Verwaltung liegt in der – wenn auch nur zeitlich begrenzten – Beseitigung des Leerstandes und der Aufwertung des gesamten Quartiers. Sie kann als Initiator, der die beiden Parteien zusammenbringt und eine Zusammenarbeit anstößt, als Eigentümer oder als Genehmigungsbehörde auftreten. Zudem laufen sämtliche Fördermittel in der Verwaltung zusammen und werden von dort beantragt (vgl. Bornmann et al. 2008: 15 ff.).

5.4.2 Anreizsysteme und Steuerung durch Förderung

Als weitere erfolgsversprechende Strategie zur Behebung von Leerstand kann in dieser Ebene die Bildung von Anreizen durch Förderungen oder die Setzung von finanziellen Anreizen gesehen werden. Dabei liegt der Fokus, wie in allen Kategorien dieser Ebene, auf Maßnahmen, welche von der Gemeinde selbst getroffen und angestoßen werden können. Denkbare Maßnahmen reichen hierbei von Gemeindeeigenen Ortskernförderungen über gezielte Projektförderungen bis hin zur Mietverwaltung und der Übernahme von Risiken, welche durch die Vermietung entstehen, durch die Öffentliche Hand.

Grundsätzlich versteht man unter Förderungen zur Aktivierung von Leerständen Maßnahmen, welche einen Anreiz für die EigentümerInnen setzen sollen, um vorhandenen und nicht genutzten Wohnraum dem Markt verfügbar zu machen. Dies kann beispielsweise durch die Übernahme von Risiken oder die Renovierung und Sanierung der Wohneinheit gelingen. Des Weiteren können darunter auch Maßnahmen fallen, welche indirekt zur Behebung von Leerstand beitragen (vgl. Wasserburger 2018: 93)

Aus Sicht einiger ExpertInnen aus den durchgeführten Interviews können finanzielle Anreize sogar als wirksamste und wichtigste Maßnahme gesehen

werden, um Leerstand zu aktivieren. Im Folgenden soll durch die Beschreibung von Best-Practice Beispielen ein Überblick über besonders erfolgsversprechende Maßnahmen gegeben werden.

Exkurs: Gemeindeeigene Förderung Leithaprodersdorf

In der kleinen burgenländischen Gemeinde Leithaprodersdorf (ca. 1200 EinwohnerInnen, Bezirk Eisenstadt-Umgebung) hat man versucht, durch eine Ortskernförderung das Bauen und Renovieren im Ortskern zu fördern. Konkret zielt die Förderung auf Neu- und Umbauten im Ortskern ab, welche von PrivateigentümerInnen durchgeführt werden. Die Förderung ist ein einmaliger Finanzierungszuschuss, welcher von den Förderungswerbern nicht an die Gemeinde zurückgezahlt werden muss. Gedeckelt ist der maximale Förderbetrag pro Projekt seit 2017 mit 10.000 €, wobei die Gemeinde ständig evaluiert, den Betrag noch weiter zu erhöhen und somit attraktiver zu gestalten. Die Förderungsauszahlung ist an einen positiven Förderungsbescheid der burgenländischen Wohnbauförderung für deren Ortskernzuschlag gekoppelt, welcher bei der Gemeinde vorzulegen ist, um die Förderung zu erhalten. Laut Angaben der Gemeinde wurden in den letzten Jahren bereits mehr als 10 FörderwerberInnen durch die gemeindeeigene Förderung unterstützt. Bei den bisher geförderten

Bauvorhaben handelt es sich sowohl um Neubauten auf unbebauten oder geringfügig genutzten Grundstücken als auch um Renovierungen von Altbe- und Leerständen (vgl. Prieler: 168)

Diese Form der Förderung kann dazu beitragen, leerstehende Gebäude zu aktivieren, da bei der Renovierung oder Sanierung vom Gebäudebestand (v.a. im Ortskern) die Kosten durchaus höher sind als bei Neubauten am Ortsrand. Durch die finanzielle Unterstützung seitens engagierter Gemeinden kann hier ein positiver Anreiz für die Instandsetzung leerstehender Liegenschaften geboten werden. Weiters sind im Rahmen von Gemeindeeigenen Förderungen auch verstärkt Kooperationen zwischen den Ländern und den Gemeinden zu prüfen.

Exkurs: Mietverwaltung

Eine weitere Form der Anreizsetzung in Form von Förderungen – wenn auch nicht im klassischen Sinne einer finanziellen Dotierung eines Bauvorhabens – stellt die sogenannte Möglichkeit der Mietverwaltung dar. Grundsätzlich ist darunter die Übernahme sämtlicher Risiken und (bürokratischer) Aufwände bei der Vermietung von Wohneinheiten durch die öffentliche Hand zu verstehen.

Im Detail ist die Idee hinter der Mietverwaltung, dass Gemeinnützige Gesellschaften im Eigentum oder im Auftrag der öffentlichen Hand, also in diesem Fall der Gemeinden, Wohnungen und Gebäude an- und weitervermieten. Damit nimmt man den EigentümerInnen einen gewissen Druck,

der durch die Vermietung in finanzieller Hinsicht als Risiko bestehen kann und erleichtert auch die bürokratischen Aufwände der Vermietung. Ein weiterer Vorteil für den/die EigentümerIn ist, dass durch die vertraglichen Vereinbarungen die Wohnung instandgehalten wird und nach Ende der Mietverwaltung im Ursprungszustand retourniert wird. Je nach Ausgestaltung der Mietverwaltung unterscheidet man zwischen Anmietung durch die Gemeinnützige Gesellschaft und gleichzeitige Untervermietung an potenzielle Mieter und zwischen der reinen Vermittlung der Wohnung durch die Gesellschaft und gleichzeitiger Haftungsübernahme für mögliche finanzielle Nachteile für den/die EigentümerIn. Erfolgreiche Beispiele für die Umsetzung solcher Projekte finden sich in Österreich beispielsweise in der Stadt Salzburg oder in Vorarlberg. (vgl. Wasserburger: 101 f.)

Der Vorteil der Mietverwaltung für den/die EigentümerIn liegt auf der Hand: die finanziellen Risiken und die zeitlichen und organisatorischen Aufwände als Vermieter werden von der öffentlichen Hand getragen während die Gewinne und das Eigentum weiter in privater Hand bleiben. Hierbei handelt es sich um eine andere, indirekte Form der Förderung zur Behebung von Leerstand, welche jedoch auch ein Weg zur erfolgreichen Aktivierung bilden und EigentümerInnen überzeugen kann, ihren Leerstand wieder einer Nutzung zuzuführen. Inwiefern ein derartiges Modell für kleinere, ländliche Gemeinden umsetzbar und vor allem finanziell tragbar ist, muss im Detail geprüft werden.

5.4.3 Alternative Strategien

Sämtliche bisher genannten Maßnahmen und Strategien zur Behebung und Belegung von Leerständen sind relativ bekannt und anerkannt. Die Zuführung von Leerständen zu einer neuen Nutzung kann jedoch auch durch alternative Strategien, welche auf den ersten Blick unkonventionell wirken, erfolgen.

Beispielsweise können durch Hausbesetzungen Probleme und Defizite am Wohnungsmarkt sichtbar gemacht werden. Die Hausbesetzungen und ähnliche Arten von Aktionismus setzen keine gültigen Mietverträge voraus und in den meisten Fällen ist es von Bedeutung, wie die Städte und Kommunen darauf reagieren. Auch hier gibt es zahlreiche Beispiele aus den europäischen Nachbarländern. In vielen Städten gibt es aktive Hausbesetzungsszenen,

welche tatsächlich einen Einfluss auf die Thematik der Wohnleerstände haben, da diese Bewegungen im ländlichen Raum nur eine geringe Bedeutung haben, soll darauf nicht weiter detailliert eingegangen werden (vgl. Wasserburger: 113 f.).

Eine für den ländlichen Raum relevantere Strategie zum Umgang mit Leerstand stellt die Kaschierung von Leerstand dar. Ursprünglich für die Kaschierung von leerstehenden Schaufenstern und Gewerbeobjekten gedacht, kann diese Strategie auch auf Wohnleerstände übertragen werden. Durch

(Schau-)fensterwettbewerbe oder sonstigen Nutzungsanreizen, beispielsweise auch in Kooperation mit der Kreativwirtschaft in der Region, können Leerstände in deren sichtbaren Bereichen zum Teil aufgewertet werden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild oder einzelne Straßenzüge vermieden werden. Durch Aktionen dieser Art können Anreize entstehen, welche nicht nur für das Ortsbild einen potenziellen Gewinn liefern, sondern auch wirtschaftliche Impulse in der Gemeinde setzen und Leerstände wieder einer Nutzung zugeführt werden (vgl. Froessler et al.: 26 f.; 89)

5.5 Formeller werden

Dass die Behandlung des Leerstands ein Baustein bei der Reduzierung des Boden- bzw. Flächenverbrauchs darstellt, ist von Seiten der Fachwelt und Politik bekannt. Mit den derzeitigen Planungsinstrumenten und Planungsmethoden geht nach einer Analyse dieser, vor allem im ländlich geprägten Siedlungsraum, wenig Steuerung bei Leerstand von Bestandsgebäuden und Baulandbestand aus (vgl. Taucher 2016: 57f). Das meiste Potenzial wird in informierenden und beratenden Instrumenten gesehen, da nachweislich das Problembewusstsein der Bevölkerung verbessert wird sowie die Bereitschaft Leerstand wieder zu bewirtschaften erhöht wird (Ebene aktiv und kreativ werden der Leerstandspyramide) (vgl. ebd.). Insofern ergibt sich die Notwendigkeit Maßnahmen und Instrumente der Leerstandsbesichtigung weiterzuentwickeln, was sich auch aus dem österreichischen Raumentwicklungskonzept 2030 ableiten lässt (vgl. S.148f). Bei Durchsicht der darin angeführten Maßnahmen fällt jedoch auf, dass Potenziale auf Bundes-, maximal regionaler Ebene identifiziert wurden. Geklärt werden soll u.a. die Zweckmäßigkeit eines österreichweiten Leerstandskatasters sowie die Konzipierung bundesweiter Push and Pull-Maßnahmen für EigentümerInnen. Darüber hinaus kann auch die Förderung von Brachflächenrecycling als Maßnahme im Zusammenhang der Leerstands Thematik (z.B. Rückbau brachliegender bebauter Flächen und Renaturierung bis Wiedernutzung)

verstanden werden. Aus diesem Grund werden im Folgenden verschiedene weitere Instrumente der Raumordnung vorgestellt, die Potenzial erkennen lassen, einen nicht unwesentlichen Beitrag zur Bekämpfung des Leerstands leisten zu können. An dieser Stelle ist wichtig zu betonen, dass die im Folgenden aufgeführten Instrumente verschiedener gesetzlicher Grundlagen auf Länder- bzw. Bundesebene erfordern, bevor eine Umsetzung auf kommunaler Ebene möglich ist. In Anbetracht dessen unterscheidet sich die Spitze der Leerstandspyramide von den Ebenen darunter, deren einzelne Kategorien in kommunaler Verantwortung leistbar und in den Ebenen Überblick verschaffen sowie aktiv und kreativ werden durch einen informellen Charakter geprägt sind. Die Ebene formeller werden soll explizit nur Anwendung finden, wenn der Großteil der Maßnahmen der unteren vier Ebenen ausgeschöpft wurde und keine Aktivierung der Leerstände erreicht werden konnte bzw. Leerstände in einer Region/Gemeinde immer noch ein Problem darstellen. Dazu zählen hoheitliche Festlegungen, welche in Gesetzen, Verordnungen, Satzungen etc. festgehalten werden müssen. Weiter können fiskale Instrumente in Form von Gebühren (Leerstandsabgaben) oder Prämien (Entsiegelungs- bzw. Instandsetzungsprämien) angedacht werden.

5.5.1 Hoheitliche Maßnahmen und Festlegungen

Pflege von Grundstücken im Bauland (Instandsetzungsgebot)

In §13 des burgenländischen Baugesetzes ist geregelt, dass EigentümerInnen von Grundstücken in Bauland diese in einem „einem gepflegten, das Ortsbild nicht beeinträchtigenden und Personen oder Sachen nicht gefährdenden Zustand zu halten“ haben (Bgl. BauG 1997). Sollten die EigentümerInnen dieser Pflicht nicht nachkommen, kann die Baubehörde die entsprechenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführen lassen (vgl. ebd.).

Hinter diesem Paragraphen verbirgt sich im Sinne der Leerstandsbekämpfung erhebliches Potenzial. Die geringe Investitionsbereitschaft der EigentümerInnen und die teils langen Zeiträume des Leerstandes bedingen oft einen baulichen und augenscheinlichen Verfall dieser Gebäude und haben aus städtebaulicher Sicht Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild. Unter Zugrundelegung dieses Paragraphen können in städtebaulich relevanten Fällen die Gemeinden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen anordnen oder diese vertraglich vereinbaren. Gleichermaßen können sie die EigentümerInnen bei der Instandsetzung und Modernisierung der Gebäude unterstützen. Eine Anordnung sollte in jedem Fall abgewogen werden, insbesondere nach Anhörung der EigentümerInnen und der Option zu freiwilligen vertraglichen Modernisierungsvereinbarungen. Mit diesem rechtlichen Instrument kann zwar Leerstand per se nicht beseitigt werden. Jedoch ist die gebäudebezogene Bestandserhaltung wichtig, wenn es um die Aktivierung dieser Leerstände auf dem Immobilienmarkt geht.

Der Einsatz städtebaulicher Gebote ist an nicht unerheblichen fachlichen Begründungsaufwand gekoppelt und setzt ein aufwändiges verwaltungsinternes Verfahren in Gang, was vor allem kleineren Gemeinden, denen ohnehin nicht selten Fachpersonal fehlt, vor größeren Herausforderungen stellen wird. Dennoch kann das Instrument zumindest als „Drohkulisse“

Anwendung finden, gegen bauliche Missstände in der Gemeinde vorzugehen und einerseits die Immobilie vermarktungsfähig zu modernisieren und andererseits Unsicherheitsgefühlen, die durch verfallene Gebäude hervorgerufen werden, entgegenzuwirken.

Exkurs

Deutschland – mehr Regelungsrahmen gibt das deutsche Baugesetz In den Paragraphen 177 (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) und 179 (Rückbau- und Entsieglungsgebot). Hier werden insbesondere die Begriffe Missstände und Mängel definiert, die dann vorliegen, wenn den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Gebäude aus städtebaulichen Gründen erhalten werden soll bzw. das Orts- und Straßenbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird. Daneben eröffnet §179 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, Rückbaumaßnahmen anzuordnen, wenn z.B. den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprochen wird oder die Mängel gem. §177 BauGB nicht behoben werden können.

Enteignung

Die Enteignung kann wohl als eines der letzten und härtesten Instrumente zur Behebung von (strukturellen) Leerständen betrachtet werden. Der Gesetzgeber sieht dabei sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene einige Möglichkeiten vor, diese im Ausnahmefall durchführen zu können. Zur Maßnahme der Enteignung muss erwähnt werden, dass der Entzug der Eigentumsrechte in der vorliegenden Pyramidensystematik den absolut letzten Schritt darstellt, um eine leerstehende Liegenschaft, sei es ein Wohnhaus oder Teile davon, wieder einer Nutzung zuzuführen und somit zu aktivieren.

Bundesebene:

Auf Bundesebene lässt sich als zentrale Gesetzesgrundlage das Bodenbeschaffungsgesetz vom 3. Mai 1974, betreffend die Beschaffung von Grundflächen für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder

Mittelwohnungen oder von Heimen nennen. Weiters finden sich in einzelnen Materiengesetzen wie dem Eisenbahngesetz 1957 einzelne Bestimmungen zur Enteignung. Auf diese soll jedoch nicht weiter eingegangen werden, da diese im Fall der Leerstandsthematik keine Relevanz aufweisen.

Das Bodenbeschaffungsgesetz definiert unter § 1 dabei folgende Aufgaben die im Rahmen des Bodenbeschaffungsgesetzes zu erledigen sind:

„Die Länder haben nach Maßgabe der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes Vorsorge zu treffen, daß die Gemeinden für die Errichtung von Häusern mit Klein- oder Mittelwohnungen oder von Heimen für Ledige, Schüler, Studenten, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer oder für betagte Menschen unbebaute Grundstücke, die baureif sind oder baureif gemacht werden können, sowie Ergänzungsgrundstücke beschaffen (Bodenbeschaffung)“ (§1 Bodenbeschaffungsgesetz 1974).

5.5.2 Fiskale Maßnahmen

Abgaben für Leerstand und unbebautes Bauland

Bei der Leerstandsabgabe handelt es sich um ein Instrument, bei dem EigentümerInnen von Leerstand zu einer Abgabe verpflichtet werden sollen. Damit Kommunen diese erheben können, bedarf es landesrechtlicher Grundlagen zu deren Ausarbeitung sich im Dezember 2021 beispielsweise die steirische Landesregierung einigte. Die Abgaben kommen dem Gemeindehaushalt zugute, um z.B. Erhaltungskosten für Infrastruktur auszugleichen und gleichzeitig Anreizeffekte zu setzen, die Einheiten wieder zu vermieten (vgl. steiermark.ORF.at 2021: online)

Die neusten Vorstöße werden jedoch auch kritisch diskutiert. Aus einem Protokoll des Salzburger Landtags vom 19. Juni 2019 heißt es: „Im Zuge der Novellierung des Raumordnungsgesetzes habe man sich mit dieser Frage sehr eingehend befasst

Bereits nach den Bestimmungen des ersten Paragraphen des Gesetzes wird offensichtlich, dass die Anwendung des Bodenbeschaffungsgesetzes für die Leerstandsproblematik nicht direkt anwendbar sein wird. Das Gesetz bezieht sich dezidiert auf unbebaute Grundstücke, welche baureif sind oder baureif gemacht werden können. Darunter sind weder Wohnungen zu interpretieren noch vollständig leerstehende Gebäude. In den weiteren, detaillierteren Ausführungen des Gesetzes finden sich ebenfalls keine Bestimmungen, welche eine Wirkung für Leerstände entfalten könnten.

Landesebene:

In den Raumplanungsgesetzen der in der vorliegenden Arbeit betrachteten Bundesländer Niederösterreich und Burgenland finden sich ebenfalls Bestimmungen, welche die Enteignung betreffen, jedoch beziehen sich diese auf Vorbehaltsflächen (§ 22 NÖ ROG 2014 bzw. § 4 Bgld. RPG 2019) und somit nicht auf leerstehenden Gebäude- oder Wohnungsbestand.

und auch zwei Gutachten in Auftrag gegeben. Beide Gutachten kämen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass eine wirksame Leerstandsabgabe so hoch sein müsste, dass sie verfassungswidrig wäre, während eine verfassungskonforme Leerstandsabgabe so niedrig sein müsste, dass sie keinen Lenkungseffekt habe.“ (vgl. Salzburger Landtag 2019: online) Insofern hätte eine entsprechende Abgabe mehr symbolischen Wert als das ein flächendeckender Steuerungseffekt zu erwarten wäre. Befürchtung von Seiten der Politik sind außerdem, dass sich die Abgaben beim Wiederverkauf oder Vermietung der Immobilie auf den Preis auswirken und insofern ein Teufelskreis entstehen würde (vgl. MeinBezirk.at, 27.10.2021: online).

Das Land Salzburg sieht in einer Anpassung bzw. Vereinfachung des Mietrechtsgesetzes, um die Vermietung von leerstehenden Objekten aus Gründen der Spekulation und/oder Finanzanlagen wieder

attraktiver zu gestalten, einen effektiveren Weg gegen Leerstand vorzugehen (vgl. ebd.). Ob eine so umfassende Änderung des Gesetzestextes in naher Zukunft zu erwarten ist, ist jedoch zweifelhaft.

Analog der Leerstandsabgabe erhebt die burgenländische Regierung mit Änderung vom 04.03.2021 des Raumplanungsgesetz 2019 die Baulandmobilisierungsabgabe. Inhalt des Gesetzes ist die Erhebung eines Prozentsatzes des Grundstückswertes, wenn besagtes Grundstück grundsätzlich unbebaut und seit mehr als 5 Jahren als Bauland gewidmet ist (§24a Abs. 2 Bgld. RPG 2019). Die Abgabe wird vom Land erhoben und fließt zu jeweils 50% in den Landes- und jeweiligen Gemeindehaushalt. Für die Umsetzung, d.h. Erhebung und Überwachung ist die Abgabebehörde auf Landesebene zuständig. Den Gemeinden kommt hier also nur indirekt eine Steuerkraft zu.

Exkurs

Deutschland – Seit 01.05.2014 gilt im Stadtstaat Berlin das Zweckentfremdungsverbot-Gesetz, welches mit der Novelle aus dem Frühjahr 2018 noch einmal verschärft wurde. Nach diesem werden Bußgelder verhängt, wenn die ursprünglich vorgesehene Nutzung (Wohnen) durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung zweckentfremdet wurde (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin o.J.: online). Neben der finanziellen Auswirkung auf den öffentlichen Haushalt bezieht die Stadt Berlin klaren Standpunkt mit dem gesetzlichen Verbot von Leerstand bewohnbarer Einheiten.

Gebühren für Aufschließungsmaßnahmen

Ein Blick ins Burgenländische Baugesetz bzw. die Bauordnung Niederösterreichs eröffnet die Option, Beiträge zur Deckung der Kosten für Aufschließungsmaßnahmen (Herstellung, Wiederherstellung oder Verbreiterung der Verkehrsflächen und Straßenbeleuchtung) von Eigentümern der als Bauland gewidmeten Grundstücke (§9 Abs. 1 und 2 Bgld. BauG 1997.) bzw. für Grundstücke mit der Eigenschaft des Bauplatzes nach §11 NÖ BO 2014 zu erheben. Hier ist also unerheblich, ob

diese Grundstücke bewohnt sind oder leer stehen. Entscheidend ist grundsätzlich die Widmung der Flächen bzw. die Bauzulässigkeit, ob Gebühren erhoben werden können, was insofern bei bereits bebauten (aber unbewohnten) Grundstücken als gegeben angenommen werden kann. Die Berechnung der zulässigen Höhe der Gebühr wird im jeweiligen Landesrecht jedoch konkret festgelegt, wodurch den Gemeinden hier kein Spielraum nach oben gewährt wird (§9 Abs. 4 und 5 Bgld. BauG). Im Rahmen der Leerstandsproblematik ist jedoch keine Steuerkraft ableitbar, da keine rechtlichen Grundlagen vorliegen, die eine Erhebung von Gebühren für die Instandsetzung bzw. die laufende Unterhaltung der erschließungstechnischen Anlagen zulassen. Die Aufschließungsgebühr wird in der Regel einmalig bei entsprechender Aufschließung des Grundstücks erhoben.

Andere Gebühren für Wasser-, Abwasser- und Müllbeseitigung spielen im Rahmen der Leerstandsthematik ebenfalls eine untergeordnete bis keine Rolle, da hier ein Verbrauch der Ressourcen vorausgesetzt wird, was bei leerstehenden bzw. unbewohnten Grundstücken per se unerheblich ist.

Prämienzahlungen für Entsieglungs- und Revitalisierungsmaßnahmen

Viele Gewerbe- und Industriestandorte werden heute nicht mehr bewirtschaftet und unterliegen dem zeitlichen Verfall. Diese Branchen wirken sich nicht nur auf das Ortsbild negativ aus. Werden diese Standorte aufgegeben, versiegeln und belasten sie den Boden, ohne dass die EigentümerInnen daraus einen Nutzen ziehen können. Den Gemeinden muss es möglich sein, auch ohne die Anordnung von Zwangsmaßnahmen Impulse und Anreize zu schaffen, diese Böden von Altlasten zu befreien und zum Beispiel in Form qualitativer Grünflächen zu revitalisieren. Nach dem Altlastensanierungsgesetz wird seitens der Regierung eine umgekehrte Psychologie vertreten, nach der zum Zwecke der Finanzierung der Sicherung und Sanierung von Altlasten von u.a. Bauunternehmen bzw. Grundbesitzenden Beiträge erhoben werden. Die Kosten der Sicherung und Sanierung von Altlasten werden

vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie gefördert. Förderung allgemein, d.h. einen staatlichen Zuschuss zu Kosten des Rückbaus, Begrünung oder anderer Arten der Revitalisierung wird jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen und nicht flächen- oder fachübergreifend gewährt. Die Steiermärkische Landesregierung bezuschusst beispielsweise die Kosten der Erhaltungsmaßnahmen historisch wertvoller Bauten und Anlagen, die dazu dienen, das baukulturelle Erbe im Allgemeinen sowie die regionalen Identitäten zu bewahren, mit bis zu 50% (vgl. Bundesministerium für Finanzen: online).

In Oberösterreich können bewusstseinsbildende Bodenschutzmaßnahmen, welche zum Beispiel von Vereinen, oberösterreichischen Gemeinden und Städte oder Bildungseinrichtungen initiiert und umgesetzt werden, gefördert werden (vgl. ebd.)

Über Finanzmittel aus dem Strukturfond EFRE können Vorhaben gefördert werden, die einen Beitrag zur Optimierung der Standort- und Siedlungsstrukturen und zur ökologischen Aufwertung von Flächen zur Reduktion des Flächenverbrauchs leisten. Die Förderkulisse ist jedoch auf Oberösterreich begrenzt. Derartige Fördermöglichkeiten sind wirksame Instrumente, wenn es um die Finanzierung von Vorhaben im Bereich des Gebäuderückbaus und Flächensanierung geht. Denn nach einer Analyse des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) in Auftrag des deutschen Bundesamts für Bauwesen

und Raumordnung (BBR) fehlt es EigentümerInnen an Flächenbewusstsein und Anreizen für flächensparendes Verhalten, sowie Kommunen an finanzieller Handlungsfähigkeit. Insofern spielt das Thema Flächenkreislaufwirtschaft, um so die Außenentwicklung wirksam einzudämmen und die Innenentwicklung zu intensivieren sowohl für öffentliche als auch private AkteurInnen eine eher untergeordnete bis gar keine Rolle (2006). Die bestehenden Förderinstrumente der verschiedenen Ebenen sollten daher stärker auf die Belange der Flächenkreislaufwirtschaft und Revitalisierung von Brachflächen ausgerichtet und die Förderkulissen generell flächendeckend erweitert werden, insbesondere da Flächensparen bundesweiten Handlungsbedarf erfordert.

Exkurs

Deutschland – Der Freistaat Sachsen stellt mit dem Programm zur Brachenberäumung Fördermittel für Gemeinden zur Verfügung, um bauliche Missstände, Gefahrenquellen und Umweltschäden zu beseitigt und damit Abwertungstendenzen für das Gebiet gestoppt werden sowie eine nachhaltige kommunale Entwicklung zu unterstützen. Die Kosten der Beräumung werden bis zu 90% bezuschusst, wenn u.a. die Brache im Zusammenhang mit der Brachenberäumung erworben wurde (Sächsische Aufbaubank – Förderbank –). In den Jahren 2021 und 2022 hat der Freistaat hierfür rund 10,5 Mio. Euro im Haushalt eingestellt (vgl. Sächsisches Staatsministerium der Finanzen 2021: online).

5.6 Besser werden

Einer der wichtigsten Bestandteile der Leerstandspyramide ist die ständige Verbesserung des Systems. Die Maßnahmen passen nicht auf jede Kommune gleich, sie müssen adaptiert und individuell angepasst werden. Durch diese sich ständig wiederholenden Anpassungsprozesse werden die Maßnahmen vielseitig einsetzbar. Handlungsansätze verändern sich im Laufe der Zeit. Die Wissenschaft erlangt laufend neue Erkenntnisse.

Diese gilt es aufzunehmen und umzusetzen. Auf diese Art kann die Leerstandspyramide optimiert werden. Dieser Prozess ist wiederkehrend. Dabei ist zu beachten, dass es wohl kein Endstadium der Leerstandspyramide gibt. Der Prozess des besser Werdens ist fortlaufend. Kontinuierlicher Wissenszuwachs, wie dieser beispielsweise bei der Kommunikation von beteiligten AkteurInnen

zustande kommt, ist Grundvoraussetzung des Prozesses des besser Werdens.

Ein zentrales Element zur Verbesserung des Instrumentariums und der Handlungsansätze ist ein geeignetes Monitoringsystem. Ein derartiges Monitoringsystem existiert derzeit noch nicht, da an dieses System sehr viele Forderungen gestellt sind, die bisher nicht erfüllt werden können. Bei einem derartigen System wäre beispielsweise Transparenz gefordert, welche unter anderem durch uneingeschränkte Zugänglichkeit ermöglicht würde. Außerdem müsste das Monitoringsystem unabhängig von Politischen Entscheidungen gepflegt werden können. Da in Planungsentscheidungen die Politik häufig das letzte Wort spricht, ist dies ein Kriterium, das nicht zu kurz kommen darf. Nicht zuletzt muss das System digital verfügbar sein und im Idealfall inter- sowie auch intrakommunal anwendbar sein.

Ein funktionsfähiges Monitoringsystem müsste demnach erst entwickelt werden. Ein essenzieller Bestandteil müsste aus unserer Sicht die Einbeziehung des Beitrages zum Bodensparen sein. Hierbei ist wichtig, dass die Widmungstätigkeit in Bezug zur Reaktivierung von leestehenden Gebäuden gestellt wird. Somit können eingesparte Neuwidmungen ermittelt werden. Nur so kann die Wirksamkeit der Leerstandspyramide beziehungsweise in weiterer Folge des Leerstandsmanagements einer Kommune erfasst und verbessert werden.

Zur Verbesserung tragen auch Visualisierungen bei, die im Prozess des besser Werdens optimiert werden können. Visualisierungen von Potenzialen der Innenentwicklung sind wichtige Marketinginstrumente. Durch verbesserte Darstellungen, welche das Interesse der Bevölkerung verstärkt weckt oder wodurch die Inhalte verständlicher übermittelt werden, verbessern insbesondere die allzu wichtige Bewusstseinsbildung. In diesem stetigen Verbesserungsprozess ist daher wiederum die Bevölkerung zu inkludieren, um auch deren Feedback und Empfinden einzuarbeiten.

6 CONCLUSIO

Die Nutzung von Leerstandsdatenbanken in jeglicher Form ist für eine effektive und transparente Innenentwicklung der Gemeinden essenziell. Die Bestandserhebung sowie das Zusammentragen der Daten bilden den Grundstein, um überhaupt Kenntnis über die Leerstandquote zu erlangen und im Weiteren eine Strategie zu entwickeln. Auch um längerfristige Lösungsansätze sowie ein Monitoring zu entwickeln, bedarf es einer smarten Dokumentation der Leerstände, die regelmäßig aktualisiert werden und ggf. in intraregionale Datenbanken übertragen werden kann.

Ein wichtiger Baustein der Leerstandsbeseitigung ist der Verzicht von Neuwidmungen von Wohnbaugebiet außerhalb von Siedlungsbereichen, solange es noch Potentiale an Bestand und Flächen im Innenbereich gibt. Bauliche, rechtliche und finanzielle Hürden stehen dieser Innenentwicklung jedoch oft im Weg.

Die Behandlung der Thematik auf größerer räumlicher Ebene, wie der Regional- oder Landesplanung sind notwendig, um z.B. rechtliche Grundlagen zu schaffen, welche es den Gemeinden ermöglicht, formal aktiv zu werden und Flächen bzw. Gebäude zu mobilisieren. Denn gegenwärtig haben die Gemeinden aus raumplanerischer Sicht wenig bis gar keine Steuerungskraft, wenn es darum geht, Leerstände zu beheben.

Die Bearbeitung des Leerstandes an sich, muss jedoch zunächst auf kommunaler Ebene ins Rollen kommen. Ein zentrales Element bleibt daher die Kommunikation mit den verschiedenen AkteurInnen und die Bewusstseinsbildung bezüglich der Thematik in Hinblick auf einen ressourcenschonenden Umgang mit Land und Boden. Auch wenn eine qualitative und sparsame Flächengestaltung in kommunaler Planungsverantwortung liegt, kommt es insbesondere auf die BesitzerInnen von Bestand und Grundstücksflächen an, wie effektiv und ökologisch nachhaltig diese genutzt werden. Der Wille der Kommunalpolitik ein Leerstandsmanagement inkl.

der Bandbreite an informellen Instrumenten und formellen Handlungsmöglichkeiten auf mindestens regionaler Ebene zu diskutieren, ist unerlässlich, um letzten Endes auch privaten EigentümerInnen, Erbgemeinschaften oder auch SpekulantInnen die Relevanz der Thematik in Hinblick auf die dringend notwendige Reduzierung des Flächenverbrauchs zu verdeutlichen.

Die in dieser Arbeit ausgearbeiteten Handlungsempfehlungen dienen der Entscheidungsfindung von Gemeinden, welche sich der Thematik annehmen möchten, bei der Umsetzung jedoch an ihre Grenzen stoßen. Der Aufbau als Pyramide ist so gewählt, dass zunächst ein schrittweiser Einstieg ermöglicht werden kann, bei dem klar strukturiert ist, welche Maßnahme oder welcher Schritt zu welchem Zeitpunkt gesetzt werden muss.

Hinblickend auf die derzeitige Handhabung von Leerstand in den meisten Kommunen des Landes ist es notwendig, den Einstieg in ein Leerstandsmanagement so einfach und leicht verständlich wie möglich zu gestalten. Hier ist der Dialog mit Gemeinden, die bereits aktiv an der Aktivierung ihrer leerstehenden Gebäude arbeiten, nötig, um auf der Basis derer Erfahrungen aufbauen zu können.

Im Austausch mit Gemeinden, die sich bereits entschlossen haben, das Thema Leerstand aktiv zu behandeln, stellte sich außerdem heraus, dass eine Erweiterung des Katalogs an informellen Maßnahmen nicht notwendig ist. Man weiß über die Bandbreite der Möglichkeiten Bescheid, die Schwierigkeit liegt in der Umsetzung dieser. Jedoch wurden in der Analyse der Interviews erhebliches Potenzial sowohl bei der Kombination und Anwendung der einzelnen Maßnahme als auch Handlungsbedarf bei rechtlichen Grundlagen, um formell auf kommunaler Ebene aktiv zu werden, erkannt.

Die erarbeitete Pyramide soll als Schema Orientierung geben, wo sich die einzelnen Maßnahmen verorten und welche vor- bzw. nachgelagerten Schritte empfohlen werden, um sowohl die Erfolgchancen der Leerstandaktivierung zu erhöhen als auch Problemen bei der Umsetzung des Leerstandmanagements entgegenzuwirken.

Denn diese beginnen bereits bei dem Begriff des Leerstands(-managements) selbst, der meist negativ besetzt ist und vielen Gemeinden und AkteurInnen den strategischen Umgang scheuen lässt. Gründe sind unter anderem ein Mangel an Informationen, was ein strategisches Leerstandsmanagement beinhaltet und was es zur Gemeindeentwicklung beitragen kann – sowohl in der Verwaltung als auch in der Bevölkerung. Selbst wenn die Kommunalverwaltung die Problematik systematisch und konzeptionell angehen will, scheitert sie mitunter an der mangelnden Bereitschaft der ImmobilieneigentümerInnen, aus unterschiedlichen Gründen.

Unter anderem kann es sein, dass die finanzielle Situation der EigentümerInnen eine Sanierung oder Modernisierung nicht zulässt, dass die emotionale Bindung an die Immobilie zu stark ist und einen Verkauf verhindert oder die Immobilie als reine Wertanlage betrachtet wird. Zudem können teils überzogene Mietvorstellungen dazu führen, dass trotz der Bereitschaft keine Übereinkunft mit möglichen InteressentInnen gefunden wird oder eine Zwischennutzung kategorisch abgelehnt wird. Dennoch kann diesen Problemen mit Ausnahme der Veränderung des Immobilienmarktes durch Kommunikation zwischen Verwaltung und EigentümerInnen, Bewusstseinsbildung und Sensibilisierung sowie durch Informationsveranstaltungen entgegengewirkt werden.

Eine hohe Steuerkraft entfalten diese informellen Maßnahmen im Ergebnis der hier durchgeführten Untersuchung jedoch nicht, was insofern überraschend ist, als dieser Anspruch von den im Rahmen des Projektes interviewten Gemeinden

auch nicht gestellt wurde. Die langfristige Verankerung der Thematik in der Kommunalpolitik sowie die Sensibilisierung in der Bevölkerung sind die vordergründigen Absichten, sich dem Leerstandmanagement angenommen zu haben. Auf langfristige Sicht ist diese Absicht zu unterstützen. Die Auswirkungen von Leerständen sowie auch die Auswirkungen eines Leerstandmanagements offenbaren sich oftmals erst stark zeitversetzt. Aus dieser Sicht, ist dieser Ansatz gutzuheißen, jedoch fehlt ohne harter Maßnahmen eine gewisse Steuerungskraft, die den Kommunen zustehen würde und die auch nötig wäre um schneller auf auftretende Probleme reagieren zu können.

Deutlich zu betonen ist daher dennoch, dass es ohne finanzielle Druckmittel z.B. in Form von Abgaben oder Gebühren oder einer Vereinfachung bzw. Erweiterung gemeinderechtlicher Handlungsoptionen und den dafür notwendigen landes- bzw. Bundesrechtlichen Voraussetzungen bei einer unerheblichen "Drohkulisse" bleiben wird.

Während der praktischen Arbeit am Projekt ist uns Studierenden aufgefallen, dass ein struktureller Leerstand in weiten Teilen der Untersuchungsregionen nicht festgestellt werden konnte. Dennoch haben die Gemeinden die Problematik und die Entwicklung, welche in den kommenden Jahren, insbesondere mit dem Generationswechsel zu befürchten ist, erkannt und sich der Thematik angenommen.

Eine Komponente, welche in diesem Zusammenhang mit betrachtet werden muss, ist die demografische Entwicklung. Viele Wohnhäuser werden auch in den kommenden Jahren weiter bewohnt bleiben. Dennoch ist abzusehen, dass bei der demografischen Struktur vieler ländlicher Gemeinden (überdurchschnittlicher Anteil der über 65-Jährigen im Burgenland und Niederösterreich¹) und dem Trend, dass junge Menschen aufgrund von höheren Entwicklungsperspektiven auf fachlicher und persönlicher Ebene in Städte ziehen,

1 Statista 2021

eine Nachbewohnung der Wohnhäuser durch die kommenden Generationen nicht zu erwarten ist. Insofern ist es umso wichtiger, schon heute mit einem präventiven Leerstandsmanagement (flexibler und raumneutraler Wohnbau) und einem Monitoring Flächen und Bestände zu analysieren, um mittel bis langfristige Entwicklungsstrategien zu erarbeiten. Rückbaumaßnahmen, Flächenrevitalisierung, Erweiterung der Infrastruktur und Erweiterung der Angebote des öffentlichen Personennah und -fernverkehrs sind hierbei wesentlichen Handlungsfelder, die zukünftig mitentscheiden sein werden, ob das Angebot an ländlichem Wohnraum attraktiv bleibt und wird.

Im Rahmen dieser Forschungsarbeit wurden Handlungsempfehlungen zu einem praxistauglichen Leerstandsmanagement im ländlichen Raum entsprechend der eingangsgestellten Forschungsfrage ausgearbeitet. Ebenso wurden Antworten darauf gefunden, welche Maßnahmen derzeit Anwendung finden und welche Maßnahmen überhaupt nötig sind, um Leerstandsmanagement betreiben

zu können. Auch den Behauptungen, dass bekannter und verfügbarer Leerstand im ländlichen Raum schnell aktiviert wird, sowie dass die derzeitige Umsetzung von Leerstandsmanagement nicht ausreichend ist, wurde auf den Grund gegangen. In den Gesprächen mit GemeindevertreterInnen wurde einerseits schnell klar, dass diese Art von Leerstand durchaus in absehbarer Zeit aktiviert werden kann, jedoch andere Dinge, wie beispielsweise der Verkauf von brachliegenden Grundstücken, schneller von statten gehen. Andererseits hat sich bestätigt, dass die derzeitigen Umsetzungen von Leerstandsmanagement auf lange Sicht nicht ausreichend sind.

Während diese Fragestellungen bearbeitet werden konnten, konnte zur Umsetzung eines Monitoringsystems, in welchem unter anderem die Einsparungen von Flächenverbrauch berücksichtigt werden, keine abschließende Antwort gefunden werden. Die gegenständliche Forschungsarbeit könnte dennoch als Grundlage für weitere Untersuchungen in diesem Bereich dienen.

QUELLENVERZEICHNIS

Literatur

- Bernt, Matthias (2002): Risiken und Nebenwirkungen des „Stadtumbaus Ost“, online verfügbar unter https://www.researchgate.net/publication/241769839_Risiken_und_Nebenwirkungen_des_Stadtumbaus_Ost, zuletzt geprüft am 30.11.2021.
- BKE – Beirat für Kommunalentwicklung Rheinland-Pfalz 2011: Positionspapier – Der Beitrag der öffentlichen Hand zur Bewältigung der Gebäude-Leerstandsentwicklung in Rheinland-Pfalz, online verfügbar unter <https://docplayer.org/188634169-B-k-e-positions-papier-der-beitrag-der-oeffentlichen-hand-zur-bewaeltigung-der-gebaeude-leerstandsentwicklung-in-rheinland-pfalz.html>, zuletzt geprüft am 19.02.2022.
- Bornemann, Lara; Gerloff, Sebastian, Konieczek-Woger, Magdalena; Köppl, Jacob; Schmitz, Inken; Timm, Mario; Wilke, Henry (2017): Stadtplanung Heute – Stadtplanung Morgen. Eine Berufsfeldanalyse Band 17. In: Arbeitshefte des Instituts für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin. Universitätsverlag TU Berlin. Berlin.
- Bornmann, Frank; Erbeling, Dominik; Froessler, David 2008: Good Practice Reader 02 – Zwischennutzungen, H. 02, Düsseldorf, verfügbar: <http://docplayer.org/79479627-Zwischennutzungen-temporaere-nutzungen-als-instrument-der-stadtentwicklung-juni-good-practice-reader-der-innovationsagentur-stadtumbau-nrw.html> (Zugriff: 25.02.2022).
- Braun, Reiner; Heising, Petra; Schwede, Philipp (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands. Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen. Hg. v. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).
- Brinker, Dörthe; Sinning, Heidi (2011): Innerstädtische Entwicklung fördern. Beratungsangebote zur Revitalisierung von Brachflächen und Immobilienleerständen. Erfurt: ISP - Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation (2).
- Bromberger, Alexander 2013: Umgang mit Leerstand – Ein interkommunaler Ansatz am Beispiel der ILE-Region Westrich, Konzept zur Leerstandserhebung und Entwicklung von Handlungsempfehlungen, Kaiserslautern. Online verfügbar unter https://www.kaiserslautern-kreis.de/fileadmin/media/Dateien/Formularpool/Bauen_Planen/Umgang_Leerstand_ILE-Region_Westrich.pdf, zuletzt geprüft am 19.02.2022.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.) (2006): Was leisten bestehende Instrumente? Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft, Band 2).
- Bundesministerium für Finanzen (Hg.) o.J.: Förderung der Revitalisierung von Baudenkmalern. Transparenzportal. Online verfügbar unter <https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/leistung/1032507.html>, zuletzt geprüft am 01.02.2022.
- Bgld. BauG. - Burgenländisches Baugesetz 1997 - Landesrecht konsolidiert Burgenland, Fassung vom 16.12.2020. zitiert nach Rechtsinformationssystem des Bundes 2022 (2022). Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=10000504&ShowPrintPreview=True>, zuletzt aktualisiert am 29.01.2022, zuletzt geprüft am 29.01.2022.
- Bgld.RPG. - Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Landesrecht konsolidiert Burgenland, Fassung vom 28.12.2021. zitiert nach Rechtsinformationssystem des Bundes 2022 (2022). Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgld&Gesetzesnummer=20001224>, zuletzt aktualisiert am 25.02.2022, zuletzt geprüft am 25.02.2022.
- Der Standard (2020): Leerstandsabgaben, Gesetzesänderungen: Was tun gegen Wohnungsleerstand? Online Artikel, 26.11.2020, verfügbar: <https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzes-aenderungen-was-tun-gegen-wohnungsleerstand>, zuletzt geprüft am 30.11.2021.
- Friesecke, Frank (2007): Housing Improvement Districts - ein Instrument auch für die Innenentwicklung. In: Flächenmanagement und Bodenordnung (fub) 69 (6), S. 241–245. Online verfügbar unter http://www.urban-improvement-districts.de/files/File/Friesecke_fub_6_07.pdf, zuletzt geprüft am 13.02.2022.
- Froessler, David; Wiemken, Torsten; Jänsch, Hendrik (2009): Strategisches Leerstandsmanagement – Erfolgreiche Strategien und Projekte zur Revitalisierung von gewerblichen Leerständen und zur nachhaltigen Standortentwicklung. Online verfügbar unter <https://www.stadtumbau-netzwerk.nrw/good-practice-reader/strategisches-leerstandsmanagement/>, zuletzt geprüft am 12.02.2022.
- Gehl, Jan (2010): Cities for People. Unter Mitarbeit von Richard Rogers. Washington DC: Island Press.

- Grünanger, M. (2021): Leerstand vermeiden. Diskussion über Leerstände und deren Nutzungsmöglichkeiten. Online verfügbar unter <https://www.raiffeisen.at/nachhaltigkeit/de/aktuelles/leerstand.html>, zuletzt geprüft am 12.02.2022.
- Hosner, Julia (2019): Leerstand heute & morgen nicht. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Wien.
- Kirisits, Laura (2019): Leerstand im Burgenland - Ursachen, Folgen, Maßnahmen am Beispiel Oberwart. Diplomarbeit. Universität Wien, Wien.
- Lübke, Ingrid (Hg.) (2010): Kooperative Stadtentwicklung durch kooperative Planung. Erfahrungen aus europäischen Stadtregionen. Universität Kassel. Berlin: Reimer (Schriften des Fachbereichs Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung der Universität Kassel, 1).
- Maderthauer, Rainer (1995): Soziale Faktoren urbaner Lebensqualität. In A. Keul (Hrsg.), *Wohlbefinden in der Stadt*. S.172-197. Weinheim: Psychologie Verlags Union.
- Miosga, Manfred (2011): Strategisches Leerstandsmanagement. wissenschaftlicher Vortrag. Professur für Stadt- und Regionalentwicklung. Universität Bayreuth. Mitwitz, 10.11.2011. Online verfügbar unter <https://www.yumpu.com/de/document/read/9265437/strategisches-leerstandsmanagement-mitwitz-101111-bayern>, zuletzt geprüft am 12.02.2022.
- NÖ ROG – NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Fassung vom 09.12.2020. zitiert nach Rechtsinformationssystem des Bundes 2022 (2022). Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080>, zuletzt aktualisiert am 25.02.2022, zuletzt geprüft am 25.02.2022.
- ÖROK (Hg.) (2017): ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. Wien.
- Österreichischer Nationalrat (03.05.1974): Bodenbeschaffungsgesetz, vom 28.01.2022. Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10011459>, zuletzt geprüft am 21.02.2022.
- Pfeil, Anne (2014): Leerstand nutzen - Perspektivenwechsel im Umgang mit dem strukturellen Wohnungsleerstand in ostdeutschen Gründerzeitgebieten, Dissertation, Technische Universität Dresden.
- Redepenning, Marc; Hefner, Claudia; Singer, Raphael (2018): Einführung: Leerstands- und Flächenmanagement in Ländlichen Räumen Oberfrankens – Herausforderungen, Chancen und Risiken. In: *Leerstand- und Flächenmanagement im Ländlichen Raum: 30. Heiligenstadter und Ansbacher Gespräche 2017/18*, S. 3–8.
- Reinders, Philipp; Sousa, Ricardo Carvalho 2012: Leerstandsmanagement 3.0 – mobiles Portal für Zwischennutzer im Geoweb. Diplomarbeit. Technische Universität Kaiserslautern. Fachbereich Architektur, Raum- und Umweltplanung, Bauingenieurwesen, Kaiserslautern.
- Rink, Dieter; Wolff, Manuel. (2015). Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. *Raumforschung und Raumordnung*. 73. S. 311-325.
- Sächsische Aufbaubank – Förderbank – (Hg.): Brachenberäumung (Landesbrachenprogramm). Online verfügbar unter [https://www.sab.sachsen.de/f%C3%B6rderprogramme/sie-planen-kommunale-investitionen/brachenber%C3%A4umung-\(landesbrachenprogramm\).jsp](https://www.sab.sachsen.de/f%C3%B6rderprogramme/sie-planen-kommunale-investitionen/brachenber%C3%A4umung-(landesbrachenprogramm).jsp), zuletzt geprüft am 01.02.2022.
- Sächsisches Staatsministerium der Finanzen (Hg.) (2021): Doppelhaushalt 2021/2022. Einzelplan 10: Staatsministerium für Regionalentwicklung. Dresden.
- Salzburger Landtag (2019): Bericht des Ausschusses für Infrastruktur, Mobilität, Wohnen und Raumordnung zum Antrag der Abg. Klubobfrau Mag.a Gutschl, Mag. Mayer, Klubobmann Egger MBA und Weitgasser (Nr. 380 der Beilagen) betreffend die Änderung des Mietrechtsgesetzes für einen vernünftigen Interessensausgleich von Vermieter und Mieter, vom Beschluss vom 03.07.2019. Online verfügbar unter <https://www.salzburg.gv.at/00201ipi/16Gesetzgebungsperiode/2Session/421.pdf>, zuletzt geprüft am 28.01.2022.
- Selle, Klaus (2005): *Planen, Steuern, Entwickeln. Über den Beitrag öffentlicher Akteure zur Entwicklung von Stadt und Land*. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur (Edition Stadt-Entwicklung).
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (Hg.) (o.J.): Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum. Online verfügbar unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/zweckentfremdung_wohnraum/#:~:text=Das%20Zweckentfremdungsverbot%20von%20Wohnraum%20trat,in%20Gewerberaum%20oder%20Ferienwohnung%20gesch%C3%Bctzt., zuletzt geprüft am 28.01.2022.
- Spehl, Harald (Hg.) 2011: *Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen: Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland*, E-Paper der ARL, Nr. 12, Hannover. Online verfügbar unter <http://nbn-resolving.de/>, zuletzt geprüft am 19.02.2022.

- Stuttner, Dolores (2017): Der Wiener Speckgürtel wird smart. Online Artikel, verfügbar: <https://www.architektur-online.com/kolumnen/architekturszene/der-wiener-speckguertel-wird-smart>. Zuletzt geprüft am 22.02.2022.
- Statista 2021: Altersstruktur in Österreich nach Bundesländern im Jahr 2020. Erhebungszeitraum Jahresende 2020, online verfügbar unter <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/688040/umfrage/altersstruktur-in-oesterreich-nach-bundeslaendern/>; zuletzt geprüft am 21.02.2022.
- Statistik Austria (2022): Urban-Rural Typologie. Gliederung nach städtischen und ländlichen Gebieten. Hg. v. Statistik Austria. Statistik Austria. Wien. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/stadt_land/index.html, zuletzt aktualisiert am 01.01.2022, zuletzt geprüft am 21.02.2022
- steiermark.ORF.at (2021): Abgabe für Leerstand und Zweitwohnsitze geplant. In: steiermark.ORF.at, 16.12.2021. Online verfügbar unter <https://steiermark.orf.at/stories/3134652/>, zuletzt geprüft am 28.01.2022.
- Taucher, Angela (2016): Nachhaltige Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum. Planungsinstrumente und Planungsmethoden im Vergleich. Masterthesis. Technische Universität Wien, Wien.
- Wasserburger, Maria (2018): (Re)Aktivierung von Wohnungsleerstand. Ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in österreichischen Städten. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Wien.
- Weinberger, Peter 2012: Leerstehende Immobilien: Wertverlust droht, Raiffeisen Immobilien Vermittlung GmbH, online als Download abrufbar.
- Winkler, Frank; Gladis, Katharina (2004): Leerstands- und Segregationsrisiken in Wohnungsbeständen - Ursachen, Auswirkungen, Handlungsspielräume und mögliche Gegenmaßnahmen. In: Riskmanagement im Immobilienbereich: technische und wirtschaftliche Risiken, Lutz, Ulrich (Hg.), Springer Verlag, Berlin, Heidelberg.
- Wirtschaftsagentur Wien (Hg.): geförderte Projekte zum Thema Leerstand. Ein Fonds der Stadt Wien. Online verfügbar unter https://wirtschaftsagentur.at/suche/?tx_kesearch_pi1%5Bsword%5D=Leerstand.
- Wirtschaftsagentur Wien (o.J.): ConnectedSpaces. Online verfügbar unter <https://wirtschaftsagentur.at/creative-industries/wettbewerbe/creatives-for-vienna/praemierte-projekte-2021/connectedspaces-1888/0/?cHash=04f361d051a22572882b4cf09c2e1272>, zuletzt geprüft am 12.02.2022.
- Zwischennutzungsagentur Wuppertal (Hg.) 2010: DEN LEERSTAND NUTZEN, Erfahrungen mit der Zwischennutzung von Ladenlokalen in Wuppertal, Wuppertal.

ABBILDUNGEN

Titelbild: Wohnleerstand im ländlichen Raum. Eigene Aufnahme.

Abbildung 1: Struktureller Leerstand. Eigene Aufnahme.

Abbildung 2: Prozess des Trading Down Effekts (Quelle: Reiders, Sousa 2012: 33).

Abbildung 3: Toolbox zur Beseitigung und Vermeidung von Leerständen (vgl. Hosner 2019: 77)

Abbildung 4: Leerstandspyramide (Quelle: eigene Darstellung).

Abbildung 5: Ausstiegsszenarien bei Ebene 3 und Ebene 4, ohne dass die Spitze der Pyramide erreicht wird (Quelle: eigene Darstellung).

Abbildung 6: Toolcard zur Datenerhebung durch Ortsbegehung (Quelle: eigene Darstellung; Bildquelle: eigene Aufnahme).

Abbildung 7: Toolcard zur Information durch Beratung (Quelle: Eigene Darstellung; Online Bildquelle, verfügbar: <https://www.bargteheideaktuell.de/aktuell/75440experten-chat-am-02-februar-ich-will-etwas-machen-mit-recht/>).

Abbildung 8: Toolcard zur Maßnahme der temporären Raumnutzungen (Quelle: eigene Darstellung; Online Bildquelle, verfügbar: <https://www.derbund.ch/wirtschaft/zwischenutzungen-boomen/story/31359057>).

TABELLEN

Tabelle 1: Maßnahmen und Instrumente nach staatlichen Eingriffsmöglichkeiten nach Wasserburger 2018: 93 -114.

Tabelle 2: Übersicht der Maßnahmen und Instrumente im Rahmen der Leerstandsbehandlung (Quelle: eigene Darstellung).

INTERVIEWS

Scheuhammer, Eduard, Bürgermeister Gemeinde St. Margarethen, Interview am 16.12.2021, Rathaus St. Margarethen.

Reichl, Andrea, Bürgermeisterin Gemeinde Deutsch Kaltenbrunn, Interview am 20.12.2021, Online.

Hoffmann, Erwin, Fachbereichsleiter Bauamt Mistelbach, Interview am 13.01.2022, Online.

Bachinger, Robert, Stadtrat Gerasdorf; Kalsner, Elvira, Bauamtsleiterin Gerasdorf, Interview am 18.01.2022, Online.

ANHANG

Anhang 1: Maßnahmenkatalog

Anhang 1
Maßnahmenkatalog

25.02.2022

Ebene	Kategorie	Maßnahme	Empirie
Grundvoraussetzung	<p>Erkennen des Problems / des Einsparungspotentials an Boden bei konsequentem Leerstandsmanagement</p> <p>strukturelle Verankerung in der Gemeinde- bzw. Regionalentwicklung um langfristige Bemühungen im Rahmen eines Leerstandsmanagements sicherzustellen</p> <p>Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten klären sowie Ressourcen bereitstellen</p>		
Überblick verschaffen	<p>Auswahl Tools zur elektronischen Verarbeitung der Daten</p> <p>Leerstandserhebung und Datenerfassung</p> <p>Kategorisierung und Einordnung des Leerstand</p>	<p>einfache Listenführung der leerstehenden Gebäude/Einheiten</p> <p>komplexe Listenführung der Leerstände mit Eigenschaften Art und Größe, baulicher Zustand, städtebauliches Umfeld, EigentümerIn, bisherige Nutzung, etc.</p> <p>GIS-gestützter Leerstandskataster</p> <p>programmierte Datenbanken</p> <p>Ortsbegehung mit Befragungen</p> <p>Gedächtniserhebung</p> <p>Errechnung der Leerstandquote über Melderegister</p> <p>Haushaltsgenerierungsverfahren: über das Einwohnermelderegister werden Informationen zu dem Zusammenleben der Personen im Haushalt gesammelt und dadurch Rückschlüsse auf den Haushalt und den Gebäudeleerstand gezogen</p> <p>Daten der Ver- und Entsorgung Strom - oder Wasserverbrauch, Abfallentsorgung</p> <p>Abfrage der Belegung der Wohnungen von Wohnungsunternehmen</p> <p>Nutzung: Wohnnutzung, Wohn- und Gewerbe, Gemeinwohnbauten wie Obdachlosenheime oder betreute Wohnplätze etc.</p> <p>Baulicher Zustand: keine augenscheinlichen Mängel erkennbar, geringfügiger bis hoher Sanierungsaufwand für Wiedernutzung notwendig, Abbruchreife (wirtschaftlich/technisch), Brache</p>	<p>Deutsch-Kaltenbrunn Gerasdorf</p> <p>St. Margarethen Mistelbach Gerasdorf St. Margarethen</p> <p>Deutsch-Kaltenbrunn Mistelbach Gerasdorf</p> <p>St. Margarethen Mistelbach</p> <p>St. Margarethen</p> <p>Gerasdorf St. Margarethen</p> <p>Mistelbach Deutsch Kaltenbrunn St. Margarethen</p>
Information und Bewusstseinsbildung		<p>Informationsveranstaltung</p> <p>Informationsbriefe, Rundschreiben</p> <p>Flyer, Plakate</p> <p>Projekzeitungen, Aussendung in Gemeindezeitung</p> <p>Online-Information (Homepage, Newsletter, ...)</p> <p>Ortsbegehungen mit Objektbesichtigungen</p>	

Aktiv werden	Kommunikation und Moderation	Eigentümergebiet Interviews schriftliche Befragungen, Fragebögen Ausstellungen Fragestunden für EigentümerInnen und InteressentInnen Erfahrungsaustausch zu bereits aktivierten Leerständen Beratungen zu Fachthemen (Mietrecht, Finanzierung, Architektur, Bauen, ...)	Deutsch Kaltenbrunn Gerasdorf Gerasdorf
	Kooperation und Vernetzung von AkteurInnen	Plattformen Vereine, Initiativen, Leerstandsbeauftragte Ortsbegehungen mit Objektbesichtigungen Runder Tisch/Arbeitsgruppe Workshop/Werkstatt private Partnerschaften Unterstützung bei Vermittlung An- und Verkauf	St. Magarethen
Kreativ werden	Neu- oder Zwischennutzungskonzepte	temporäre Raumnutzung Aktivierung von Gewerbeeinheiten Sanierung und Renovierung	
	Alternative Strategien	Kaschierung, Erhalt dauerhaften Leerstand Housing improvement district (HID) Marketinginitiativen	
	Anreizsysteme und Steuerung durch Förderung	Förderung für Renovierung Förderung für Ankauf von Leerstand Projektförderung für Nutzung Gemeindeeigene Förderungen	
Formeller werden	Hoheitliche Maßnahmen und Festlegungen	Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot (DE) Rückbau- und Entsigelungsgebot (DE) Monitoringpflicht für Leerstand Berücksichtigung Leerstände bei Neuwidmungen	
	Fiskale Maßnahmen	Leerstandsabgabe Erschließungsbeiträge Wettbewerbe / Preisverleihungen	

**KAUSALITÄT VON
FAKTOREN IN DER
STELLPLATZUMSETZUNG UND DER
FLÄCHENINANSPRUCHNAHME
AM BEISPIEL EBREICHS DORF IN NÖ**

Christoph Muhr
Maximilian Stimpfl

ABSTRACT

Die vorliegende Projektarbeit gibt einen Überblick zum Thema Flächenverbrauch in Bezug auf die Errichtung von Frestellplätzen bei Wohnprojekten im ländlichen Raum. Wir haben die Synergien zwischen einflussnehmenden Faktoren und der Stellplatzverordnung in Anbetracht des Themas Boden- und Flächensparen untersucht. Dabei hat sich ein großer Potentialverlust in der Praxis aufgezeigt. Auch durch die fehlende Transparenz bei festgelegten Stellplatzschlüsseln von Gemeinden wird die Betrachtung erschwert. Trotz der immer größer werdenden Aufmerksamkeit in den Medien und in Strategiepapieren, findet das Thema in rechtlichen Vorgaben beinahe keine Beachtung. Genauso scheint die Thematik bei Gemeinden und Bauträgern nicht von großer Relevanz zu sein. Durch die Kombination von den recherchierten Faktoren lassen sich gezielte Empfehlungen treffen. Durch Mobilitätsverträge, der Differenzierung von Gemeinden oder Bodenverbrauchsabgaben lassen sich wichtige Flächen einzusparen und damit die Ressource Boden zu schonen. Unsere Beispielgemeinde Ebreichsdorf diente dabei als Veranschaulichung und zur Recherche sowie Hilfe beim Erkenntnisgewinn.

This research paper provides an overview of the consumption of land in relation to the development of off-street outdoor parking spaces in rural housing projects. We have analysed the synergies between influencing factors and the parking space ordinance with regard to the subject of saving land and space. This has revealed a great loss of potential in the actual practice. The lack of transparency in the parking space ratios set by municipalities also complicates the analysis. Despite the increasing attention in the media and in strategy papers, the topic receives almost no attention in legal guidelines. Similarly, the issue does not seem to be of great relevance to municipalities and developers. By combining the researched factors, targeted recommendations can be made. Through mobility contracts, the differentiation of municipalities or land consumption charges, important areas can be saved and the resource land can be conserved. Our example municipality Ebreichsdorf served as an illustrative space and was used for research as well as an aid in gaining knowledge.

INHALT

1	Einleitung	137
2	Ziel der Arbeit	138
3	Aufbau der Arbeit	139
4	Begriffsdefinitionen	140
5	Forschungsstand	141
6	Analyse	142
6.1	Teilfrage 1	142
6.2	Teilfrage 2	150
6.3	Teilfrage 3	153
6.4	Teilfrage 4	157
6.5	Erkenntnisse der Teilfragen	166
7	Empfehlungen	169
7.1	Alternative Ansätze für die Stellplatzverordnung	169
7.2	Alternativen statt der Stellplatzverordnung	172
7.3	Fazit Empfehlungen	174
8	Zusammenfassung der Ergebnisse	175
	Quellenverzeichnis	177
	Abbildungsverzeichnis	179
	Tabellenverzeichnis	179

1 EINLEITUNG

Der Flächenverbrauch ist heutzutage ein allgegenwärtiges Thema in unserer Gesellschaft. Das Bewusstsein der negativen Folgen einer zu hohen Verbrauchs- und Versiegelungsrate des Bodens wird nicht nur mehr in der Raumplanung wahrgenommen (vgl. Umweltbundesamt, o.J.). Mittlerweile sind die ökologischen und gesellschaftlichen Folgen in der Bevölkerung und den Medien so präsent wie nie zuvor (vgl. Österreichische Hagelversicherung, 2018). Da sich der Flächenverbrauch auf eine Vielzahl an Faktoren zurückführen lässt, ist es wichtig diese differenziert und detailliert zu betrachten. Folgt man dieser Vorgehensweise, ergeben sich bei genauerer Betrachtung auch aus positiven raumplanerischen Entwicklungen negative Einflüsse wie etwa auf den Bodenverbrauch. So ist eine verdichtete Bebauung im Wohnbau aus flächensparender Sicht auch im ruralen Raum zu fördern, allerdings gibt es bei der Umsetzung solcher Wohnprojekte ebenso negative Auswirkungen auf den Flächenverbrauch.

Einer dieser Einflüsse betrifft die Errichtung von Frestellplätzen bei verdichteten Wohnbauprojekten. Bei dieser Art der Bebauung wird zwar durch eine höhere Anzahl an Wohneinheiten auf einer vergleichsweise geringen Bodenfläche Platz gespart, jedoch können aufgrund von zu laschen oder nicht vorhandenen Vorgaben auf dem bebauten Grundstück Stellplätze zumeist ohne Obergrenze errichtet werden. Überdies sind die vorgeschriebenen Maßnahmen oft schwierig zu interpretieren bzw. intransparent gestaltet, über die Zusammensetzung der Stellplatzschlüssel lässt sich oft nur rätseln. Die durch die verdichtete Bauweise eingesparte Fläche wird oft für den ruhenden motorisierten Individualverkehr zur Verfügung gestellt und versiegelt. Diese Problemstellung besteht vor allem im ländlichen Raum, da hier die Grundstückskosten geringer sind und es aus wirtschaftlicher Sicht lukrativer ist, Stellplätze im Freien an der Oberfläche zu errichten anstatt in einer Tiefgarage. Unter anderem aufgrund dieser Tatsachen stehen derzeitige Stellplatzverordnungen zunehmend in der Kritik. Ebenso werden vor allem fehlende Transparenz und ihr Widerspruch zu den politischen Zielen zur Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen bemängelt.

2 ZIEL DER ARBEIT

Im Zuge dieser Arbeit wird ein kritischer Blick auf die Stellplatzverordnung im Vergleich mit den tatsächlich errichteten Stellplätzen bei Bauprojekten des verdichteten Wohnbaus in einer ausgewählten Gemeinde in Niederösterreich geworfen und die dabei in die Verordnung eingeflossenen beziehungsweise nicht eingeflossenen Faktoren analysiert. Aufgrund der vorherrschenden und aktuellen Thematik des Flächenverbrauchs in Österreich werden wir uns dabei auf Freistellplätze bei Wohnprojekten konzentrieren, da hier das größte Potenzial des Flächensparens besteht und die Datenverfügbarkeit am vielversprechendsten ist. Unter Anbetracht der Rahmenbedingungen werden wir diverse Faktoren mit einer gesellschaftlichen, rechtlichen und räumlichen Relevanz aus unterschiedlichen Quellen recherchieren. Diese können sowohl aus Literaturrecherchen zu diesen Themen als auch von eigenen Erfahrungsberichten der Raumplanung und Informationen zu den Beispielprojekten stammen. Mit diesen fundierten Faktoren als Basis erhoffen wir überprüfen zu können, ob diese bei den vorgeschriebenen Stellplatzschlüsseln von ausgewählten Wohnprojekten in der Gemeinde direkt oder indirekt eingeflossen sind. Wichtig dabei ist, dass wir uns bei den Vergleichen auf eine einzige Beispielgemeinde in Niederösterreich konzentrieren, um gleiche Voraussetzungen bei den rechtlichen Einflüssen zu haben. Dabei fiel die Wahl auf die Stadtgemeinde Ebreichsdorf, da ihre räumliche und soziale Struktur typisch für eine niederösterreichische Umlandgemeinde Wiens ist. Die ausgewählten Projekte dienen dabei zur Veranschaulichung unserer Erkenntnisse und ergänzen unsere allgemeinen Resultate, welche wir zu den Zusammenhängen zwischen Stellplatzschlüssel und diskutierten Faktoren aufzeigen werden.

Am Ende sollen Aussagen getroffen werden, ob bei der Umsetzung von Wohnprojekten die recherchierten Faktoren Einfluss darauf haben, ob die Stellplatzschlüssel rein ökonomische Hintergedanken haben und wie die Faktoren in neue Vorgaben

zur Stellplatzanzahl einfließen können, um den Bodenverbrauch zu reduzieren. Ebenso wollen wir Aussagen bezüglich der Transparenz der aktuellen Stellplatzverordnungen treffen und wie diese durch neue innovative Ansätze verbessert werden kann. So sollen insgesamt fundierte Ansätze und Empfehlungen zur Reformierung der Stellplatzverordnung in Österreich oder neue Konzepte aufgezeigt werden, um hier maßgeblich zur einer effizienten Nutzung der Ressource Boden und damit zum Flächensparen bei Siedlungsprojekten beitragen zu können.

Unter Anbetracht unseres Forschungsgegenstandes haben wir folgende Forschungsfrage ausgearbeitet:

„Welche Faktoren eignen sich dazu, die Stellplatzvorgaben auf Gemeindeebene bedarfsgerecht und flächensparender zu gestalten?“

Zur weiterführenden Bearbeitung des Themas haben wir diese in vier weitere Teilfragen aufgeteilt, welche schrittweise aufeinander aufbauen und uns am Ende zum Ergebnis unserer Forschungsfrage führen. Diese drei Teilfragen wären:

Welche Faktoren können Einfluss auf die jeweiligen Stellplatzschlüssel nehmen?

In welchem Ausmaß fließt eine nachhaltige Zielsetzung des Flächen- und Bodensparen in die Stellplatzverordnungen und deren Umsetzung ein?

Worauf bauen die Stellplatzvorgaben in der Beispielgemeinde auf und wo bestehen hier Probleme?

Wie lassen sich die untersuchten Faktoren anhand der Beispielprojekte auf ihre Praxistauglichkeit bewerten und wie können diese zu einer nachhaltigeren Stellplatzentwicklung beitragen?

3 AUFBAU DER ARBEIT

Um diese räumlichen und strukturellen Faktoren adäquat auf die Stellplatzverordnung umlegen und damit die Forschungsfrage beantworten zu können, ist es zuallererst notwendig, die dabei verwendeten Fachbegriffe wie Stellplatzschlüssel oder allgemein gebräuchliche Begriffe wie Stellplatz in unserem Rahmen genauer zu definieren und einzugrenzen. Dafür werden zu Beginn des Hauptteils dieser Arbeit alle relevanten verwendeten Begriffe anhand der Fachliteratur genauer erläutert und deren Definition für die weiteren Kapitel übernommen. Anhand von Fachliteratur soll gleich anschließend noch ein kurzer Überblick über den derzeitigen Forschungsstand der Thematik gegeben werden, um damit auch die Relevanz unserer Arbeit hervorzuheben.

Der Ergebnisteil der Arbeit orientiert sich an den vier formulierten Teilfragen. Insgesamt soll so anhand dieser ein schlüssiges Bild der übergeordneten Forschungsfrage entstehen. Alle vier Kapitel beginnen mit einer kurzen Beschreibung der Relevanz für diese Forschungsarbeit. Anschließend wird versucht, diese anhand wissenschaftlicher Methodik entsprechend beantworten zu können.

Für die erste Teilfrage werden jene möglichen Faktoren genauer recherchiert, die Auswirkungen auf den jeweiligen Stellplatzschlüssel haben könnten. Anhand einer umfangreichen Analyse von Fachliteratur, wissenschaftlichen Publikationen und Fachartikeln werden die Faktoren konkret definiert und auf ihre Relevanz für die Thematik untersucht. Darauf aufbauend werden theoretische Auswirkungen auf die Stellplätze beschrieben und diskutiert.

Im nächsten Schritt werden für die aktuelle Gesetzeslage sowie für das Stellplatzmanagement relevante politische Planungs- und Strategiepapiere auf ihre Zielsetzungen und Maßnahmen in Bezug auf das Flächensparen untersucht. Am Beispiel des Landes Niederösterreichs soll aufgezeigt werden, in welchem Ausmaß die Thematik bereits in die Vorgaben und Planungen einfließt und wie sich diese in der Praxis auswirken.

In der dritten Teilfrage werden die Stellplatzvorgaben der Beispielgemeinde betrachtet. Die rechtliche Grundlage bildet die Stellplatzverordnung der Stadtgemeinde Ebreichsdorf. Diese fungiert als Datengrundlage und wird anhand eines Experteninterviews mit einem Verantwortlichen der Stadtgemeinde auf ihre rechtlichen und planerischen Faktoren hin untersucht und beschrieben. Dabei wird ebenso die Transparenz in Bezug auf die Nachvollziehbarkeit ihrer Faktoren analysiert. Auch Erfahrungsberichte zur Umsetzung und Wirkung in der Praxis sollen hierbei erhoben werden.

In weiterer Folge werden die in der Theorie behandelten Faktoren anhand dreier Bauprojekte in Ebreichsdorf auf ihre Vor- und Nachteile speziell in Bezug auf den ländlichen Raum hin untersucht. Dafür ist es wichtig, die drei untersuchten Projekte auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede vor allem in Hinblick auf die verwendeten Stellplatzschlüssel und deren Standorte hin auf räumliche Unterschiede zu prüfen. Die dafür benötigten Datengrundlagen werden dabei von der Bauträgerdatenbank Exploreal und von Seiten der Bauträger bezogen und durch eine umfassende räumliche Analyse durch Luftbilddauswertungen, Statistiken und persönlichen Beobachtungen ergänzt.

Aufbauend auf den Teilfragen wird anschließend die mögliche zukünftige Entwicklung im Umgang mit der Stellplatzproblematik diskutiert und welches Potential sowohl für die Mobilität als auch für den Flächenschutz eine Neubewertung der derzeitigen Situation und mögliche alternative Ansätze bergen. Mehrere alternative Ansätze zur Berechnung der Stellplatzschlüssel sowie zu einer nachhaltigeren Gestaltung der Stellplatzverordnung werden aufgezeigt, um hier einen Ausblick in die Zukunft des Stellplatzmanagements in Österreich zu ermöglichen und Ansätze für weiterführende Forschungen zu liefern.

4 BEGRIFFSDEFINITIONEN

Im Folgenden werden die für die vorliegende Arbeit relevanten Begriffe definiert und ihre Bedeutung erklärt, wie diese in den folgenden Kapiteln zu verstehen sind und warum diese von Relevanz für diese Arbeit sind. Ebenfalls sollen diese Definitionen zu einem einfacheren Verständnis und zur Beseitigung von Unklarheiten beitragen.

Bauträger

Bauträger sind Baugesellschaften, die Wohnbauten realisieren und im Anschluss gewerblich vertreiben. Somit ist der finanzielle Gewinn durch das Veräußern bzw. Vermieten der Wohneinheiten das Hauptziel von Bauträgern. Als Bauträger trägt man ebenso die Gesamtverantwortung für das Bauvorhaben, dies beinhaltet unter anderem die sach- und plangemäße Errichtung sowie die rechtliche Verwaltung und die Kontrolle in allen Baubelangen (vgl. Exporo, o.J.). Er ist damit auch verantwortlich, die jeweiligen Stellplatzvorgaben zu beachten und bei den jeweiligen Bauprojekten umzusetzen. Der Bauträger ist häufig ebenfalls der Bauherr (rechtlich und wirtschaftliche Auftraggeber bei der Durchführung des Bauvorhabens) und der Grundstückseigentümer.

Bruttogeschossfläche (BGF)

Unter der Bruttogeschossfläche oder in Österreich auch als Bruttogrundfläche bezeichnet, versteht man die Summe der Grundflächen aller Geschosse (vgl. Energiesparhaus, o.J.)

Freistellplatz

Freistellplätze sind Stellplätze, welche auf der Oberfläche errichtet werden. Diese werden meist auf demselben Grundstück errichtet, auf dem sich auch die zugehörigen Wohneinheiten befinden. Der durchschnittliche Flächenverbrauch eines Freistellplatzes beträgt laut VCÖ in Österreich ca. 25 m², zusammengesetzt aus 12,5 m² Stellplatzfläche und 12,5 m² Bewegungsfläche pro Stellplatz (vgl. VCÖ, 2015)

Stellplatz

Als Stellplätze werden Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen des motorisierten Individualverkehrs bezeichnet, welche sich außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen befinden (vgl. WKO, o.J.). Diese befinden sich im verdichteten Wohnbau zumeist auf demselben Grundstück wie das Wohngebäude und stehen meist ausschließlich den Bewohner:innen gegen ein Entgelt zur Verfügung. Verschiedene Formen von Stellplätzen sind unter anderem Tiefgaragenstellplätze, Freistellplätze, Doppelparker oder Parkdecks.

Stellplatzschlüssel

Als Stellplatzschlüssel wird die Anzahl der errichteten Wohneinheiten in Korrelation zu der errichteten Stellplatzanzahl bezeichnet. Zur Berechnung dieses wird die Stellplatzanzahl durch die Wohnungsanzahl dividiert. Das Ergebnis ist der Stellplatzschlüssel, also die Anzahl der Stellplätze je Wohnung beziehungsweise Wohneinheit bei dem jeweiligen Wohnprojekt. Diese Einheit wird in allen gängigen Stellplatzvorgaben genutzt, um die Mindeststellplatzanzahl zu berechnen und dient der Veranschaulichung der Stellplatzverfügbarkeit.

Stellplatzverordnung bzw. Stellplatzvorgaben

Stellplatzverordnungen geben unter anderem die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei einem Neu- oder Umbau eines Gebäudes vor. Diese Stellplätze müssen auf dem Grundstück oder in der Nähe dieses errichtet werden. Die Stellplatzanzahl hängt von der Nutzung des Gebäudes sowie anderweitigen Faktoren ab (z.B. Wohneinheiten, Lage,...). In Österreich werden die wesentlichen Vorgaben in den Raumordnungs- und Baugesetzen der Länder bestimmt. Gemeinden steht es aufgrund der Gemeindeautonomie frei, ihre Stellplatzvorgaben im Rahmen von (Teil-)Bebauungsplänen oder durch einen Erlass von eigenen Verordnungen anzupassen (vgl. Kanonier und Weninger, 2018).

Wohnprojekte

Unter Wohnprojekten sind im Zuge dieser Arbeit Projekte, welche die Hauptnutzung des Wohnens aufweisen, zu verstehen. Da wir uns auf den verdichteten Wohnbau konzentrieren, fallen Projekte ab einer Wohnungsanzahl von vier Wohneinheiten unter diesen Begriff, auch da in den gängigen Stellplatzvorgaben (auch in jener von Ebreichsdorf) die Regelungen für Wohnprojekte ab vier Wohnungen mit eigenen Stellplatzschlüsseln versehen sind. Nicht unter unsere Definition von Wohnprojekte fallen Projekte, welche Einheiten von Reihenhäusern, Doppelhäusern oder Einfamilienhäusern beinhalten.

5 FORSCHUNGSSTAND

Der gegenwärtige Stand der Materie ist geprägt von Leitfäden und Strategiepapieren bezüglich neuer Ansätze und Konzepte zur Verringerung der Stellplatzanzahl. Der Hintergrund dieser Papiere ist nicht direkt das Flächensparen, es wird jedoch darin als positiver Nebeneffekt behandelt. Interessensvertreter und Akteure wie das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, die Forschungsgesellschaft Straße-Schiene-Verkehr (FSV) oder der Verkehrsclub Österreich (VCÖ) setzten sich laut den Publikationen für eine Anpassung der Stellplatzverordnung ein und machen Vorschläge für neue Ansätze oder konzeptionelle Verbesserungen. Der VCÖ beschäftigt sich regelmäßig mit der Thematik und veröffentlicht Berichte und Factsheets und tritt er allgemein für einen nachhaltigen Flächenverbrauch ein. Die Handlungsvorschriften des FSV sind zwar bereits aus dem Jahr 2008, weisen jedoch innovative Empfehlungen auf, obwohl die Thematik damals nicht so groß war.

Die Studie „Stellplatzregulativ in Niederösterreich“ von Weninger und Kanonier aus dem Jahr 2018 beschäftigt sich im Gegensatz zu den anderen Veröffentlichungen sehr detailliert mit den Stellplatzvorschriften. Der Fokus wird dabei auf die rechtliche Lage der Stellplatzregulative gelegt, wobei nicht unbedingt das Flächensparen die Zielsetzung ist, sondern den MIV zu vermindern sowie die aktuellen Vorgaben aufgrund ihrer Aktualität zu hinterfragen. Im Anschluss werden ein paar allgemein gehaltene Empfehlungen für neue Ansätze im Detail analysiert. Der Unterschied zu dieser Projektarbeit ist der geringere Bezug zur Praxis sowie der überwiegende Fokus auf die gesetzliche Lage, den Rahmenbedingungen beziehungsweise Einflussgrößen auf ein Wohnprojekt wird nicht so viel Aufmerksamkeit geschenkt.

6 ANALYSE

Die im Hauptteil verankerten Teilfragen bilden den Hauptanalyseteil dieser Arbeit ab. Durch die Beantwortung der vier Teilfragen werden am Ende die notwendigen Erkenntnisse in Zusammenhang gebracht und unsere Handlungsempfehlungen und Maßnahmen abgeleitet. Folgende vier Teilfragen werden beantwortet:

Welche Faktoren können Einfluss auf die jeweiligen Stellplatzschlüssel nehmen?

6.1 Teilfrage 1

Welche Faktoren können Einfluss auf die jeweiligen Stellplatzschlüssel nehmen?

In der Theorie lassen sich viele rechtliche, räumliche und soziale Faktoren erkennen, welche in die Ausarbeitung der jeweiligen Stellplatzverordnungen vonseiten der Gemeinden einfließen. Diese können sich sowohl durch das nähere räumliche Umfeld beziehungsweise den Standorteigenschaften ableiten lassen oder vom konkreten Bauprojekt abhängen, etwa in Form der baulichen Werte oder sozialer Faktoren der zukünftigen Mieter:innen und Eigentümer:innen. In diesem Kapitel soll daher beschrieben werden, wie und in welchem Ausmaß sich die Stellplatzanzahl von äußeren Faktoren beeinflussen lässt, um anschließend die wichtigsten aus der Theorie erkennbaren Faktoren genauer

In welchem Ausmaß fließt eine nachhaltige Zielsetzung des Flächen- und Bodensparen in die Stellplatzverordnungen und deren Umsetzung ein?

Worauf bauen die Stellplatzvorgaben in der Beispielgemeinde auf und wo bestehen hier Probleme?

Wie lassen sich die untersuchten Faktoren anhand der Beispielprojekte auf ihre Praxistauglichkeit bewerten und wie können diese zu einer nachhaltigeren Stellplatzentwicklung beitragen?

zu definieren. Das soll helfen, Zusammenhänge zwischen allgemeinen Theorien zum Stellplatzregulativ und dem in dieser Arbeit untersuchten Bauprojekten herzustellen, um diese so in der Praxis auf ihre Eignung sowie Stärken und Schwächen hin zu überprüfen.

Die Raumplanung ist ein komplexes Themenfeld. Auch beim Stellplatzmanagement, sei es im öffentlichen Raum oder im Geschosswohnbau, lassen sich eine Vielzahl an Faktoren benennen, die bei der Planung des ruhenden Verkehrs beachtet werden müssen. Im Zuge unserer Arbeit haben wir anhand von Fachliteratur in Form mehrerer Studien zum Stellplatzregulativ in Österreich mehrere Faktoren definiert, welche wir im Folgenden in vier Gruppen einteilen:



Abb. 1. Übersicht Faktoren (Eigene Darstellung)

6.1.1 Rechtliche Faktoren

Unter rechtlichen Faktoren oder auch ordnungspolitischen Instrumenten sind jene Faktoren zu verstehen, welche für die Bauträger mit einer Verordnung oder Verpflichtung vonseiten der öffentlichen Hand einhergehen. Diese dienen vor allem dazu, öffentliche Interesse gegenüber Einzelinteressen wie etwa jener der Bauträger durchzusetzen und dadurch auch Nutzungskonflikte oder externe Auswirkungen wie etwa Umweltauswirkungen zu verringern. Dazu zählen:

- » Bauordnung
- » Übergeordnete Planungsinstrumente (Vorgaben, Strategiepapiere, ...)
- » **Stellplatzverordnung**

Diese Faktoren stehen teilweise in einer hierarchischen beziehungsweise konkurrierenden Beziehung zueinander. So darf die Stellplatzverordnung auf Gemeindeebene nicht gegen Vorgaben oder Zielsetzungen übergeordneter Planungsinstrumente wie die Bauordnungen der Länder verstoßen. Die größten erkennbaren Auswirkungen auf die tatsächlich umgesetzten Stellplätze ergeben sich durch die Stellplatzverordnung, weshalb diese im Folgenden genauer erläutert wird.

Stellplatzverordnung

In Form von Verordnungen können rechtliche Vorgaben zur Mindest- und Maximalstellplatzanzahl je Projekt sowie über die räumliche Anordnung und die Bauart der Stellplätze gegeben werden. In Österreich geschieht das in Form einer Mindeststellplatzanzahl, welche auf Länderebene geregelt ist. Am Beispiel des Landes Niederösterreichs werden Bauträger durch die niederösterreichische Bauordnung dazu verpflichtet, bei der Neuerrichtung eines Wohngebäudes eine „dem Bedarf entsprechende Anzahl“ an Kfz-Stellplätzen zu errichten (§63 Abs. 1 NÖ BO 2014). Diese Stellplätze müssen auf dem Baugrundstück, oder wenn dort technisch oder wirtschaftlich nicht umsetzbar, in einer Entfernung von maximal 300 Metern zum Baugrundstück errichtet werden. Wenn auch das nicht möglich ist, ist in der Baubewilligung die Anzahl an nicht umsetzbaren Stellplätzen festzustellen und für diese eine Ausgleichsabgabe zu entrichten (§63 Abs. 5 NÖ BO 2014, §63 Abs. 6 NÖ BO 2014, §63 Abs. 7 NÖ BO 2014, §63 Abs. 8 NÖ BO 2014). Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen und ist in der niederösterreichischen Bautechnikverordnung genauer festgelegt (§11 Abs. 1 NÖ BTV 2014).

Falls es der örtliche Bedarf erfordert, können Gemeinden jedoch auch in einer eigenen, für das gesamte oder nur einzelne Teile des Gemeindegebiets geltenden Verordnung eine von der niederösterreichischen Bautechnikverordnung abweichende Anzahl an Pflichtstellplätzen vorgeben (§63 Abs. 2 NÖ BO 2014). Die Berechnung der zu errichtenden Stellplätze hat dabei nach dem voraussichtlichen Bedarf der zukünftigen Nutzer:innen des Bauwerkes zu erfolgen, ebenso obliegt es der Gemeinde, die Höhe der zu entrichtenden Ausgleichsabgabe festzulegen (§63 Abs. 3 NÖ BO 2014, §41 Abs. 3 NÖ BO 2014).

Stellplatzverordnungen sind somit das effektivsten und direkteste Instrumente zur Regulierung der

Stellplatzanzahl bei Wohnprojekten, welche sich direkt an die Projektträger richtet und sich in den Kosten bemerkbar macht. Zwar wären auch Vorgaben zu einer Maximalstellplatzanzahl möglich, doch wird diese in der Praxis kaum umgesetzt. Der Fokus auf Mindeststellplätze, ein Überbleibsel der Reichsgaragenordnung, welche das Ziel der Stärkung des motorisierten Verkehrs verfolgte, kommt jedoch vermehrt in die Kritik. Angeführt wird vor allem, dass eine verpflichtete Mindeststellplatzanzahl den MIV fördern würde und damit in Konkurrenz zu Förderung des NMIV und des öffentlichen Verkehrs stehen würde. Aber auch, dass durch eine Reduzierung oder Aufhebung der Mindeststellplätze die Errichtungskosten und dadurch auch die Wohnkosten sinken würden (vgl. NÖN, 2021)

6.1.2 Wirtschaftliche Faktoren

Unter wirtschaftliche Faktoren sind jene zu bezeichnen, welche für die Bauträger mit einer direkten Erhöhung der Kosten einhergehen. Dazu zählen auch Auswirkungen rechtlicher Vorgaben, welche bei Nichteinhaltung mit finanziellen Sanktionen einhergehen oder Kosten, welche in der Bau- oder Betriebsphase anfallen. Zu den wirtschaftlichen Faktoren zählen:

- » **Errichtungskosten**
- » Ausgleichsabgabe
- » Leerstehungskosten

Für die Bauträger besonders relevant und teils großer Kostenpunkt sind die Errichtungskosten, welche im Folgenden genauer erläutert werden.

Errichtungskosten

Auch die Errichtungskosten je Stellplatz können für den tatsächlich umgesetzten Stellplatzschlüssel ausschlaggebend sein, insbesondere im Vergleich zur Ausgleichsabgabe. Diese soll laut der niederösterreichischen Bauordnung zwar auf den durchschnittlichen Grundbeschaffungs- und Baukosten für einen Stellplatz hin berechnet werden,

doch unterliegen diese Kosten je nach Zeitpunkt und Standort starken Schwankungen, während auch die durchschnittlichen Errichtungskosten nur mit einer großen Schwankungsbreite angegeben werden können. Teilweise könnte so die Errichtung der Ausgleichsabgabe für Projektwerber:innen günstiger kommen als die Errichtung der geforderten Stellplätze, vor allem unter Beachtung der laufenden Betriebskosten.

Für den Bau eines Stellplatzes im Freien muss mit Kosten von etwa 5.000€ pro Stellplatz gerechnet werden (vgl. Gmöhling, 2017), während für den für den Bau einer Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten mindestens 15.000€ pro Stellplatz kalkuliert werden müssen (vgl. VCÖ, 2013, 2). Die Errichtung von Stellplätzen stellt deswegen nicht nur einen großen Kostenfaktor für die Bauträger dar, sondern schlägt sich dadurch auch in höheren Wohnkosten nieder. Ein Stellplatzschlüssel von 1,75 würde im Vergleich zu einem Stellplatzschlüssel von 1 um bis zu zehn Prozent höhere Mietkosten für die Wohnungsmieter:innen bedeuten (vgl. VCÖ, 2018).

6.1.3 Gesellschaftliche Faktoren

Unter gesellschaftliche Faktoren werden jene verstanden, welche sich aus dem soziodemographischen Umfeld ergeben. Bei Verordnungen, welche sich auf klar abgegrenzte räumliche Einheiten konzentrieren, wie etwa die Stellplatzverordnung auf Gemeindeebene, sollten die als Daten- und Planungsgrundlage verwendeten soziodemografischen Datensätze aus der zuvor definierten räumlichen Ebene stammen. In der Praxis ergibt sich jedoch oftmals die Schwierigkeit, dass viele demografischen Daten nicht auf Gemeindeebene zur Verfügung stehen, sondern maximal auf Bezirksebene. Da es aber zwischen einzelnen Gemeinden eines Bezirkes und teilweise innerhalb der Gemeinde unterschiedlich starke Abweichungen zum Bezirkswert gibt, sind diese oft nicht als Datengrundlage sinnvoll. Dennoch werden diese in der Praxis häufig genutzt.

Insgesamt lassen sich sechs gesellschaftliche Faktoren definieren:

- » **Motorisierungsgrad**
- » **Wohnungsgröße**
- » **Haushaltsgröße**
- » **Einkommen**
- » **Soziales Bewusstsein**

Bisher wurde als Bemessungsgrundlage für Stellplatzverordnungen meist der Motorisierungsgrad herangezogen. Bei Diskussionen über die Novellierung der Stellplatzverordnung wird jedoch auch vermehrt die Wohnungsgröße ins Spiel gebracht, weshalb diese beiden Faktoren im folgenden Kapitel genauer erläutert werden.

Motorisierungsgrad

Der Motorisierungsgrad beschreibt das Verhältnis zwischen Fahrzeugbestand und der Bevölkerungszahl in einer definierten räumlichen Einheit (vgl. BMVIT, o.J.). Dieses wird meist in der Form Anzahl Pkw je 1.000 Einwohner:innen angegeben. Dadurch lässt sich relativ gut der Bedarf an benötigten Stellplätzen abschätzen, sofern die Daten auf der

entsprechenden räumlichen Ebene zur Verfügung stehen.

Bei Betrachtung der Motorisierungsgrade der einzelnen österreichischen Bezirke sind vor allem die starken Unterschiede zwischen ländlichen und städtischen Bezirken auffallend. So liegt in Städten wie Wien oder Graz der Motorisierungsgrad teilweise deutlich unter 500 Pkw je 1.000 Einwohner:innen, während der Bezirk Waidhofen an der Thaya einen Motorisierungsgrad von 720 Pkw je 1.000 Einwohner:innen besitzt (vgl. ÖROK, 2018). Grund dafür sind unter anderem das bessere ÖV-Angebot in Städten, welche hier den Umstieg vom PKW auf den ÖV attraktiver machen.

In der Praxis wird daher der Motorisierungsgrad in vielen verkehrsplanerischen Belangen als Indikator herangezogen. Auch die Österreichische Forschungsgesellschaft Straße-Schiene-Verkehr (FSV) empfiehlt in ihrem Merkblatt zur Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr (RVS 03.07.11) bei der Berechnung des Stellplatzbedarfes für Wohnnutzungen die Heranziehung des Motorisierungsgrades (vgl. FSV, 2008, S. 4).

Allerdings wird dabei der Motorisierungsgrad in Bezug zu den Nutzungen der Gebäude und dem Anteil des PKW-Verkehrs am Gesamtverkehr im jeweiligen Umfeld gesetzt. Je nach Lage des Bauprojektes in einem städtischen oder ländlichen Umfeld kann von einem bestimmten Verkehrswert ausgegangen werden, der wiederum einen Grundwert für die Berechnung der Stellplatzanzahl festlegt. Bei einem Pkw-Anteil von 100% würde als Grundwert ein Stellplatz je 60-80 m² Bruttogeschossfläche gelten (vgl. FSV, 2008, S. 6f).

Die FSV kommt daher für die Berechnung der Stellplatzanzahl auf folgende Formel:

Anzahl der Pkw-Stellplätze = Grundwert x Motorisierungsgrad am jeweiligen Standort / bundesweiter Motorisierungsgrad (vgl. FSV, 2008, S. 7)

Diese Formel gleicht somit eine der größten Schwachstelle des Motorisierungsgrades aus. Dieser ist aktuell maximal auf Bezirksebene vorhanden, wodurch hier große Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden eines Bezirkes vorliegen können. Durch den Grundwert, der sich nach der Lage und den örtlichen Gegebenheiten richtet, also beispielsweise danach ob das Projekt am Rand einer Kleinstadt oder in der Peripherie liegt, sind somit auch Abschläge vom Grundwert möglich.

Allerdings gibt es noch andere Kritikpunkte. Beispielsweise darüber, ob der Motorisierungsgrad den tatsächlichen Pkw-Bedarf widerspiegelt. Zum einen sagt er nichts über die Verteilung der Pkws auf die Einwohner:innen aus. Bei einem Motorisierungsgrad von 530 Pkw je 1.000 Einwohner:innen heißt das nicht, dass von 1.000 Personen genau 530 einen Pkw besitzen, sondern mehrere Menschen auch zwei oder mehr PKW besitzen können. Ein gutes Beispiel dafür ist die Innere Stadt in Wien. Laut Daten der ÖROK wäre der 1. Wiener Gemeindebezirk mit einem Motorisierungsgrad von 988 Pkw je 1.000 Einwohner:innen österreichweit der Bezirk mit dem höchsten Motorisierungsgrad und das als ein zentral angebundener Bezirk im Kern einer Großstadt. Die ÖROK geht davon aus, da der 1. Bezirk Hauptsitz vieler Unternehmen ist, hier viele Firmenfahrzeuge gemeldet sind (vgl. ÖROK, 2018) Aber gemeldet bedeutet eben auch nicht, dass diese hier auch genutzt oder benötigt werden. Daher ist es nicht nur wichtig, bei der Berechnung der Stellplatzanzahl die Lage mit einzubeziehen, sondern auch zu hinterfragen, ob und für welchen Zweck die PKW vor Ort tatsächlich genutzt werden.

Wohnungsgröße

In der Diskussion um die derzeit geläufige Berechnung anhand des Motorisierungsgrades kommt auch immer öfters eine Berechnung anhand der Wohnungsgröße, beziehungsweise der Wohnfläche ins Gespräch. Dieses wird auch bereits wie im vorherigen Unterkapitel beschrieben, als Indikator für die Berechnung der Stellplatzanzahl genutzt, etwa beim Grundwert, dass auf 60 m² Bruttogeschossfläche ein Stellplatz gerechnet wird (vgl.

FSV, 2008, S. 7). Die Logik dahinter ist simpel. Je größer die Fläche, desto mehr Menschen werden dort voraussichtlich auch wohnen und wiederum einen Stellplatz benötigen. Das man diese dann auch in Bezug zu dem jeweiligen Motorisierungsgrad und der Lage setzt, wie in der Formel der RVS 03.07.11. ist grundsätzlich ebenfalls sinnvoll, da sie die Stellplatzanzahl nicht nur auf einen Indikator beschränkt.

Bei der Berechnung anhand der Wohnungsgröße gibt es zwei grundlegende Ansätze. Zum einem, dass sich die Stellplatzanzahl nach der Bruttogeschossfläche und einem Schwellenwert richtet, zum Beispiel, dass ab zusätzlichen 60 m² Bruttogeschossfläche ist ein weiterer Stellplatz umzusetzen, oder zum anderem, dass die Einteilung der Wohnungsgrößen in Wohnungsgrößenklassen erfolgt. Zum Beispiel würde Größenklasse 1 mit bis zu 60 m² einen Stellplatzschlüssel von 0,6 bedeuten, während Größenklasse 2 eine Bruttogeschossfläche von 60 – 120 m² mit einem Stellplatzschlüssel von 0,9 beinhaltet (vgl. Kanonier und Weninger, 2018, S. 110f).

Die Autoren der Studie gehen in ihrer Arbeit bereits davon aus, dass die Wohnungsgröße sich nur bedingt als Faktor für die Berechnung eignet und erst durch die Verknüpfung zu anderen Faktoren an Aussagekraft gewinnt. Zum einen gehen sie mehrere Beispielfälle durch, in dem sie die Standorte durch eine unterschiedlich gute ÖV-Anbindung differenzieren und berechnen aus dieser gemeinsam mit der Bruttogeschossfläche mögliche Stellplatzschlüssel. (vgl. Kanonier und Weninger, 2018, S. 110f)

Gleichzeitig zeigen sie auch mehrere Schwachstellen des Faktors Wohnungsgröße auf. Zum einem lassen sich die letzten Jahre über einige Veränderung im Wohnverhalten erkennen. So sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße, während die durchschnittliche Wohnfläche je Person steigt. Dadurch werden Prognosen über die tatsächliche Belegung allein aufgrund der Bruttogeschossfläche erschwert. Zum anderen nennen die Autoren

weitere Faktoren, welche sich auf den tatsächlichen Stellplatzbedarf auswirken, wie zum Beispiel das Einkommen (vgl. Kanonier und Weninger, 2018, S. 114)

Soziales Bewusstsein

Für soziales Bewusstsein gibt es keine klare Definition, jedoch kann zusammenfassend gesagt werden, das damit die Fähigkeit, sich wichtiger sozialer, politischer und gesellschaftlicher Trends bewusst zu sein und die daraus erlangten Informationen zum Nutzen der Gesellschaft einzubringen, bezeichnet werden kann. Dieser Faktor spielt für uns deshalb eine Rolle, da die aktuellen Umsetzungen von Planungen oder Vorgaben immer aus politischen (Gemeinde) oder ökonomischen (Bauträger) Interessen raus getroffen werden. Kaum jemand möchte Stimmen bei der nächsten Gemeinderatswahl verlieren oder finanzielle Verluste hinnehmen müssen. So werden Entscheidungen oft aus eigennütigen Gründen einer Firma oder einer Partei getroffen. Negativen Auswirkungen wird keine Beachtung geschenkt oder sie werden ignoriert, darunter leidet die nachhaltige und räumliche Entwicklung des Raumes.

Mit einer bewussten Schaffung von Aufmerksamkeit für eine nachhaltige und ökologische Bodenanspruchnahme bei den betroffenen Akteuren wie etwa der Gemeinde, Politikern:innen, Planer:innen und Investor:innen kann man ebenso ein Umdenken zur Unterstützung strengerer Vorgaben oder selbstlosen Handelns sowie deren positiven Vorteile für die Allgemeinheit und sich selbst bewirken. Selbst wenn diese einen höheren Aufwand oder Herausforderungen mit sich bringen. So sind die negativen Folgen von zu hohem und intensivem Boden- bzw. Flächenverbrauch klar nachgewiesen. Dies bewirkt ebenfalls eine langfristige und vorausschauende Planung für zukünftige Generationen. Ebenfalls könnte man damit einer zukünftigen Umnutzung von Parkplätzen, wenn diese in Zukunft nicht mehr benötigt werden, zuvorkommen. Die Bewusstseinsbildung beschränkt sich allerdings nicht nur auf Akteure, welche in der Umsetzung eingebunden sind. Die Bevölkerung hat hier genauso einen wichtigen Stellenwert, denn erst wenn diese Informationen in der Gesellschaft durch gezielte Bewusstseinsbildung begreiflich beziehungsweise verständlich gemacht werden, kann die Umsetzung einer geringeren Anzahl an Stellplätzen oder eine Anpassung der Stellplatzvorgaben erleichtert werden.

6.1.4 Räumliche Faktoren

Zu den räumlichen Faktoren zählen jene, welche sich aus dem Standort beziehungsweise dessen direktem Umfeld ergeben. Gleichzeitig ist dabei auch von Bedeutung, wie die räumliche Einheit, die hier untersucht wird, mit anderen in Verbindung steht, etwa in Form der Erreichbarkeit, Verkehrsanbindungen und Infrastruktur. Die räumlichen Faktoren beeinflussen maßgeblich die Wahl des Verkehrsmittels der Verkehrsteilnehmer und können durch raumplanerische Maßnahmen wie etwa dem Ausbau des ÖV-Angebots verändert werden. Auch gibt es bereits erste Ansätze, räumliche Indikatoren besser in die Stellplatzplanung zu integrieren, da diese Faktoren das tatsächliche Verkehrsverhalten und damit die tatsächliche Pkw-Nutzung am

ehesten beschreiben können. Vielfach müssen aber auch diese in Bezug zu gesellschaftlichen Faktoren gesetzt werden, um ein gesamtheitliches Bild erzeugen zu können.

Insgesamt lassen sich sieben räumliche Faktoren definieren:

- » **Modal Split**
- » **ÖV-Güteklassen**
- » Verkehrliche Anbindung
- » Entfernung zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen
- » Bebauungsdichte
- » Ortsbildschutz

- » Bestehendes Stellplatzangebot in der Umgebung

Bisher wurde in Diskussionen über die Stellplatzverordnung hauptsächlich der Modal Split als Faktor herangezogen. Von Expert:innen wird aber auch immer öfters ein stärkerer Fokus auf die sogenannten ÖV-Güteklassen gefordert. Diese beiden Faktoren werden im Weiteren genauer beschrieben.

Modal Split

Der Modal Split zeigt den Anteil der einzelnen Verkehrsträger am Gesamtverkehr auf. Grob zusammengefasst erfasst er, mit welchem Verkehrsmittel Wege zurückgelegt werden. Demzufolge ist er ein wirksames Instrument, um das tatsächliche Verkehrsverhalten abzubilden, sofern er für entsprechend kleine Raumeinheiten zur Verfügung steht. Auch hier wäre es wiederum notwendig, die Daten auf Gemeindeebene zu erheben, um eine entsprechende Plangrundlage zur Verfügung zu haben und Diskrepanzen zwischen städtischen und ländlichen Gemeinden ausgleichen zu können. Das bestätigen auch die Autoren der „Studie über das Stellplatzregulativ in Niederösterreich“. Sie zitieren darin eine weitere Studie aus dem Jahr 2011, laut deren der Modal Split als Bemessungsgrundlage verwendet werden sollte, kritisieren gleichzeitig aber auch, dass der Modal Split derzeit nicht flächendeckend auf Gemeindeebene zur Verfügung steht (vgl. Kanonier und Weninger, 2018, S. 65).

Sie erachten den Modal Split daher für die Berechnung von Stellplatzschlüsseln für Wohnnutzungen als nicht sinnvoll, jedoch schon für das Stellplatzmanagement von Betrieben und Geschäften (vgl. Kanonier und Weninger, 2018, S. 81). Ähnliches empfiehlt die FSV in der bereits erwähnten RVS 03.07.11. Darin wird empfohlen, den Grundwert, welcher sich aus dem Verkehrsaufkommen, der Nutzung und der Lage zusammensetzt, mit dem Pkw-Anteil zu multiplizieren, wobei hierbei auf Daten aus dem Modal Split zurückzugreifen wäre (vgl. FSV, 2008, S. 4). Das dürfte darauf

zurückzuführen sein, dass viele Menschen alltägliche Wege, welche vom Modal Split erfasst werden, wie etwa zum Einkaufen oder zum Arbeitsplatz beispielsweise zu Fuß zurücklegen, aber dennoch ein Auto besitzen, welches am Wohnort einen Stellplatz benötigt. Der Modal Split scheint daher für die Berechnung der Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen nur unter Einschränkungen geeignet.

ÖV-Güteklassen

Die bereits erwähnten ÖV-Güteklassen sind ein noch relativ neues Konzept zur Integration der ÖV-Anbindung in die Stellplatzverordnung. Diese wurden durch die ÖREK-Partnerschaft „Plattform Raumordnung und Verkehr“ entwickelt. Ziel davon war die Schaffung eines österreichweit einheitliches System für die „Kopplung von ÖV-Erschließungsqualität mit Raumstruktur/Raumentwicklung“ (vgl. ÖROK, 2011, S. 9).

Während bei international vergleichbare Beispielen die ÖV-Güteklassen explizit als Bemessungsgrundlage für die Stellplatzregulation entwickelt wurden, sollen die von der ÖROK geschaffenen ÖV-Güteklassen vielfältig zum Einsatz kommen und neben der Verkehrsplanung auch für die Immobilienentwicklung und Infrastrukturökonomie ein sinnvolles Instrument darstellen (vgl. ÖROK, 2011, S. 10). Dabei werden die sogenannte Bedienqualität von ÖV-Haltestellen mit deren fußläufigen Erreichbarkeit gekoppelt und darauf aufbauend der Raum in ÖV-Güteklassen eingeteilt. Unterschieden wird dabei nach Verkehrsmittelkategorien, Intervallklassen und Fußwegdistanzklassen, welche anschließend die ÖV-Güteklasse ergeben. Dabei wird zwischen sieben ÖV-Güteklassen unterschieden:

Gütekategorie	Qualitätsbeschreibung	Räumliche Zuordnung
A	Höchstrangige ÖV-Erschließung	städtisch
B	Hochrangige ÖV-Erschließung	städtisch
C	Sehr gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
D	Gute ÖV-Erschließung	städtisch/ländlich, ÖV-Achsen, ÖV-Knoten
E	Sehr gute Basiserschließung	ländlich
F	Gute Basiserschließung	ländlich
G	Basiserschließung	ländlich

Tab.1. ÖV-Güteklassen (vgl. ÖROK, 2017)

Die Verwendung von ÖV-Güteklassen als Bemessungsgrundlage für die Festlegung von Stellplatzschlüsseln scheint an sich sinnvoll zu sein. Je besser und attraktiver das ÖV-Angebot vor Ort, desto wahrscheinlicher wird es auch genutzt und desto weniger wird ein eigener Pkw benötigt. Es ist jedoch auch hier vonnöten, diese Daten nicht für sich allein zu betrachten, sondern in Bezug zu weiteren Parametern zu setzen, wie etwa den sogenannten Zentrumszonen, welche unter anderem die Entfernung zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen aufzeigen (vgl. Kanonier und Weninger, 2018, S. 103ff). Die Einbeziehung von ÖV-Güteklassen auf Gemeindeebene wäre auf jeden Fall umsetzbar

Fazit

Die Betrachtung all dieser Faktoren zeigt, wie komplex die Berechnung der optimierten Stellplatzanzahl ist und wie viele Parameter hier mit einfließen. Keiner der in diesem Kapitel genannten Faktoren ist für sich allein dazu geeignet, entsprechende Aussagen über den tatsächlichen Stellplatzbedarf eines Wohnprojektes zu treffen, sondern vielmehr empfiehlt es sich, je nach Eignung eine Kombination mehrere Faktoren für die jeweiligen Nutzungen heranzuziehen. Allerdings sind auch durch die Optimierung dieser Bemessungsformeln nur mehr oder weniger genaue Schätzungen möglich, eine optimale Stellplatzanzahl wird in der Praxis kaum möglich sein.

6.2 Teilfrage 2

In welchem Ausmaß fließt eine nachhaltige Zielsetzung des Flächen- und Bodensparen in die Stellplatzverordnungen und deren Umsetzung ein?

Zwar wird durch die mediale Berichterstattung das Thema Flächensparen in der Gesellschaft immer präsenter, in rechtlichen Vorgaben findet es sich jedoch erst langsam wieder. Dass vor allem im Bereich des ruhenden Verkehrs noch große Flächen eingespart werden können, dafür plädiert der VCÖ. Jeder unnötig leerstehende Stellplatz beansprucht eine Fläche von 12,5 m² und zusätzliche 12,5 m² Bewegungsfläche (vgl. VCÖ, 2015, S. 9). Abseits der Diskussion, ob es gerecht ist, derart große Flächen für Pkw bereitzustellen, welche die meiste Zeit des Tages ungenutzt bleiben, sollte es daher im Sinne der Gesetzgebung sein, hier Vorgaben zu schaffen, welche den Bau einer optimierten Anzahl von Stellplätzen begünstigen.

Wenn auch eine verpflichtende Stellplatzanzahl je Nutzung und Größe eines Bauprojektes bereits in den Bauordnungen oder den Bautechnikverordnungen der Länder vorgeschrieben ist, verfügt in der Regel doch jede Gemeinde über eine eigene Stellplatzverordnung mit individuellen Vorgaben. Am Beispiel Niederösterreichs ist das begründet durch §63 Abs. 2 NÖ BO, welche es den Gemeinden zugesteht, durch Beschlüsse des Gemeinderates eine eigene Verordnung für den örtlichen Bedarf zu erlassen. Somit fließen neben den übergeordneten rechtlichen Vorgaben und Leitzielen des Bundes und der Länder auch die Strategien und Konzepte der Gemeinden in die Ausarbeitung der Stellplatzverordnungen ein.

Aussagen zum Flächensparen finden sich erst in den vergangenen Jahren vermehrt in rechtlichen Vorgaben und Strategiepapieren wieder. In Bezug zur Stellplatzverordnung sind hier vor allem Vorgaben in Raumordnungsgesetzen und Verkehrskonzepten von Bedeutung. Anhand des österreichischen Bundeslandes Niederösterreich werden im Folgenden

die gesetzlichen Vorgaben auf Ziele des Flächensparens hin untersucht.

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK)

Die ÖROK hat bisher mehrere Publikationen veröffentlicht, in welchem das Thema Stellplatzverordnung, wenn auch meist nur als Unterpunkt, angesprochen wird. Diese haben jedoch keinen rechtlich bindenden Charakter, sondern sind eher als Plangrundlage beziehungsweise Empfehlungen für planerische Institutionen zu verstehen.

Eine bereits erwähnte Publikation ist jene zur Entwicklung der ÖV-Güteklassen in Österreich, in welcher das bereits international verwendete System der ÖV-Bewertung in Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit und ihr Potential für den österreichischen Raum untersucht wird. Im Vergleich zu anderen Ländern wie etwa der Schweiz, werden darin die ÖV-Güteklassen als multifunktionale Plangrundlage angesehen, es finden sich darin aber auch Punkte, die darauf abzielen, dass durch die stärkere Einbindung von ÖV-Güteklassen in die Stellplatzverordnung diese in Zukunft nachhaltiger in Bezug auf den Flächenverbrauch gestaltet werden könnte. So können durch eine stärkere Kopplung von ÖV-Güteklassen und der Stellplatzverordnung abhängig von der vorherrschenden ÖV-Erschließung Stellplatzobergrenzen formuliert und damit Fläche eingespart werden (vgl. ÖROK, 2017, S. 10).

Nicht für Obergrenzen, aber für einer stärkere Einbeziehung des Themas Flächensparen in die Stellplatzverordnungen und die Infrastrukturplanung allgemein plädiert die ÖROK auch in ihrer ÖROK-Empfehlung zum Thema „Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik“. So heißt es darin unter anderem:

„Bei [...] der Festlegung von Stellplatzverordnungen sollen die Ziele des Flächensparens und der Minimierung der Bodenversiegelung umfassend berücksichtigt werden, wobei nicht nur die unmittelbare Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, sondern auch die durch verkehrliche Maßnahmen ermöglichten Zersiedlungstendenzen berücksichtigt werden sollen“ (vgl. ÖROK, 2017b, S. 19)

Allgemein wird dabei der Stellplatzthematik großer Einfluss auf die Siedlungsentwicklung zugesprochen, die Planungen von Stellplätzen dürfen nicht nur den tatsächlichen Bedarf abdecken, sondern sollen auch weitergehende Auswirkungen auf die Raumplanung beinhalten. Wie genau diese Empfehlungen der ÖROK in der Praxis umgesetzt werden können, wird jedoch nicht näher ausgeführt.

Mobilitätsmasterplan 2030 für Österreich

Der Mobilitätsmasterplan des zuständigen Klimaschutzministeriums enthält Leitlinien und Leitziele für eine nachhaltige Entwicklung des Verkehrssektors und der Förderung des NMIV. Die darin formulierten Handlungsfelder und Leitlinien sind konkret formuliert und sollen auch umgesetzt werden, teilweise auch durch Änderungen im bisherigen Rechtsrahmen. Die Sinnhaftigkeit einer Stellplatzverordnung wird hier hinterfragt und als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Stattdessen soll diese durch Investitionen in neue Mobilitätsformen ersetzt werden (vgl. BMK, 2021, S. 31)

Konkret ist darin vom „Ersatz der monomodalen Verpflichtung von Kfz-Stellplätzen durch die die Umsetzung eines multimodalen klimafreundlichen Mobilitätsmanagements“ die Rede (vgl. BMK, 2021, S. 22). Die Abschaffung der Stellplatzverordnung ist jedoch aufgrund der Kompetenzverteilung im Bundesverfassungsgesetz schwierig, da diese in der Gesetzgebung der Länder liegt. Daher liegt es laut dem Ministerium an den Bundesländern und den Gemeinden, hier durch Gesetzesänderungen und eine bewusste Landes- und Gemeindeplanung diese zu überdenken und durch nachhaltigere

Mobilitätskonzepte zu ersetzen (vgl. BMK, 2021, S. 22)

Auch die Projektträger sollen nach Plan stärker eingebunden werden. Diese sollen bei Wegfallen der Stellplatzverordnung nicht von ihrer Pflicht entbunden werden, sondern vielmehr sollen die dabei freigesetzten Investitionssummen in neue Mobilitätsformen bei ihren Bauprojekten gesteckt werden (vgl. BMK, 2021, S. 31).

Zwar sind die Ziele des Masterplans insgesamt sehr konkret formuliert und könnten zu einem grundsätzlichen Wandel der Stellplatzthematik führen, die Umsetzung ist derzeit jedoch fraglich. Zum einem würde eine Umsetzung grundsätzlich in der Verantwortung der Länder liegen, zum anderen wäre hier deutlicher Widerstand von Seiten der Gemeinden zu erwarten, welche eine Mindeststellplatzanzahl bei Neubauprojekten für notwendig erachten, um den ruhenden Verkehr nicht in den öffentlichen Raum zu verlagern.

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz

Das niederösterreichische Raumordnungsgesetz wurde im Jahr 2020 umfassend novelliert. Diese Novelle hatte laut Aussagen des zuständigen Landesrates zum Ziel, die Flächeninanspruchnahme zu verringern und Böden besser zu schützen (vgl. NÖN, 2020). Dort finden sich auch Beschränkungen beziehungsweise Vorgaben für die Errichtung von Stellplätzen bei Handelsflächen. So dürfen bei Verkaufsflächen bis 750 m² nur ein Stellplatz pro angefangenen 20 m² Verkaufsfläche und insgesamt maximal 30 Stellplätze ebenerdig errichtet werden, bei Verkaufsflächen von über 750 m² je ein Stellplatz pro angefangenen 30 m² Verkaufsfläche (§18 Abs 7 NÖ ROG 2014). Zusätzliche Stellplätze dürfen nur als Teil des Bauwerks wie zum Beispiel als Parkdeck, auf dem Bauwerk oder mit einer Photovoltaikanlage überdacht errichtet werden (§18 Abs 7 NÖ ROG 2014). Weitere Vorgaben in Bezug auf das Flächensparen bei der Errichtung von Stellplätzen etwa in Bezug auf den Geschosswohnbau finden sich darin jedoch nicht.

Niederösterreichische Wohnbauförderung

Neben den ordnungspolitischen Maßnahmen wie rechtlichen Vorgaben zum Flächensparen gibt es auch den Ansatz der Förderung von positivem Verhalten, etwa durch freiwilliges Umsetzen von Umweltschutzmaßnahmen. Als solches können auch die niederösterreichischen Wohnungsförderungsrichtlinien 2019 angesehen werden. Durch die Umsetzung gewisser Qualitätsstandards, etwa dem Einbau einer Wärmepumpe, kann der Bau von Wohnbauten vom Land finanziell gefördert werden (§13 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019). Keine direkten Auswirkungen auf die Stellplatzverordnung, jedoch einen Ansatz zu einer nachhaltigeren Stellplatzorganisation verfolgt §26 Abs 8 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinie 2019. Darin wird den Förderungswerber:innen die Möglichkeit zugestanden, eine Zusicherung für die ökologische und klimaschonende Errichtung von Stellplätzen im Förderantrag beizulegen. Es wird empfohlen, sich dabei nach den Kriterien des Wohnbauforschungsprojektes „Klimafitte Parkplätze“ zu richten. Diese zielen aber weniger auf eine geringere Flächeninanspruchnahme ab, sondern vielmehr auf die Verringerung der Bodenversiegelung durch den Bau von Stellplätzen mit Rasengittern oder Rasenwaben anstatt von asphaltierten Stellplatzflächen. Dadurch kann Niederschlagswasser weiter in den Boden einsickern und insgesamt das Mikroklima verbessert werden, indem sich die Oberfläche im Vergleich zu Asphaltflächen abkühlt (vgl. Natur im Garten Service GmbH, 2020).

Diese Empfehlung ist jedoch bis dato nicht verpflichtend, sondern beruht auf Freiwilligkeit. Als rechtliche bindende Vorgaben könnten nachhaltigere Bodenbeläge jedoch eine Alternative beziehungsweise auch eine Ergänzung zu einer flächensparenden Stellplatzverordnung darstellen. Kritisch zu hinterfragen ist dabei jedoch, dass dadurch möglicherweise auch Öl oder Kraftstoffe in den Boden einsickern könnten.

Örtliche Planung

Die Gemeinden selbst haben die Möglichkeit, in Form ihres Örtlichen Entwicklungskonzepts oder ihres Bebauungsplans Handlungsfelder oder konkrete Vorgaben zum Bau von Stellplätzen zu definieren. So könnten im Örtlichen Entwicklungskonzept Maßnahmen zur zukünftigen Verkehrsentwicklung und auch zum Ruhenden Verkehr definiert werden. Betrachtet man das örtliche Entwicklungskonzept der Stadtgemeinde Ebreichsdorf, wird dort zwar die aktuelle Verkehrssituation auf den Ist-Zustand und mögliche Entwicklungen hin untersucht, der Ruhende Verkehr wird dabei jedoch völlig außer Acht gelassen (vgl. Stadtgemeinde Ebreichsdorf, 2014, S. 62ff).

6.3 Teilfrage 3

Worauf bauen die Stellplatzvorgaben in der Beispielgemeinde auf und wo bestehen hier Probleme?

Im Zuge unserer weiteren Vorgehensweise haben wir uns eine Beispielgemeinde in Niederösterreich zu einer genaueren Betrachtung ausgesucht. Auf den nächsten Seiten werden die aktuellen Stellplatzvorgaben sowohl inhaltlich als auch auf ihre Transparenz untersucht. Ein Experteninterview mit einer zuständigen Person der Gemeinde soll weitere Einblicke zu den aktuellen Stellplatzvorgaben, der Durchführung und den Vorgang der Entstehung gewähren. So soll das aktuelle Vorgehen und der Einbezug von etwaigen Faktoren im Nachhinein betrachtet werden. Die Ergebnisse dieser Teilfrage werden sowohl in der nachfolgenden Teilfrage als auch in den generalisierten und konkludierten Empfehlungen bzw. Verbesserungsvorschlägen am Ende dieser Arbeit einbezogen werden.

Mit der Festlegung unserer Ziele und den daraus resultierenden Faktoren bezüglich des Flächensparens wollten wir diese nicht nur theoretisch betrachten, sondern diese ebenfalls an Praxisbeispielen überprüfen. Dies soll nicht nur Klarheit darüber schaffen wie einfach beziehungsweise schwierig diese Einflüsse mit verschiedenen

Faktoren in Verbindung zu bringen sind, sondern ebenfalls einen Einblick in die Transparenz dieser Vorgaben schaffen.

Um mit unserer Beispielgemeinde einen möglichst großen und relevanten Teil der niederösterreichischen Gemeinden abzudecken ist unsere Wahl auf die Stadtgemeinde Ebreichsdorf im Bezirk Baden gefallen. Da wir überwiegend auf Gemeinden im ruralen Raum einen Blick werfen möchten, haben wir uns für jene Gemeinde aus dem erweiterten Wiener Umland entschieden. Hier sind sowohl die ländlichen Einflüsse in Niederösterreich vorzufinden, jedoch ebenfalls gewisse Einflussgrößen in Bezug zur Bundeshauptstadt, wie bei vielen weiteren niederösterreichischen Gemeinden. Die Auswahl dieser Gemeinde ist als Stichprobe zu betrachten und soll nicht die Praxis in allen Gemeinden mit ähnlichen Rahmenbedingungen widerspiegeln. Mit dieser stichprobenartigen Betrachtung wird lediglich ein individuelles Praxisbeispiel einer Gemeinde zum Vergleich herangezogen. In einer potenziellen Weiterführung dieser Arbeit wie etwa in Form einer Diplomarbeit, könnte man dieses Thema auf weitere Gemeinden in Niederösterreich umlegen und diese empirisch untersuchen.

6.3.1 Gemeindeprofil

Die Stadtgemeinde Ebreichsdorf besteht aus den Katastralgemeinden Ebreichsdorf (5.381 Ew.), Schranawand (204 Ew.), Unterwaltersdorf (3.173 Ew.) und Weigelsdorf (2.664 Ew.) und weist im Jahr 2021 insgesamt 11.422 Einwohner:innen auf (vgl. Statistik Austria, 2021a). Die Stadtgemeinde weist seit den 1980er Jahren eine stetig steigende Bevölkerungsentwicklung auf, was wiederum typisch für Gemeinden im Wiener Umland ist. So hat sich damit einhergehend der verdichtete Wohnbau in den letzten Jahren stetig weiterentwickelt. Seit 2011 kamen 400 neue Wohneinheiten dazu (Statistik Austria, 2021b). Anzumerken ist, dass bei den

seit 2016 errichteten Wohnbauten (ab 4 Wohneinheiten) ca. 78 % mit Freistellplätzen erbaut wurden (vgl. Exploreal, 2022). Ebreichsdorf ist sowohl über die A3 beziehungsweise A2 für den MIV als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, wie beispielsweise über die Pottendorfer Linie, attraktiv an Wien angebunden. Bis 2024 soll ebenso der neue Bahnhof fertiggestellt sein. Dieser befindet sich dann nicht mehr nahe dem Ortszentrum der Katastralgemeinde Ebreichsdorf, sondern ca. einen Kilometer weiter östlich zwischen Ebreichsdorf und Unterwaltersdorf. Seit dem Jahr 2019 verkehrt auf Wunsch der Bevölkerung neben dem Schulbusverkehr

und der Buslinie 200 (Wien - Eisenstadt) ebenso eine Citybuslinie (4er) zwischen den Katastralgemeinden (vgl. Stadtgemeinde Ebreichsdorf, o.J.). Dieser verkehrt Montag bis Freitag im zwei bis drei Stundentakt. Die Attraktivität von Ebreichsdorf als Pendlergemeinde spiegelt sich auch in der hohen Auspendlerquote nach Wien von mehr als 46 % in 2019 wider (vgl. Statistik Austria, 2020). In der gesamten Gemeinde gibt es lediglich einen Höhenunterschied zwischen 190 und 220 Meter,

dies macht die Gemeinde ebenfalls für den landwirtschaftlichen Betrieb prädestiniert. Mit einem landwirtschaftlichen Nutzflächenanteil von circa 68% in der Stadtgemeinde liegt man dabei um fast ein Fünftel höher als im gesamten Bundesland. Aufgrund der geografisch flachen und zugänglichen Gegebenheiten sind rund 93 % der Gesamtfläche als Dauersiedlungsraum geeignet (vgl. Statistik Austria, 2020b).

6.3.2 Aktuelle Stellplatzverordnung in Ebreichsdorf

Die grundlegenden Vorgaben für Stellplätze werden durch die Raumordnungs- und Baugesetze geregelt, für die durch die Kompetenzverteilung in Österreich die Bundesländer selbst verantwortlich sind.

In Niederösterreich gilt hierzu das Raumordnungs- und Raumplanungsgesetz:

- » NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG), LGBl. für NÖ 3/15 idF 65/17

Weiters gelten in Niederösterreich folgende baurechtlichen Grundlagen für Stellplätze:

- » NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO), LGBl. für NÖ Nr. 8304-0 idF. 53/2018
- » NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. für NÖ 4/2015 idF. Nr. 25/2016
- » NÖ Kleingartengesetz LGBl. für NÖ 8210-0 idF. LGBl. Nr. 68/2015

In der Bautechnikverordnung 2014 LGBl. für NÖ 3/2015 idF. 36/2021 steht für Wohngebäude ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheit festgeschrieben.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2013 kam es darin zu einer Anpassung der Stellplatzvorgaben. Darin wurde der Stellplatzschlüssel

von mindestens 1,5 Stellplätze für Wohngebäude mit mehr als vier Wohnungen (ausgenommen Reihenhäuser und reihenhausähnliche Wohnhäuser) auf mindestens 1,75 Stellplätze angehoben.

„Diese Mindestanzahl der in § 1 NÖ Bautechnikverordnung 2014, in der derzeit geltenden Fassung, vorgeschriebenen Pflichtstellplätze muss bei der Neuerrichtung und bei der Vergrößerung der Anzahl der Nutzungseinheiten sowie bei Nutzungsänderungen von Gebäuden (...) über den dort festgelegten Wert liegen. Ergibt dieser Wert keine runde Zahl, so ist auf die nächsthöhere ganze Zahl aufzurunden. Die Stellplätze müssen bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten so angeordnet werden, dass die Zu- und Abfahrt zu jedem einzelnen Stellplatz jederzeit eigenständig möglich ist“ (Bebauungsplan

34. Änderung, Beschluss: 18.03.2021) Des Weiteren wurden darin Bebauungsbestimmungen für etwaige Ein- und Ausfahrten festgelegt.

6.3.3 Experteninterview

Das Experteninterview wurde mit dem stellvertretenden Bauamtsleiter Herrn Ing. Michael Pyringer am 11.01.2022 telefonisch geführt. Die Fragen wurden an Herrn Pyringer einige Tage zuvor zur Übersicht übermittelt. Im folgenden Absatz werden die Inhalte des geführten Experteninterviews zusammengefasst und im Anschluss diskutiert.

Die letzte Anpassung der Stellplatzverordnung fand in Ebreichsdorf im Jahr 2013 statt. Die Gründe dafür waren, dass erkannt wurde, dass Stellplätze im öffentlichen Raum vermehrt auch von Bewohner:innen der umliegenden Wohngebäuden genutzt und deswegen die Parkraumbelastung im öffentlichen Raum immer kritischer wurde. Die treibende Kraft zu einer Anpassung der Stellplatzvorgabe war die Gemeinde selbst. Bei der Frage zu den einbezogenen Faktoren, welche in die Stellplatzvorgabe einfließen, konnte uns nur das bereits erwähnte Problem genannt werden, mit der Begründung, dass die errichteten Stellplätze bei den Wohnbauten vermutlich aus Kostengründen von den Bewohner:innen nicht genutzt würden und dadurch auf den öffentlichen Raum ausgewichen wird. Weiters wurde angemerkt, dass viele Stellplätze bei Wohnbauten aus den gleichen Gründen unnötig gebaut werden, die Gemeinde kann bei diesem Problem allerdings keinen großen Einfluss darauf nehmen.

Bei der Nachfrage in welcher Höhe die Ausgleichsabgabe für Stellplätze festgelegt ist, wurde darauf verwiesen, dass diese eigentlich nie zum Einsatz kommt, da keine Flächen beziehungsweise Grundstücke in der Gemeinde vorhanden sind, auf denen eine technische Umsetzung von Stellplätzen nicht möglich ist. Bauträger würden allerdings bevorzugen, die Ausgleichsabgabe zu entrichten, da diese mit Stellplätzen keinen Gewinn machen würden. Die Ausgleichsabgabe würde in etwa 4.600 € je Stellplatz betragen.

Weiters wurde angemerkt dass dieses Jahr eine neue Anpassung der Stellplatzvorgaben in Ebreichsdorf

erlassen wird und sich diese bereits in der Ausarbeitung befindet. Angedacht werden eine Koppelung der Stellplatzschlüssel an die Wohnungsgröße, zukünftig Besucherstellplätze ab einer gewissen Wohnungsanzahl oder in den Zentrumszonen Tiefgaragenstellplätze vorzuschreiben. Auf Nachfrage wurde klargestellt, dass es nicht geplant ist, die Stellplatzvorgaben zwischen den unterschiedlichen Katastralgemeinden zu differenzieren, da die Grenzen teilweise mitten durch die Wohngebiete verlaufen und dies ein unverhältnismäßiger Aufwand wäre. Ebenfalls wurde noch nicht angedacht, den Stellplatzschlüssel in der Nähe von ÖPNV Stationen wie dem Bahnhof anzupassen. Eine sinnvolle ÖPNV-Anbindung dafür wäre die Umgebung des neuen Bahnhofs zwischen Ebreichsdorf und Unterwaltersdorf, allerdings gibt es noch keine Pläne ob beziehungsweise was auf den angrenzenden Grundstücken gebaut werden soll, so seien auch die Widmungen dafür noch nicht klar. Eine bestehende Citybus Linie in Ebreichsdorf wurde auch seit einiger Zeit umgesetzt, die Nutzung hält sich allerdings laut Herrn Pyringer in Grenzen.

Auch nicht angedacht ist, dass eine verminderte Stellplatzanzahl vorgeschrieben wird, nur, weil ein Bus in der Nähe fährt. Auf die Frage, ob eine Stellplatzobergrenze vorstellbar wäre, wurde wieder auf die bereits gelieferte Information verwiesen, dass man sicher keinen Bauträger einbremsen muss, zu viele Stellplätze zu errichten.

Zum Thema Flächensparen in Bezug auf die Stellplatzvorgabe konnte lediglich auf angedachte Maßnahmen verwiesen werden, dass nur ein gewisser Prozentsatz der Grundstücksfläche versiegelt werden darf und dass Stellplätze im öffentlichen Raum immer mehr geschottert, mit einem Trockenrasengemisch oder anderweitigen durchlässigen Materialien erbaut werden.

Im Bezug zum Mobilitätsverhalten der Einwohner:innen wurde angemerkt, dass es einige Leute gibt welche mit der Bahn nach Wien pendeln,

jedoch wird in Zukunft nicht mit einem Rückgang des Motorisierungsgrades gerechnet.

Am wichtigsten wäre, dass die Stellplätze bei den Wohnbauten auch tatsächlich genutzt werden. Es wurde angesprochen, dass es keinen Sinn macht, Stellplätze vorzuschreiben, wo man nachher keine Mittel in der Hand hat, damit diese genutzt werden.

Zu Beginn des Interviews konnte die letzte Anhebung des Stellplatzschlüssels (von 1,5 auf 1,75 je Wohnung) lediglich mit den Problemen im öffentlichen Parkraum begründet werden. Unserer Meinung nach gibt es sicherlich noch weitere Aspekte und Faktoren, welche bei dieser Überlegung eine Rolle gespielt haben, jedoch konnten uns diese nicht weiter genannt werden. Trotz der langen Zeitspanne seit der Umsetzung im Jahr 2013 lässt sich dies als intransparent kennzeichnen. Bei Einsichten zu den zukünftig angedachten Anpassungen der Stellplatzverordnung konnten uns mehrere potenzielle Ansätze kommuniziert werden. Eine Vorschreibung von Tiefgaragenstellplätze in Zentrumszonen würde nicht nur dem knapp vorhandenen Raum im dicht bebauten Gebiet zugutekommen, sondern ebenso einer effizienteren Flächennutzung. Überlegungen, den Stellplatzschlüssel an die Wohnungsgröße zu koppeln, ergeben auf den ersten Blick Sinn und werden auch schon vielerorts praktiziert. Trotz neu gedachter Ansätze wurde uns der Eindruck vermittelt, dass es nicht angedacht ist, in der näheren Zukunft die Flächeninanspruchnahme durch Freistellplätze oder Stellplätze im generellen Sinn direkt vermindern zu wollen. Es wurden lediglich geringe Bemühungen angedacht, um den Versiegelungsgrad zu vermindern. Diese zukünftig geplanten Anpassungen können jedoch nicht zur Gänze beurteilt werden, da diese erst in der Ausarbeitung sind. Man sieht die Verantwortung eher bei den Bewohner:innen und den Bauträgern.

So wurde genannt, dass man noch nie einen Bauträger hätte aufhalten müssen, „zu viele“ Stellplätze zu errichten, da diese damit keinen Gewinn machen würden. In diesem Bezug wurde auch das größte Problem beziehungsweise Anliegen vonseiten

Herrn Pyringers genannt: Es fehlt an Möglichkeiten Bewohner:innen dazu zu bewegen, die Stellplätze auf dem Grundstück ihrer Wohnanlage zu verwenden beziehungsweise zu erwerben. Dieses Thema kann durchaus als Problem angesehen werden, allerdings steht eine generelle Anhebung der zu errichtenden Stellplätze in keinem Zusammenhang zu einem höheren Auslastungsgrad der Stellplätze. Dies könnte durch erhöhte Kosten je Stellplatz eher kontraproduktive Folgen haben. Hingegen wird eine Verringerung des Stellplatzschlüssels in jeglicher Hinsicht abgelehnt und derzeit nicht in Betracht gezogen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Thematik Flächensparen keine wirkliche Beachtung bei den aktuellen Stellplatzverordnungen der Gemeinde findet. In den zukünftigen Anpassungen gibt es angedachte Ansätze und Maßnahmen gegen Bodenversiegelung, jedoch sind diese erst in der Planungsphase und können noch nicht direkt in die Bewertung einbezogen werden. Eine grundsätzliche Erkenntnis dafür, dass dies heutzutage eine wichtige Thematik ist, war vorhanden, jedoch scheint es so, dass noch kein Augenmerk in diesem Bereich daraufgelegt wird. Ein eventueller Zusammenhang mit dem sehr hohen Anteil an Dauersiedlungsraum in der Gemeinde und quasi keinem Platzmangel für Wohnbauten wäre Spekulation.

Die grundlegenden Daten zur letzten Änderung der Stellplatzvorgaben konnten uns zwar genannt werden, tiefere Einblicke in die Umsetzung bekamen wir allerdings nicht. Auf Nachfrage konnten uns einige Faktoren genannt werden, welche keine Beachtung in der Beschließung der neuen Stellplatzvorgaben finden (z.B. ÖPNV-Anbindung, Differenzierung nach Katastralgemeinde, ...). Entweder ob der langen Zeitspanne, der erst in der Planungsphase befindlichen neuen Stellplatzverordnung oder anderweitigen Gründen scheint die Festlegung und Gestaltung eher intransparent gehandhabt zu sein.

6.4 Teilfrage 4

Wie lassen sich die untersuchten Faktoren anhand der Beispielprojekte auf ihre Praxistauglichkeit bewerten und wie können diese zu einer nachhaltigeren Stellplatzentwicklung beitragen?

Unter Anbetracht der bereits erlangten Ergebnisse aus den vorangestellten Teilfragen werden in diesem Abschnitt die Zusammenhänge zwischen den Beispielprojekten in der Stadtgemeinde Ebreichsdorf und den zuvor festgelegten Faktoren analysiert. Allerdings wird nicht nur auf die Einflussnahme bei den ausgewählten Wohnbauprojekten geachtet, sondern primär deren Relevanz in der allgemeinen Praxis und deren Tauglichkeit zum Aufbau der Stellplatzschlüssel diskutiert. Auf diese Weise sollen im nächsten Kapitel etwaige Empfehlungen und Maßnahmen gezielt und durchdacht für die Zukunft getroffen werden können.

Im Zuge unserer Arbeit wurden nach der Festlegung der Beispielgemeinde Ebreichsdorf drei Wohnbauprojekte zur genaueren Betrachtung ausgewählt. Dabei wurden durch die Baurägerdatenbank

Exploreal alle Wohnbauprojekte mit mehr als 4 Wohnungen und mit einer Fertigstellung seit 2016 untersucht. Die Erkenntnis wurde erlangt, dass in der Katastralgemeinde Ebreichsdorf bei fünf von neun umgesetzten Wohnprojekten Frestellplätze errichtet wurden, lediglich bei vier Wohnprojekten wurde beziehungsweise wird eine Tiefgarage errichtet. Dabei beschränken sich die Wohnprojekte mit einer Tiefgarage auf den Zentrumsbereich um den Hauptplatz und der Bahnstraße in der Katastralgemeinde Ebreichsdorf. In der Katastralgemeinde Unterwaltersdorf wurde bei 100 % der Wohnprojekte (n=5) Frestellplätze errichtet. Bei den bereits fertiggestellten Wohnprojekten mit Frestellplätzen und somit Projekten mit erheblichen Daten wird ca. zwischen 31% und 60 % der Grundstücksfläche für den ruhenden MIV versiegelt. Daraus lässt sich ein durchschnittlicher Flächenverbrauch von ca. 39 % je Grundstück ableiten (vgl. Exploreal, 2022 und Google Earth, 2022). Auch hier wird nochmals das hohe Einsparungspotenzial des Bodens bei Frestellplätzen des verdichteten Wohnbaus im ruralen Raum deutlich.



Abb.2. Verortung Stellplatzarten Stadtgemeinde Ebreichsdorf (vgl. Google Earth, 2022 und Exploreal, 2022)

6.4.1 Beispielprojekte

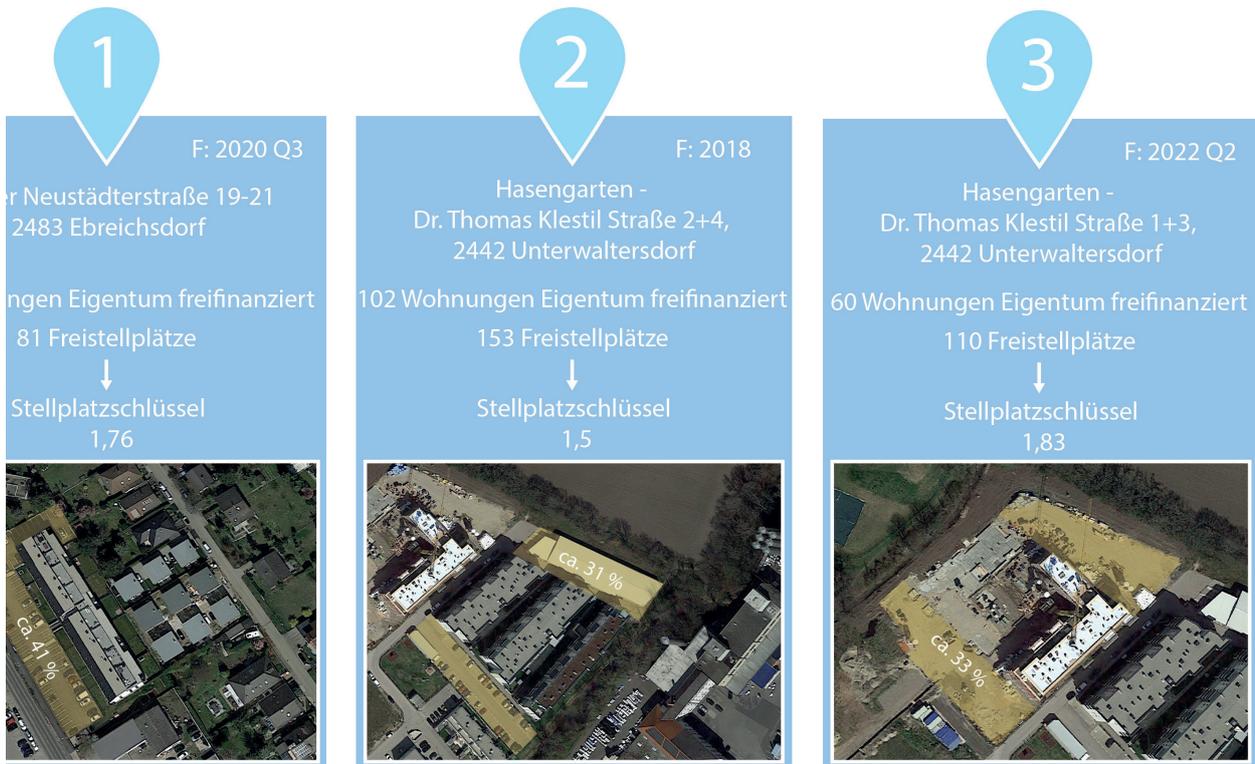


Abb.3. Übersicht Beispielprojekte (vgl. Exploreal, 2022)

Das Beispielprojekt 1 befindet sich in der Wiener Neustädterstraße 19-21 und liegt somit laut dem ÖEK 2014 der Stadtgemeinde Ebreichsdorf (vgl. Stadtgemeinde Ebreichsdorf, 2014) in der Zentrumszone der Katastralgemeinde Ebreichsdorf. Das Projekt wurde von Oktober 2018 bis im dritten Quartal 2020 von dem Bauträger fortuna Bauerrichtungsges.m.b.H. fertiggestellt (vgl. Exploreal, 2022). In dem Wohngebäude sind insgesamt 46 Eigentumswohnungen untergebracht und diese sind seit dem ersten Quartal 2021 vollständig verwertet. Mit den 81 zur Verfügung stehenden Pkw-Stellplätzen im Freien kommt man auf einen Stellplatzschlüssel von ca. 1,76 Stellplätzen. Laut Auskunft des Bauträgers hat man sich bei der Festlegung der Stellplatzanzahl lediglich nach den aktuell vorgeschriebenen Stellplatzvorgaben (1,75 Stp. je Wohnung) gehalten. In unmittelbarer Nähe (ab 50 m) befinden sich mehrere Supermärkte und weitere Geschäfte des regelmäßigen Gebrauchs. Der aktuelle Bahnhof in Ebreichsdorf befindet sich 900 m Fußdistanz entfernt. Bis zu dem neu geplanten Bahnhof an der Pottendorfer Linie sind es 1,9

km. Die Bushaltestelle „Wiener Neustädter Straße“ der Citybuslinie (4er) und Linie 200 ist ca. 150 m südlich an der gleichnamigen Straße lokalisiert. Somit befindet sich das Standort des Projektes in der ÖV-Gütekategorie D.

Die beiden Beispielprojekte 2 und 3 befinden sich nebeneinander und sind dem Entwicklungsgebiet Hasengarten im Norden Unterwaltersdorfs zuzuordnen. Das Entwicklungsgebiet wird seit 2015 mit Wohneinheiten und Reihenhäusern in mehreren Bauabschnitten von dem Bauträger AURA Wohnungseigentums G.m.b.H. realisiert (vgl. Exploreal, 2022 und Aura Wohnungseigentums GmbH, o.J.). Die beiden Projekte befinden sich in der Dr. Thomas Klestil Straße, wobei der erste Bauteil der Wohnhäuser auf drei Stiegen mit insgesamt 102 Wohnungen im Jahr 2018 fertiggestellt wurde, wird an dem nächsten Bauteil mit zwei Stiegen und insgesamt 60 Wohnungen aktuell gebaut. Die Fertigstellung ist für 2022 im zweiten Quartal geplant. Die Stellplatzschlüssel unterscheiden sich bei beiden Projekten trotz der einheitlichen Lage. Das

Beispielprojekt 2 (Fertigstellung 2018) weist 1,5 Frestellplätze je Wohnung auf, im Beispielprojekt 3 werden 1,83 Frestellplätze je Wohnung errichtet. Diese Differenz lässt sich nach unserer Recherche und Auskunft der Planungsfirma Format Plus ZT darauf zurückführen, dass jenes Projekt, welches 2018 errichtet wurde, bereits vor dem Jahr 2013 genehmigt und eingereicht wurde und somit noch die alten Stellplatzvorgaben der Stadtgemeinde Ebreichsdorf galten. Die langwierige Umsetzung des Projektes lässt sich auf politische Diskussionen und Anrainerproteste zurückführen (vgl. Kurier, 2014). Die Grundstücke fallen laut ÖEK 2014 nicht in die Zentrumszone der Gemeinde Unterwaltersdorf. Die

beiden Projekte befinden sich in circa 470 m Gehweite zu dem nächsten Nahversorger und circa 790 m Gehweite zum Dorfzentrum von Unterwaltersdorf, wo weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs und die nächste Bushaltestelle (Citybus, Linie 200) vorzufinden sind. Um den aktuellen Bahnhof Ebreichsdorf zu erreichen sind 2,8 km zurückzulegen. Für den bis 2024 neu errichteten Bahnhof ist es circa 1 km weniger. Die unbebauten angrenzenden Grundstücke im Süden sind weitere potenzielle Planungsgebiete des Entwicklungsgebietes Hasengarten. Aktuell befinden sich beide Projekt in der ÖV-Güteklasse F.

6.4.2 Faktoren

Stellplatzverordnung

Die Stellplatzverordnung beziehungsweise die rechtlichen Stellplatzvorgaben sind das direkteste Mittel, um in die Anzahl der Stellplätze einzugreifen. Die Vorgaben des Landes beziehungsweise der Gemeinde müssen eingehalten werden und geben nach unten meist nur sehr wenig Spielraum. Bei allen drei Beispielprojekten ist zu erkennen, dass der vorgegebene Stellplatzschlüssel der Gemeinde eingehalten und nur minimal überschritten wurde. Bei den Projekten 1 und 2 hätte eine Verringerung der Stellplatzanzahl um nur einen Stellplatz bereits eine Unterschreitung der Vorgabe bewirkt. Im Projekt 3 überschreitet man die Mindestvorgaben um lediglich fünf Stellplätze. Nach Rücksprache mit der Planungsfirma Format Plus ZT, welche für die Planung der beiden Projekte 2 und 3 zuständig war, wurde uns bestätigt, dass vonseiten der Bauträger so gut wie nie eine hohe Überschreitung der Mindeststellplatzvorgaben umgesetzt wird. Grund dafür ist aus ökonomischer Sicht, dass versucht wird, die bebaute Fläche durch das Wohnhaus auszureizen, da in der Schaffung von Wohnungen am meisten wirtschaftlicher Gewinn steckt und die restliche Fläche für Stellplätze verwendet wird, durch jene der Bauträger oft nur einen geringen Gewinn erzielt. Dies zeigt auf, dass eine oft verlangte Obergrenze an Stellplätzen unter den

untersuchten Rahmenbedingungen und dem ruralen Umfeld nicht erforderlich ist. Die Aussagen aus dem Experteninterview von Herrn Pyringer, dass Bauträger sich wegen wirtschaftlichen Aspekten immer nur an die Mindestvorgaben halten, wird hier bestätigt. Bei Projekt 1 wurde uns vom Bauträger ebenfalls mitgeteilt, dass einer der einfließenden Faktoren bei der Planung der Stellplatzanzahl die Stellplatzvorgaben der Gemeinde waren. Bei allen drei Projekten verpflichtete man sich bei dem Kauf einer Wohnung mindestens einen Stellplatz mit zu erwerben. Dies wird laut Auskunft des Bauträgers AURA Wohnungseigentumsgesellschaft m.b.H. immer so gehandhabt, deswegen hat man auch bei dem bereits fertiggestellten Projekt einen 100 %-igen Verwertungsstand und bei dem aktuell in Bau befindlichen ist ebenfalls damit zu rechnen.

Die Tatsache, dass durch den verpflichtenden Erwerb mindestens eines Stellplatzes zu jeder Wohnung die Verwertungsquote der Stellplätze mit der Wohnungsverwertungsquote kohärent ist liegt bei der Umsetzung von der Minimalstellplatzvorgabe auf der Hand und suggeriert ebenfalls das dies auch genutzt wird. Auch da anzunehmen ist, dass im ruralen Raum jede:r Bewohner:in mindestens einen Pkw besitzt. Das könnte, wie im Experteninterview angemerkt wurde, dazu führen, dass zu

wenig Stellplätze auf den Grundstücken der Wohnbauten errichtet werden und dadurch Stellplätze im öffentlichen Raum von den Bewohner:innen genutzt werden müssen. Ob die Wahrnehmung der Nutzung von öffentlichen Stellplätzen durch Anrainer:innen berechtigt ist, würde sich durch eine Erhebung der Stellplatzauslastung im öffentlichen Raum falsifizieren lassen. Im Zuge des ÖEK aus dem Jahr 2014 wurde eine Stellplatzerhebung durchgeführt, jedoch nur in einem kleinen Rahmen. Außerdem fällt diese in den Zeitraum weit vor der Realisierung der Beispielprojekte.

Die Stellplatzverordnung ist derzeit als direktester und einflussreichster Faktor zur Minimierung oder Maximierung der Stellplatzanzahl und somit auch zur Verminderung des Flächenverbrauchs zu sehen. Er ermöglicht es ebenfalls, das Mobilitätsverhalten der Bewohner:Innen indirekt zu beeinflussen (vgl. VCÖ, 2013). Bei einer Verknappung von Stellplätzen für den NMIV können anderweitige Fortbewegungsmittel (ÖPNV, aktive Mobilität, ...) attraktiver gestaltet werden und somit das Mobilitätsverhalten

beeinflusst werden. Bei der Stellplatzvorgabe handelt es sich ebenso um den Faktor, welcher mit den meisten beziehungsweise allen anderen Faktoren zusammenhängt, da sich dieser aus den anderen Faktoren zusammensetzen sollte. Aufgrund der aktuellen Intransparenz ist dies allerdings oft schwer beziehungsweise unmöglich festzustellen und wird vermutlich in vielen Gemeinden durch Wahrnehmungsentscheidungen festgelegt. Jedoch sollte diese Festlegung für eine optimale Nutzung auf Daten und Fakten sowie den zukünftigen Zielen der Gemeinde beruhen. Zudem sollte bei der Festlegung der Stellplatzschlüssel stetig zwischen der räumlichen Entwicklung, Nachhaltigkeit und zukünftigen Zielen abgewogen werden. Ebenso ist anzumerken, dass in den Stellplatzvorgaben Vorschriften zur Bau- und Ausführungsart von Stellplätzen gemacht werden können. So stellen wasserdurchlässige Bodenbeläge oder flächensparende Anlagen (Tiefgaragen, Doppelparker, ...) ebenfalls gute Alternativen dar, um die Ressource Boden zu sparen und zu schonen.

Errichtungskosten

Beispielprojekte	Kaufpreis Stellplatz	Durchschnittlicher Kaufpreis je Stellplatz	% des Stellplatzes am Gesamtkaufpreis der Wohnung
A	3.525 € - 6.242 €	ca. 4.900 €	ca. 2 % - 3 %
B	2.950 € - 11.040 €	ca. 5.500 €	ca. 2,4 % - 5,2 %
C	2.400 € - 5.400 €	ca. 4.000 €	ca. 1,5 % - 4,3 %

Tab.2. Errichtungskosten Stellplätze Beispielprojekte (vgl. Exploreal, 2022)

Da die genauen Errichtungskosten der Freistellplätze bei den Beispielprojekten nicht herauszufinden sind, werfen wir zuerst einen Blick auf die tatsächlichen Verkaufspreise (laut Kaufverträgen) dieser: Die zu entrichtende Ausgleichsabgabe in der Stadtgemeinde Ebreichsdorf entspricht 4.600 € je Stellplatz.

Die Errichtungskosten wurden in der Bauträgerdatenbank Exploreal recherchiert und sind aus stammen aus den Kaufverträgen der Wohnungen. Die stark variierende Preisdifferenz innerhalb

der Projekte lässt sich auf die unterschiedliche Lage der Stellplätze und individuelle Preisnachlässe zurückführen. Ebenso beim Beispielprojekt 2 auf unterschiedliche Stellplatzausführungen und -arten, wie Doppelparker und überdachte Freistellplätze.

Da laut mehreren Quellen (Bauträger, Planungsfirma) mit dem Verkauf beziehungsweise der Vermietung von Stellplätzen am wenigsten Gewinn gemacht wird, ergibt sich eine Situation in welcher sich die ökonomischen Ziele der Bauträger

mit den ökologischen und nachhaltigen Zielen des Flächensparens überschneiden und dadurch die Minimalvorgaben für Stellplätze umgesetzt werden. Jedoch kann diese Motivation dazu führen, dass aus Sicht der Gemeinde zu wenig Stellplätze gebaut werden und so Bewohner:innen bei zu wenig Stellplätzen auf den öffentlichen Raum ausweichen. Das Argument aus dem Experteninterviews, dass die Stellplätze bei den Wohnprojekten nicht genutzt werden, lässt sich durch die Recherche des Verwertungsstands der Stellplätze der Wohnprojekte nicht bestätigen, sondern eher widerlegen.

Durch den verpflichtenden Kauf eines Stellplatzes zu jeder Wohnung, so auch bei den Beispielprojekten, verteuert sich nicht nur der Kaufpreis um durchschnittlich 3 %, sondern ebenfalls eine potenzielle Weitervermietung der Wohnungen. Dies ist vor allem negativ behaftet bei Bewohner:innen ohne Pkw beziehungsweise Stellplatzbedarf und führt zu einer Förderung der Verwendung des MIV. Obwohl bei Wohnungswechsel das Potenzial zur Änderung des Mobilitätsverhaltens am Größten ist (vgl. Christen, 2009). Positiv ist ein verpflichtender Stellplatzkauf, um die Nutzung der errichteten Stellplätze zu gewährleisten. Eine effiziente Nutzung beziehungsweise Stellplatzanzahl lässt sich vor dem Bau oft nicht festlegen oder erheben, da die Wohnungen meist erst während oder nach der Fertigstellung des Wohnprojektes verwertet werden und eine genaue Abschätzung auch durch fehlende Daten (z.B. Motorisierungsgrad) auf Gemeindeebene nicht möglich ist.

Laut VCÖ beträgt der Kostenanteil eines Tiefgaragenstellplatzes sogar um die 11 % des Gesamtpreises. Ebenso bewirkt ein Stellplatzschlüssel von 1,75 Stellplätze pro Wohnung statt einem Stellplatzschlüssel von 1,0 einen um 10 % höheren Mietpreis (vgl. VCÖ, 2017). So wirkt sich ein hoher Stellplatzschlüssel negativ auf die Preise und konterkariert mit den Zielen des leistbaren Wohnens. Laut unserer Recherche liegt der Preisanteil von Frestellplätzen an den Gesamtkosten der Wohnung bei ca. 3 % in Ebreichsdorf.

Die Errichtungskosten sind ein indirekter Faktor, welcher sich auf die Stellplatzanzahl und -art auswirkt. Durch zu hohe Kosten, z.B. für den Bau einer Tiefgarage oder Doppelparker, sind Bauträger eher dazu motiviert kostengünstigere Frestellplätze zu errichten und dadurch mehr Fläche zu verbrauchen. Auch da im ländlichen Raum die Grundstückspreise meist noch sehr gering sind. Die Ausgleichsabgabe spielt in den meisten Fällen im ländlichen Raum (ausgenommen Alpenraum beziehungsweise Räume mit geringem Dauersiedlungsraum) nur eine untergeordnete Rolle, da sie nur entrichtet werden kann, wenn der Bau von Stellplätzen auf dem Grundstück oder in der näheren Umgebung nicht möglich beziehungsweise aus Kostengründen zu unwirtschaftlich ist.

Motorisierungsgrad

Der Motorisierungsgrad ist einer der geläufigsten Faktoren für die Bemessungsgrundlage der Stellplatzverordnung. In der Theorie scheint er als das geeignetste Instrument für die Erhebung des tatsächlichen Stellplatzbedarfes auf. In der Praxis und insbesondere durch Betrachtung anhand der Projekte in Ebreichsdorf zeigen sich jedoch mehrere Schwachstellen. Zu einem die fehlenden Daten auf Gemeindeebene. Wie bereits erwähnt steht österreichweit nur der Motorisierungsgrad auf Bezirksebene zur Verfügung. Am Beispiel Ebreichsdorf wäre das der Motorisierungsgrad des Bezirkes Baden, welcher im Jahr 2020 625 Pkws je 1.000 Einwohner:innen betrug (vgl. MeinBezirk, 2020). Problematisch ist das insbesondere, da dieser Wert nur der Durchschnittswert aller Gemeinden ist, und hier zwischen den Gemeinden desselben Bezirkes große Unterschiede herrschen können. So lässt sich annehmen, dass in den Gemeinden entlang der Südbahnstrecke, welche über eine sehr gute öffentliche Anbindung an Wien verfügen und welche meist eine kompaktere und urbane Siedlungsstruktur aufweisen, wie etwa beispielsweise die Bezirkshauptstadt Baden, deutlich weniger Menschen einen Pkw besitzen als etwa in Ebreichsdorf. Zwar liegt Ebreichsdorf an der zukünftigen Pottendorfer Linie, welche in Zukunft ebenfalls eine gute Verbindung nach Wien darstellt, doch dürfte

derzeit der Motorisierungsgrad vermutlich noch über dem Bezirkswert liegen.

Doch selbst wenn auf Gemeindeebene Daten zur Verfügung stehen würden, sind diese zu hinterfragen. Wie das Beispiel des ersten Wiener Gemeindebezirks zeigt, erfasst der Motorisierungsgrad nur die am Standort, sei es Bezirk oder Gemeinde, gemeldeten Fahrzeuge, nicht jedoch deren Verteilung auf die Bevölkerung. So könnten einzelne Bevölkerungsschichten Zweit- oder Drittwagen besitzen und damit den Wert verzerren oder auch viele Firmenfahrzeuge der Betriebe im Betriebsbaugelände Unterwaltersdorf in die Statistik miteinfließen. Der Motorisierungsgrad muss deswegen in Bezug zur sozialen und wirtschaftlichen Struktur der Gemeinde gesetzt werden, falls dieser als Berechnungsgrundlage für die in der Stellplatzverordnung festgelegten Mindeststellplätze herangezogen wird.

Allgemein ist dieser nur aussagekräftig, wenn bei Neubauprojekten in etwa abgeschätzt werden kann, wie viele Personen dort einziehen werden, um dann anhand des Motorisierungsgrades ungefähr berechnen zu können, wie viele Pkw diese voraussichtlich besitzen. Um hier einen realistischen Wert zu erhalten, wird hier wiederum auf statistische Daten zurückgegriffen, etwa auf die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner:in oder die durchschnittliche Haushaltsgröße.

Am Beispiel Ebreichsdorf betrug im Jahr 2010 die durchschnittliche Haushaltsgröße 2,28 Personen je Haushalt (vgl. Hanika, 2011). Legt man diese auf die drei untersuchten Bauprojekte um, würde das für Beispielprojekt 1 eine Zahl von 105 Bewohner:innen bedeuten, für das Beispielprojekt 2 233 Bewohner:innen und für das Beispielprojekt 3 136 Bewohner:innen. Laut dem Motorisierungsgrad des Bezirkes Baden von 625 Pkw je 1000 Einwohner:innen würde das bedeuten, dass 62,5 % der Bewohner:innen der drei Bauprojekte einen Pkw besitzen. Für Beispielprojekt 1 würde das eine benötigte Stellplatzanzahl von 66 Stellplätzen statt der tatsächlich umgesetzten 81 Stellplätzen

bedeuten, für Beispielprojekt 2 146 statt 153 und für das Beispielprojekt 3 85 statt 110 Stellplätzen. Das beinhaltet jedoch die reinen Bewohner:innenstellplätze, hinzukommen noch Stellplätze für Besucher:innen. Für diese sind noch zusätzlich maximal 10% der Bewohner:innenstellplätze zu errichten (vgl. FSV, 2008, S. 8). Bei Beispielprojekt 1 würden dadurch noch zusätzliche sieben Stellplätze für Besucher:innen entstehen, bei Beispielprojekt 2 zusätzliche 15 Stellplätze und für Beispielprojekt 3 zusätzliche neun Stellplätze. In zwei der drei Fällen würden durch diese Berechnungsmethode also weniger Fläche verbraucht werden. Geht man von einer Fläche von 12,5 m² pro Stellplatz + 12,5 m² Bewegungsfläche aus, würden so bei den Bauprojekten 1 und 3 zwischen 200 m² und 400 m² Boden eingespart werden (vgl. VCÖ, o.J.).

Selbst wenn der Motorisierungsgrad auf Ebene der Gemeinden zur Verfügung stehen würde, müsste dieser Wert auf mögliche Verzerrungen durch Zweit- oder Firmenwagen untersucht und in Kontext zu anderen statistischen Daten wie etwa der durchschnittlichen Haushaltsgröße gesetzt werden. Eine weitere Problematik sind dabei auch die starken zeitlichen Schwankungen der verwendeten Werte. Die Anzahl der Pkw sowie die durchschnittliche Haushaltsgröße variiert von Jahr zu Jahr, sodass dadurch die Stellplatzverordnung regelmäßig angepasst werden muss. Es handelt sich dabei jedoch allgemein um reine Schätzungen, der tatsächliche Bedarf ist im Vorhinein nicht exakt zu bestimmen. Durch Kombination mit mehreren anderen Faktoren, wie es bereits häufiger diskutiert wird, kann sich der berechnete Wert jedoch an den tatsächlichen Bedarf annähern.

Wohnungsgröße

Die Einbeziehung der Wohnungsgröße in die Berechnung der Stellplatzschlüssel wird vermehrt diskutiert, etwa auch in der Studie über das Stellplatzregulativ in Niederösterreich (vgl. Kanonier und Weninger, 2018). Laut Aussage des stellvertretenden Bauamtsleiters der Stadtgemeinde Ebreichsdorf soll auch bei der geplanten Überarbeitung der Stellplatzverordnung in Zukunft die

Wohnungsgröße miteinbezogen werden. Wie und in welcher Form, konnte jedoch noch nicht gesagt werden. Folgt man den Empfehlungen der RVS 03.07.11., wäre die Wohnungsgröße in Kombination mit dem Motorisierungsgrad die effektivste Berechnungsmethode für die Anzahl der Mindeststellplätze. In dessen Formel wird von einem Stellplatzgrundwert von einem Stellplatz pro 60 – 80 m² Bruttogeschossfläche ausgegangen, jedoch mindestens einem Stellplatz pro Wohneinheit, multipliziert mit dem Motorisierungsgrad geteilt durch den bundesweiten Motorisierungsgrad. Bei Beispielprojekt 3 mit einer Bruttogeschossfläche von 6995,61 m² und dem Grundwert von einem Stellplatz je 70 m² würde das mit den bereits bekannten Motorisierungsgraden folgende Formel ergeben:

$$x = 6995,61/70 \times 625/566 = 110$$

110 Stellplätze würden exakt der tatsächlich umgesetzten Anzahl an Stellplätzen entsprechen, was bedeuten könnte, dass bei der Festlegung des Stellplatzschlüssels in der Ebreichsdorfer Stellplatzverordnung bereits auf die Empfehlungen in der RVS zurückgegriffen wurde. Inwiefern die Stadtgemeinde daher in Zukunft die Wohnungsgröße stärker mit einbeziehen will, ist daher fraglich. Möglich wäre das Modell der Wohnungsgrößenklassen, wie sie Kanonier und Weninger in ihrer Studie zum Stellplatzregulativ in Niederösterreich beschreiben. So werden für verschiedene Wohnungsgrößen unterschiedliche Stellplatzschlüssel veranschlagt. Ob diese Methode jedoch besser dazu geeignet ist, die Anzahl der Bewohner:innen exakter einzuschätzen und damit den tatsächlichen Stellplatzbedarf berechnen zu können, ist jedoch auch davon abhängig, inwiefern man die tatsächliche Wohnfläche je Bewohner:in einschätzen kann. Statistische Daten dazu sind meist ebenfalls nicht auf Gemeindeebene vorhanden und können gerade in ländlichen Gebieten wie in Ebreichsdorf aufgrund der vielen Einfamilienhäuser stark verzerrt sein. Auch die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner ist aufgrund der größeren Anzahl an Singlehaushalten die letzten Jahre gestiegen.

Soziales Bewusstsein

Da sich soziales Bewusstsein und deren Einfluss nur schwer messen lässt, kann eine genaue Einflussnahme auf unsere Beispielprojekte nur schwer aufgezeigt werden. Bei den Gesprächen mit der Planungsfirma und den Bauträgern wurde allerdings der Eindruck erweckt, dass Flächensparen und das Bewusstsein dafür keine große Rolle gespielt hat. Ausschlaggebend dafür dürften wirtschaftliche Aspekte sein, vermutlich da oft so geplant wird, um einen maximalen finanziellen Gewinn mit den Wohnprojekten zu erzielen. Die finanzielle Motivation dahinter ist durchaus verständlich, allerdings genauso in Frage zu stellen. Ebenso wurde der Eindruck erweckt, dass vonseiten der Gemeinde zwar ein Bewusstsein für eine nachhaltige Bodenentwicklung vorhanden ist, aber in der aktuellen Stellplatzvorgabe nicht stärker einfließt. Ebenso spielt das Thema Flächenverbrauch in restriktiven Vorgaben des Landes keine übergeordnete Rolle. Bei verschiedenen Akteuren aus Bereichen der Interessensvertretungen, Vereinen und Institutionen (ÖROK, VCÖ, Umweltbundesamt, ...) wird der Thematik des Flächensparens bei Stellplätzen eine immer relevantere Rolle zugesprochen. Ebenso bekommt das Thema des Flächensparens in den Alltagsmedien immer mehr Aufmerksamkeit. Vermutlich auch dadurch merkt man in der Bevölkerung, vor allem in den jüngeren Gesellschaftsschichten, ein wachsendes Bewusstsein für die Thematik. Gute Beispiele dafür wären die Proteste gegen den Lobau Tunnel, die Stadtstraße in Wien (vgl. DiePresse, 2021) oder die soziale Bewegung „Fridays for Future“.

Der Faktor „Soziales Bewusstsein“ wirkt sich indirekt auf den Flächenverbrauch aus. Jedoch ist er einer der stärksten Einflüsse für einen zukünftigen Paradigmenwechsel im Mobilitätsverhalten. Kann man ein gewisses Maß in der Bevölkerung erreichen, hätte dies Auswirkungen auf den Motorisierungsgrad und somit auch der Anforderung an Stellplätze. Bei der jungen Bevölkerung zeichnet sich im Zuge der letzten Mobilitätshebung in Niederösterreich (2018) ein Rückgang des MIV-Anteils bei 18- bis 34-Jährigen in dem Zeitraum zwischen

2003 und 2014 ab, im Jahr 2018 stieg dieser im Vergleich wieder etwas an. Bei den 35- bis 49-Jährigen ist ein kontinuierlicher Rückgang an MIV-Nutzer:innen zu erkennen. Hingegen steigt er bei der älteren Bevölkerung (65+ Jahre) stark an (vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2020). Diesen Entwicklungen liegen viele Einflüsse zugrunde. Allerdings spielt dabei ebenso die Einstellung zum Umweltschutz, Klimawandel und

nachhaltige Ressourcenverwendung eine immer wichtigere Rolle (vgl. Umweltbundesamt, 2020). So kann man mit dem Ziel der sozialen Bewusstseinsbildung Menschen vor allem über Alltagsmedien und Social Media erreichen. Dadurch können in Zukunft auch Politiker:innen, Gemeinden, Länder und Bauträger unter Druck geraten, ihre Vorgaben an eine nachhaltige und schonende Entwicklung anzupassen.

ÖV-Güteklassen

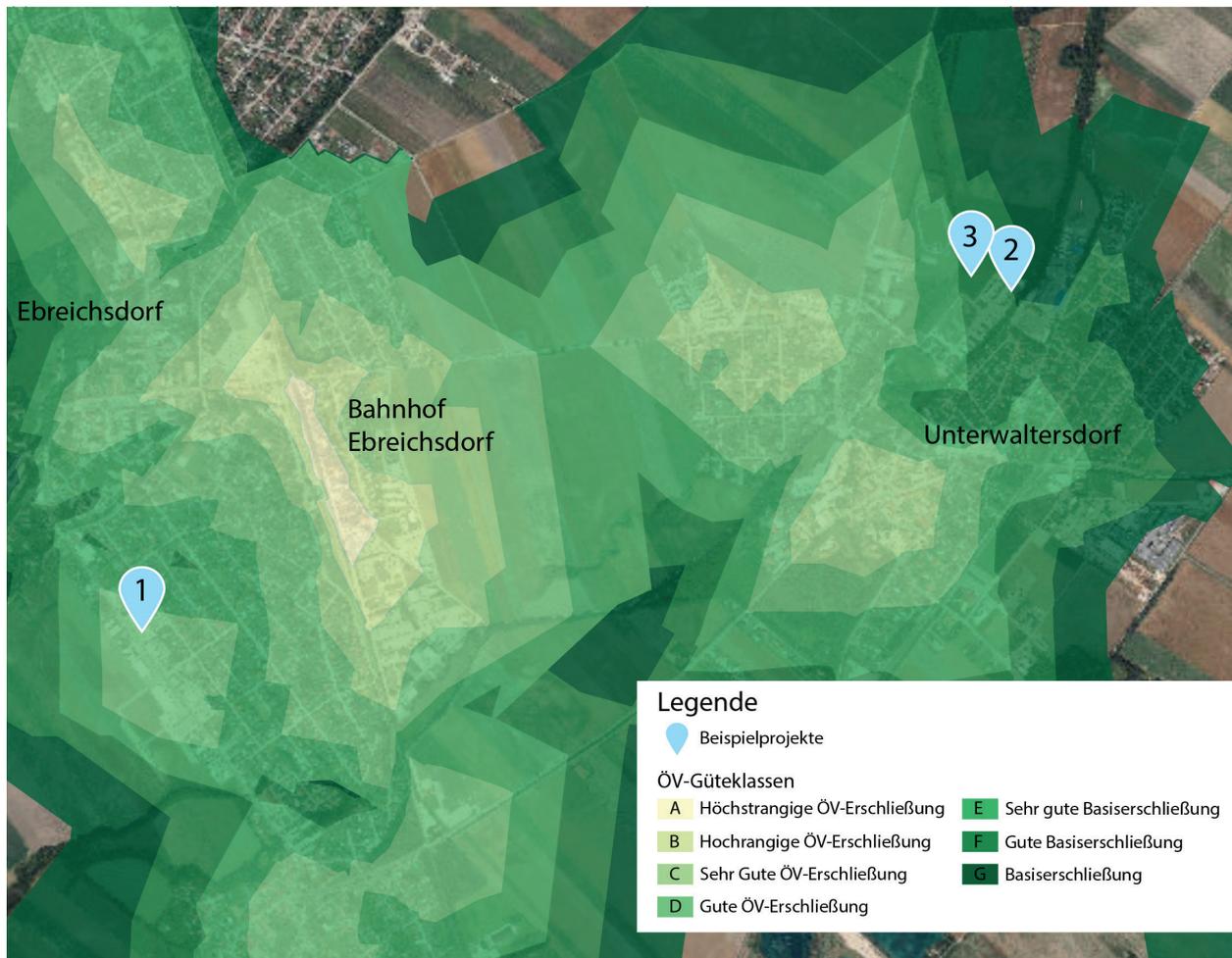


Abb.4. ÖV-Güteklassen Stadtgemeinde Ebreichsdorf (vgl. Austria Tech und Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, 2017)

Die ÖV-Güteklassen sind in Österreich ein relativ neues Instrument, welche ganze Gemeinden in unterschiedliche Klassen mit besserer und schlechterer ÖV-Anbindung unterteilt. Sie können darüber Auskunft geben, ob und wie attraktiv es für die Bewohner:innen von Wohnhäusern ist, auf den öffentlichen Verkehr anstatt auf ihren eigenen Pkw zurückzugreifen. Dies kann dabei helfen, auch innerhalb von Gemeindegrenzen den tatsächlichen Motorisierungsgrad zwischen einzelnen Ortsteilen zu differenzieren. ÖV-Güteklassen sollen österreichweit berechnet werden, sind derzeit jedoch für Gemeinden wie Ebreichsdorf nicht öffentlich einsehbar. Allerdings stellt sich auch hier die Frage, wie aussagekräftig diese am Beispiel Ebreichsdorf wären. Auch hier bestehen innerhalb der Gemeindegebiete Unterschiede. Beispielprojekt 1. etwa liegt nur zwei Minuten Fußweg von einer Bushaltestelle entfernt, an welcher werktags stündlich Busse nach Wien und Eisenstadt halten, sowie der Citybus. Daraus resultiert eine Lage innerhalb des ÖV-Güteklasses D. Von den Beispielprojekten 2. und 3. sind es acht Minuten Fußweg zur Bushaltestelle mit stündlichen Verbindungen nach Himberg, zum Flughafen Wien und dem Bahnhof Ebreichsdorf. Die beiden Projekte liegen in der ÖV-Güteklasses F, unmittelbar in Grenze zu den ÖV-Güteklasses E und G. Vom Bahnhof wiederum bestehen Verbindungen nach Wien, Wiener Neustadt, Bruck an der Leitha und Bratislava (vgl. Fahrplan ÖBB, 2022). Das Beispielprojekt 1. ist durch die Nähe zu ÖV-Knotenpunkten für den ländlichen Raum gut angeschlossen. Die beiden anderen Beispielprojekte befinden sich lediglich in einer für den ruralen Raum guten Basiserschließung.

Jedoch sind vor allem die Erreichbarkeiten der innerörtlichen Infrastruktur wie dem Ortszentrum, Ärzten und Nahversorgern, ausschlaggebend dafür, ob im Alltag auf den Pkw verzichtet wird. Zwar besteht ein eigener Citybus, welcher die Beispielprojekte teilweise halbstündlich mit dem Bahnhof und den Ortszentren der Katastralgemeinden untereinander verbindet, doch wird dieser laut Aussage des stellvertretenden Bauamtsleiters nur mäßig genutzt, wodurch dieser nicht als Argument

genutzt werden kann, den Stellplatzschlüssel zu verringern. Außerdem lässt sich dadurch schlussfolgern, dass der MIV immer noch als attraktiver angesehen wird.

Baugebiete entlang des sich aktuell im Bau befindlichen Bahnhofs von Ebreichsdorf würden vermutlich in eine bessere ÖV-Güteklasses (vermutlich ÖV-Güteklasses A) fallen als beispielsweise die Beispielprojekte im Hasengarten, doch nutzt es manchen der Bewohner:innen möglicherweise nichts, eine gute Anbindung nach Wien zu haben, wenn diese beispielsweise täglich zu ihrer Arbeitsstelle im nur acht Kilometer entfernten Oberwaltersdorf pendeln müssen, wohin eine sehr schlechte ÖV-Anbindung besteht. Die Verlegung des Bahnhofs inmitten der beiden Katastralgemeinden Ebreichsdorf und Unterwaltersdorf zieht eine Verschiebung der ÖV-Güteklasses im gesamten Gebiet mit sich. Zum einen wird die Katastralgemeinde Unterwaltersdorf besser an den höherrangigen ÖV angebunden sein, andererseits wird sich die Lage in Ebreichsdorf etwas verschlechtern. Aus raumplanerischer Sicht ist die Relokalisierung des Bahnhofs zu begrüßen, da die aktuelle Umgebung des Bahnhofs (Bereich ÖV-Güteklasses A und B) sehr stark von Einfamilienhäusern geprägt ist. Aus dem Blickpunkt einer nachhaltigen Bodenentwicklung ermöglicht dies die Entwicklung von neuen Wohnprojekten in unmittelbarer Nähe des neuen Bahnhofs, welche durch die sehr gute ÖV-Anbindung in den kommenden Jahren nach der Fertigstellung profitieren werden. So sind bei einer richtigen Planung die Rahmenbedingungen für Wohnprojekte mit einem verminderten Stellplatzangebot gegeben. Laut dem geführten Experteninterview sind aktuell allerdings noch keine Umwidmungsverfahren in dem Gebiet geplant oder eine Inkludierung der neuen Rahmenbedingungen in die Stellplatzvorgaben angedacht.

Die Einteilung in ÖV-Güteklasses wird deshalb ebenfalls nur in Kombination mit anderen Faktoren ein hilfreiches Instrument sein und wird nie das Mobilitätsverhalten aller Bewohner:innen ablichten können.

Modal Split

Wie auch mit den ÖV-Güteklassen und dem Motorisierungsgrad wird versucht, mit dem Modal Split das Mobilitätsverhalten der Einwohner:innen und damit die tatsächliche Anzahl an benötigten Stellplätzen je Person zu beschreiben. Wie auch beim Motorisierungsgrad liegt die größte Schwachstelle des Modal Splits vor allem darin, dass dafür meist keine Daten auf kommunaler Ebene zur Verfügung stehen, sondern nur auf Landesebene. Da hier aber ebenfalls starke Diskrepanzen zwischen Städten und ländlichen Gemeinden bestehen, ist dieser Wert, wenn nicht auf Gemeindeebene erhoben, für Planungen nicht aussagekräftig. Städte verfügen

über ein besseres Radwege- und ÖV-Netz und alltägliche Ziele sind aufgrund dichter Bebauung und besserem Infrastrukturangebot oft schneller zu Fuß zu erreichen, während in ländlichen Gemeinden aufgrund der lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern und der meist größeren Distanz zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen und alltäglichen Zielen diese nur mit dem Pkw zu erreichen sind. Insofern ist derzeit der Modal Split kein adäquates Instrument zur Erfassung der Mobilität in Ebreichsdorf und als Bemessungsgrundlage für die Stellplatzverordnung, wodurch hier die ÖV-Güteklassen definitiv vorzuziehen sind.

6.4.3 Kausalität der Faktoren

Zwar besitzen alle der hier untersuchten Faktoren Vor- und Nachteile und keiner davon ist für sich allein dazu geeignet, den tatsächlichen Stellplatzbedarf exakt zu erheben, doch kann durch eine Kombination der Faktoren dieser relativ genau geschätzt werden. Wichtig dabei ist, dass keiner dieser Faktoren wirklich für sich alleine stehen kann und nur durch eine Kombination Schwächen ausgeglichen werden können. Insgesamt müssen hier zwei Arten von Faktoren unterschieden werden. Zum einen jene, welche versuchen, die Anzahl der Bewohner:innen von Neubauprojekten abzuschätzen, wie etwa durch Kombination der Wohnungsgröße mit statistischen Daten wie der durchschnittlichen Haushaltsgröße, zum anderen jene Faktoren, welche die Pkw-Anzahl je Einwohner:in beschreiben und damit die Wahrscheinlichkeit, mit welcher eine Person einen Stellplatz benötigt. Das wären unter anderem der Motorisierungsgrad und die ÖV-Güteklassen. Die Bauträger sind selbstverständlich bestrebt, ihren zukünftigen Mieter:innen und Wohnungseigentümer:innen die exakt benötigte Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen, um hier die Baukosten zu minimieren. Da theoretisch auch der

öffentliche Raum als Stellfläche für Pkws genutzt werden kann, würden Bauträger aus wirtschaftlicher Sicht dazu tendieren, diesen als Parkfläche nutzen zu lassen, was wiederum eine Regulierung von Seiten der Gemeinden in Form einer Stellplatzverordnung notwendig macht. Um die Fläche der Gemeinde effizient nutzen zu können und nicht mehr Boden als nötig zu verbauen, würde es also im Interesse beider Parteien liegen, nicht mehr Stellplätze als notwendig zu errichten. Zwar gibt es Empfehlungen wie etwa in der RVS 03.07.11., doch grundsätzlich liegt es im Ermessen der Gemeinden, einen Stellplatzschlüssel auf Grundlage ihrer eigenen Berechnungen festzulegen. Der ideale Mix aus den relevanten Faktoren zur Bemessung scheint jedoch noch nicht gefunden zu sein, was durch die anhaltenden Diskussionen zur Sinnhaftigkeit der Stellplatzverordnung und der Entwicklung neuer Instrumente wie den ÖV-Güteklassen bestätigt wird.

6.5 Erkenntnisse der Teilfragen

Die Erkenntnisse der Teilfragen sind als stark kohärent zu bezeichnen und stehen in einem direkten Zusammenhang zueinander. Die Analyse und Recherche dieser haben wichtige Einsichten, Aufschlüsse und Widersprüche offengelegt. Folglich werden diese aufgezeigt und miteinander in Verbindung gesetzt, um diese anschließend in unsere Empfehlungen, Handlungsvorschläge und Maßnahmen gesammelt einfließen zu lassen.

Es wurde aufgezeigt, dass die recherchierten Faktoren interdisziplinär (rechtlich, wirtschaftlich, gesellschaftlich, räumlich) aufeinander aufbauen. Es reicht nicht, die Faktoren einzeln zu betrachten, sondern diese sind immer stets in Zusammenhang mit anderen Faktoren zu sehen. So können Stellplatzvorgaben welche zum Beispiel auf den ÖV-Güteklassen und dem Modal Split basieren, sich auf die Errichtungskosten und den Motorisierungsgrad auswirken. Die rechtlichen Faktoren sind aktuell zwar die ausschlaggebenden Richtlinien, an welche sich zu halten ist, allerdings müssen diese auf den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und räumlichen Faktoren beruhen, um die festgelegten Bestimmungen begründen zu können. Die Faktoren sollten transparent in diese einfließen, um für andere Akteure und die Bevölkerung nachvollziehbar zu sein. So kann einem Unverständnis und der Annahme von willkürlich getroffenen beziehungsweise Wahrnehmungsentscheidungen bezüglich des Stellplatzschlüssels entgegengewirkt werden. Je nachdem kann dies wiederum auf das soziale Bewusstsein positive oder negative Auswirkungen haben.

Die Festlegung von Mindeststellplatzvorgaben hat sich am jeweiligen Bedarf zu orientieren, nur jene Stellplätze, welche auch benötigt werden, sollen auch errichtet werden müssen. Den optimalen Stellplatzschlüssel festzulegen gestaltet sich oft komplexer als gedacht. Aufgrund der unzureichenden Datenlage (Motorisierungsgrad, Modal Split, ...) sind auf Gemeindedaten basierende Entscheidungen oft nicht möglich. Um eine optimale Wirkung

in Gemeinden zu erzielen, sollte wenn möglich von räumlicher Differenzierung der Stellplatzvorgaben Gebrauch gemacht werden, da Gemeinden oft in sehr heterogene Bereiche (z.B. Zentrumszonen, Entwicklungsgebiete, ...) beziehungsweise Katastralgemeinden mit unterschiedlichen Voraussetzungen aufgeteilt sind. Eine optimale Anpassung der Stellplatzvorgaben muss stets einen höheren Stellenwert haben als der damit verbundene Mehraufwand.

Ein weiteres Problem ist die vonseiten der Gemeinde in Frage gestellte tatsächliche Nutzung der errichteten Frestellplätze bei den Beispielprojekten und die Wahrnehmung, dass immer noch vermehrt öffentliche Stellplätze genutzt werden. Allerdings lässt sich dies durch verpflichtend zu erwerbende Stellplätze zu jeder Wohnung nicht bestätigen. Zum einen kann es sich um zu wenige Stellplätze bei den Wohnprojekten handeln (Bewohner:innen haben mehr als 1,75 Pkw pro Wohnung), andererseits könnte die Wahrnehmung nicht mehr gerechtfertigt sein. Durch die Tatsache, dass Bauträger laut unseren Erkenntnissen einen so gut wie 100%-igen Verwertungsstand der Stellplätze bei ihren Wohnprojekten aufweisen, könnte sich die erste Aussage bestätigen, obwohl die steigende Anzahl an Single-Haushalten dem widersprechen würde (vgl. DiePresse, 2017). Ebenso hat sich gezeigt, dass eine oft verlangte Obergrenze der Stellplatzanzahl zu den von uns beobachteten Rahmenbedingungen nicht nötig wäre. Bauträgern kann nur zu einem gewissen Teil die Schuld am hohen Flächenverbrauch durch Stellplätze zugesprochen werden, da sie sich im ländlichen Raum überwiegend an die Untergrenze der Minimalvorgaben halten. In einem gewissen Maß stehen hier Gemeinden in der Verantwortung, Vorgaben zu einem geringeren Flächenverbrauch zu erlassen.

Dies kennzeichnet gut das Spannungsfeld zwischen Bauträgern und Gemeinden. Bauträger arbeiten mit wirtschaftlichem Hintergedanken und möchten den Maximalgewinn aus ihren Projekten

erwirtschaften, während Gemeinden mit der Parkraumbewirtschaftung zu kämpfen haben. So liegt aktuell das einzige Mittel der Gemeinde, um dem entgegenzuwirken, darin den Stellplatzschlüssel zu erhöhen. Doch weiters wären ebenso Maßnahmen in den Stellplatzvorgaben bezüglich der Stellplatzart (z.B. Doppelparker, Tiefgarage, ...) und der nachhaltigen Stellplatzgestaltung (z.B. Rasengitter, Kies,...) möglich. Dies würde sich wiederum auf die Wohnungspreise auswirken und zu Lasten der Bewohner:innen gehen. Hier offenbart sich erneut der hohe Verflechtungsgrad, der zwischen den Akteuren besteht. Zu erkennen ist, dass Bau-träger durch ihre eigene Motivation nicht vermehrt zum Flächenverbrauch durch eine überhöhte Stellplatzanzahl beitragen, eher durch die Art der errichteten Stellplätze.

Als positive Entwicklung kann man den sinkenden Anteil an Erwachsenen (35-49-Jährige) in Niederösterreich, welche mit einem Pkw unterwegs sind, im Vergleich zur gleichen Altersgruppe vor mehreren Jahren, ansehen. Diese Entwicklung findet zusammen mit einem zunehmenden sozialen Bewusstsein für das Thema Flächenverbrauch und Umweltschutz statt.

Die Wirksamkeit der in der Stellplatzverordnung festgelegten Stellplatzschlüssel lässt sich schwer messen. Am ehesten lässt sich diese durch Beobachtungen feststellen, etwa, wenn viele Privatpersonen mit ihren Pkw zum Parken auf den öffentlichen Raum ausweichen. Doch stellt sich die Frage, ob es überhaupt eine öffentliche Aufgabe ist, Stellplätze zur Verfügung zu stellen, oder ob Privatpersonen, wenn diese einen Pkw benötigen, auch selbst für eine Abstellmöglichkeit verantwortlich sind. Auf dieser Annahme beruhen mehrere Konzepte zu einer Neuaufstellung der Parkraumbewirtschaftung, welche möglicherweise die Stellplatzverordnung als solche obsolet machen könnten. Da laut dem Mobilitätsmasterplan 2030 des Klimaschutzministeriums eine Abschaffung der Stellplatzverordnung angedacht wäre, stellt sich die Frage, was ansonsten für Instrumente für die Regulierung des ruhenden Verkehrs genutzt werden können, oder ob es hier überhaupt eine solche benötigt. Im Masterplan wird zwar beschrieben, dass stattdessen finanzielle Mittel zur Entwicklung nachhaltiger Mobilitätskonzepte vonseiten der Bau-träger verwendet werden sollen, doch konkretere Maßnahmen fehlen bis dato noch. Im Weiteren sollen also neben Möglichkeiten zur Optimierung der Stellplatzverordnung auch Konzepte diskutiert werden, welche diese möglicherweise in Zukunft ersetzen könnten.

7 EMPFEHLUNGEN

Dass die bisherige Form der Stellplatzregelung in Österreich insbesondere in Bezug auf den Flächenverbrauch durchaus ihre Schwächen hat, zeigen Studien namhafter Autor:innen und kritische Stimmen von Seiten der Politik und des Umweltschutzes. Bemängelt wird insbesondere oft, dass bei Beschluss der Stellplatzverordnung keine Rücksicht auf räumliche Unterschiede, etwa in Bezug auf die ÖV-Anbindung genommen wird, und sich rein an statistischen Daten wie den Motorisierungsgrad oder wenig transparenten Schwellenwerten wie etwa der Bruttogeschossflächen orientiert wird. Aber auch die Sinnhaftigkeit der Vorgabe einer

Mindeststellplatzanzahl wird hinterfragt und oft als Widerspruch zu den Zielen der Mobilitätswende und des Flächensparen, wie sie von Seiten der Politik forciert werden, angesehen. Im folgenden Kapitel wird beschrieben, durch welche Maßnahmen die Stellplatzverordnung an sich nachhaltiger und flächensparender gestaltet werden kann, oder welche Möglichkeiten es statt dieser gibt, wenn die Stellplatzverordnung in derzeitiger Form abgeschafft werden soll, wie im Mobilitätsmasterplan 2030 beschrieben wird (vgl. BMK, 2021, 31).

7.1 Alternative Ansätze für die Stellplatzverordnung

Um eine optimale und nachhaltige Nutzung der Stellplatzvorgaben zu gewährleisten werden wir als erstes Handlungsempfehlungen beziehungsweise Maßnahmen vorschlagen, welche in die bestehende Form dieser einfließen können. Dies soll durch eine Kombination neuer und bestehender Ansätze sowie dem Einbezug kohärenter Faktoren geschehen. Damit soll dem Ziel einer effizienten Flächennutzung und einem optimalen Stellplatzschlüssel entsprochen werden.

Mobilitätsverträge

Die strikten Vorgaben der Stellplatzverordnung werden oftmals als Hindernis für die Umsetzung von neuen Mobilitätskonzepten bei Neubauprojekten angesehen. In Graz setzt man daher auf sogenannte Mobilitätsverträge zwischen Stadt und Bauträgern, welche eine größere Flexibilität bei der Auslegung der Stellplatzverordnung ermöglichen. Diese verfolgen als Ziel, den durch die Bauprojekte zu erwartenden Pkw-Verkehr zu reduzieren und stattdessen nachhaltige Verkehrsformen wie den Fuß-, Rad- oder ÖV-Verkehr zu fördern. Die Verträge werden im Rahmen der Bebauungspläne abgeschlossen und verpflichten die Bauträger dazu, zum einem durch bauliche Maßnahmen wie dem

Einbau von Radabstellanlagen und durch finanzielle Maßnahmen wie etwa durch kostenloses zur Verfügung stellen von ÖV-Jahreskarten den zukünftigen Bewohner:innen Anreize zu schaffen, um auf einen eigenen Pkw zu verzichten (vgl. Stadt Graz, o.J.). Dafür profitieren die Bauträger von einem verminderten Stellplatzschlüssel, was insbesondere in Zentrumsanlagen aus finanzieller Sicht attraktiv sein könnte, da hier die Kosten zur Errichtung von Stellplätzen in Tiefgaragen meist kostspieliger sind.

Diese Verträge beinhalten unter anderem (vgl. Stadt Graz, o.J.):

- » ein Pkw-Stellplatzlimit
- » Bau von Radabstellanlagen
- » Bereitstellung von Car-Sharing
- » Bereitstellung von ÖV-Jahreskarten bei Erstbezug
- » Bau von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge
- » Angebot einer Mobilitätsberatung

Mobilitätsverträge könnten auch für ländliche Gemeinden wie Ebreichsdorf eine interessante Alternative zur Stellplatzverordnung sein. Zwar

erschwert hier die meist schlechtere ÖV-Anbindung den Umstieg vom Pkw auf die öffentlichen Verkehrsmittel, doch könnten auch hier Anreize geschaffen werden, etwa durch eine Teilfinanzierung des österreichweit gültigen Klimatickets. Auch die Umsetzung eines Car-Sharing Konzeptes birgt in ländlichen Gemeinden noch großes Potential und sollte hier verpflichtender Teil von Mobilitätsverträgen werden. Durch gemeinsame Nutzung eines oder mehrerer Pkw kann die Pkw-Anzahl bei Neubauprojekten reduziert und mehrere Stellplätze eingespart werden. Neben einer Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen kann dadurch auch Boden eingespart werden.

Wichtig bei der Umsetzung solcher Mobilitätsverträge ist, dass die verpflichtend umzusetzenden Bau- und Finanzierungsmaßnahmen nicht oder nur geringfügig die Errichtungskosten der unter einem regulären Stellplatzschlüssel zu errichtenden Stellplatzanzahl überschreiten, sodass auch für die Bauträger der Abschluss eines Mobilitätsvertrages eine attraktive Möglichkeit darstellt.

Stärkere räumliche Differenzierung der Stellplatzverordnung

Die Bemessung der Mindeststellplatzanzahl bei Neubauprojekten in der Stellplatzverordnung beruht sowohl in den meisten Gemeinden als auch in der Empfehlung der RVS 03.07.11. auf statistischen Daten wie dem Motorisierungsgrad oder dem Modal Split. Auch bei der Festlegung von Schwellenwerten, etwa anhand der Bruttogeschossfläche, wird auf Statistiken zurückgegriffen. Viele dieser Daten sind aber starken zeitlichen Schwankungen unterworfen oder stehen nicht auf Ebene der Gemeinde zur Verfügung, sodass die auf dieser Grundlage festgelegte Stellplatzverordnung den tatsächlichen Bedarf vor Ort nicht oder nur unzureichend beschreibt. Auch dass diese dann für alle Teile des Gemeindegebietes im gleichen Maße gültig ist und nicht auf räumliche Unterschiede in der Verkehrsanbindung innerhalb der Gemeinde eingeht, wird kritisiert. Für eine bedarfsgerechte Stellplatzverordnung wäre eine projektbezogene Bewertung des Standortes zielführender.

Dafür wären zum einen Daten auf Gemeindeebene notwendig, etwa beim Motorisierungsgrad. Allerdings kann auch dieser Wert verzerrt sein, etwa durch Firmenwägen von Unternehmen auf Gemeindegebiet. Durch den Motorisierungsgrad kann allerdings abgeschätzt werden, wie viel Prozent der Bewohner:innen einen Pkw-Stellplatz benötigen. Dennoch sollte auch die räumliche Umgebung des Standortes in die Stellplatzverordnung stärker einfließen. Ein gutes Instrument dafür sind die ÖV-Güteklassen, welche das Gemeindegebiet flächenweise in Gebiete mit besserer oder schlechterer Verkehrsanbindung einteilen. Allerdings bestehen hier vor allem in ländlichen Gemeinden wie Ebreichsdorf nur geringe Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten, so ist das überwiegende Gemeindegebiet von den ÖV-Güteklassen D-G geprägt. Aufgrund dessen sollten auch andere Faktoren wie etwa die Entfernung zur wichtigsten Infrastruktur bzw. Zentrumszonen in die Bewertung miteinfließen.

Die im RVS 03.07.11. beschriebene Formel „Stellplatzgrundwert x Motorisierungsgrad des Standortes / österreichweiter Motorisierungsgrad“ (vgl. FSV, 2008, S. 7) scheint auch weiterhin die beste Möglichkeit zur Bemessung der Stellplatzanzahl zu sein, nur sollte in Zukunft bei der Berechnung des Stellplatzgrundwertes, welcher sich nach der Bruttogeschossfläche und dem Pkw-Anteil richtet, auch die ÖV-Güteklasse und die allgemeine Lage im Gemeindegebiet miteinfließen. Es empfiehlt sich, die gesamte Fläche der Gemeinde zu kategorisieren, und je nach Kategorie einen unterschiedlichen Stellplatzgrundwert einzuführen, um hier in Zukunft eine stärkere räumliche Differenzierung, wie sie auch in ländlichen Gemeinden besteht, durchzuführen.

Zonierungsansatz in Gemeinden

In den meisten Gemeinden in Österreich beziehungsweise in Niederösterreich werden für das gesamte Gemeindegebiet die gleichen Stellplatzvorgaben erlassen. Dabei geht nicht nur viel Potential verloren, sondern es wird ebenso der Entwicklung der Gemeinde geschadet. Vorgaben die auf eine bestimmte Katastralgemeinde oder Bereich einer Gemeinde zutreffen, können anderenorts negative Auswirkungen haben. So sind für ein neu geplantes Entwicklungsgebiet am Siedlungsrand andere Ansprüche gegeben, wie Zentrumszonen im Kerngebiet der Gemeinde. Dieser Unterschied macht sich vor allem bei Gemeinden mit mehreren Katastralgemeinden, welche eine hohe Differenz an Einwohner:innen aufweisen sichtbar. Oft wird dies bei Beschluss neuer Stellplatzvorgaben aufgrund von Mehraufwand außer Acht gelassen, wie sich in unserem Experteninterview bestätigt hat.

Um diese abweichenden Entwicklungen auszugleichen sollen in den Stellplatzvorgaben der Gemeinden verpflichtend mehrere Zonen ausgewiesen werden müssen. Dies sollte ab einer merklichen räumlich-strukturellen Differenz in der Gemeinde zu erfolgen haben. So wäre es möglich das die Vorgaben für Katastralgemeinden sich zu unterscheiden haben, wenn eine gewisse Differenz in der Bevölkerungsdichte zu erkennen ist. Als Bemessungsgrundlage für die Stellplatzvorgaben beziehungsweise Stellplatzschlüssel können die ÖV-Güteklassen oder Zentrumszonen herangezogen werden. Die ÖV-Güteklassen werden aktuell in dieser Hinsicht bereits vermehrt genutzt. So sind in Zonen mit einer höheren ÖV-Güteklasse weniger Stellplätze zu errichten wie beispielsweise in jenen Zonen mit einer geringeren ÖV-Güteklasse. Diese Vorgehensweise wird zum Beispiel in St. Pölten seit 2019 umgesetzt. Ebenso wird sich in der Studie „Stellplatzregulativ in Niederösterreich“ von Kanonier und Weninger intensiv mit dieser Thematik und Vorgehensweise auseinandergesetzt. Eine weitere Bemessungsgrundlage wären die Zentrumszonen gem. §14 Abs. 2 Z 15 NÖ ROG. Diese können in Kombination mit den ÖV-Güteklassen gesetzt werden, oder in einem ersten Schritt

selbst für einen differenzierten Stellplatzschlüssel in Gemeinden herangezogen werden. Diese Zonen können von den Gemeinden unter Beachtung gewisser Auflagen im Flächenwidmungsplan selbst definiert werden und geben Aufschluss über die Entfernung zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen. Bei dieser Vorgehensweise der Zonierung gäbe es ebenso die Möglichkeit das die Kriterien, in jene die Gemeinden unterteilt werden, vom Land definiert werden können.

Ein weiterer Schritt zu einem geringeren Flächenverbrauch wäre die Zonierung nach den Stellplatzarten innerhalb der Gemeinden. Dies könnte zusätzlich zu den zuvor genannten Maßnahmen erfolgen, Dabei wird in eigenen Zonen (z.B. in dicht bebautem Gebiet) ausgewiesen, wo bei Wohnbauten nur mehr Tiefgaragen errichtet werden dürfen. Hierbei könnte ebenso auf die Zentrumszonen zurückgegriffen werden. In Bereichen mit einer geringeren Dichte könnten Doppel- beziehungsweise Duplexparker vorgeschrieben werden. Hier würden den erhöhten Kosten für die Bauträger eine hohe Platzeffizienz bei gleichbleibendem Stellplatzschlüssel gegenüberstehen. Die erhöhten Kosten für den Bauträger würden vermutlich wieder die Bewohner:innen zu tragen haben, allerdings lässt sich dabei auch argumentieren, dass Bewohner:innen welche auf keinen Pkw verzichten wollen, sich dies ebenso leisten würden.

Bodenverbrauchsabgabe

Besonders durch Errichtung von Freistellplätzen wird die Bodenversiegelung und der Flächenverbrauch bei Wohnprojekten in die Höhe getrieben. Dabei findet nicht nur eine Verknappung der Ressource Boden statt. Durch zunehmend gespeicherte Hitze im Asphalt, erhöhtes Überschwemmungsrisiko, der Verhinderung von Versickerung und der Beeinträchtigung von Flora und Fauna wird dabei der gesamten Umgebung, dem Menschen und dem Naturraum geschadet. Da Freistellplätze bei Wohnprojekten im ländlichen Raum von Bauträgern aufgrund ihrer geringeren Kosten präferiert werden, sollten diese die negativen Folgen für die Gesellschaft ausgleichen müssen. Eine

Verkehrserregerabgabe wird oft für Stellplätze im Zusammenhang mit Einkaufszentren gefordert. Grund dafür ist das erhöhte Verkehrs- und Emissionsaufkommen für die Umgebung, wegen des Zielverkehrs zum Einkaufszentrum (vgl. ORF, 2012). Gleichfalls wird dies im Leitfaden

„Umweltfreundliches Parkraummanagement“ der Klimaschutzinitiative des BMK gefordert (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, 2015).

Durch den nachgewiesenen Schaden durch die Errichtung von Freistellplätzen bei Wohnprojekten anstatt möglicher flächensparender Varianten sollten Bauträger ebenso eine Bodenverbrauchsabgabe zu entrichten haben. Diese ist für alle angefangenen 10m² an verbrauchter Fläche zugunsten des ruhenden MIVs an die Gemeinde jedes Jahr zu entrichten. Durch die Errichtung von flächensparenden Varianten (Doppel- oder Duplexparker) kann eine geringere Abgabesumme erreicht oder durch den Bau einer Tiefgarage beinahe gänzlich vermieden werden. Dabei sollen Bauträger nicht nur animiert werden, auf flächensparende Stellplatzarten umzusteigen oder innovative Mobilitätskonzepte zu etablieren (wenn dies den Stellplatzvorgaben

entspricht), sondern ebenso Lagen mit geringeren Stellplatzanforderungen für ihre Projekte zu suchen. Der Vorteil dieser Maßnahme gegenüber einer prozentuellen Vorgabe, wie viel von einem Grundstück bebaut

beziehungsweise versiegelt werden darf, liegt darin, dass von Bauträgern nicht einfach auf größere Grundstücke ausgewichen oder das Nachbargrundstücke einfach dazu gekauft und zusammengelegt werden kann. Eine bestehende Gefahr ist, dass die zu entrichtenden Kosten auf die Bewohner:innen durch höhere Preise übertragen werden könnten. Wäre dies nicht abzuwenden, würde daraus immer noch ein Finanzierungssystem zugunsten einer nachhaltigen Boden- und Mobilitätsentwicklung in der Gemeinde entstehen.

Die zusätzlichen Einnahmen müssen von der Gemeinde für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs, dem Ausbau an Fuß- und Fahrradinfrastruktur oder Infrastrukturkosten im Zusammenhang des aufkommenden Verkehrs durch das Wohnprojekt verwendet werden. So sollte die Bodenverbrauchsabgabe beziehungsweise Verkehrserregerabgabe Bestandteil der Raumordnungsgesetze werden.

7.2 Alternativen statt der Stellplatzverordnung

Eine generelle Abschaffung der oftmals als nicht mehr als zeitgemäß angesehenen Stellplatzverordnung ist mittlerweile nicht mehr nur ein Gedankenspiel, sondern hat durch den Mobilitätsmasterplan 2030 des Klimaschutzministeriums durchaus an Relevanz gewonnen. So wird dort wörtlich von einem „Ersatz der monomodalen Verpflichtung zum Bau von Kfz-Stellplätzen durch die Umsetzung eines multimodalen klimafreundlichen Mobilitätsmanagements“ gesprochen (vgl. BMK, 2021, S. 22). Angeführt wird auch die Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie des öffentlichen Nahverkehrs, welcher den Umstieg vom eigenen Pkw auf andere Verkehrsträger erleichtern soll. Wie allerdings die Alternative zur bisherigen

Stellplatzverordnung konkret ausgestaltet werden soll, wird nicht beschrieben. Von Expert:innen werden international jedoch schon mehrere Konzepte diskutiert und teilweise auch bereits umgesetzt. Im Folgenden sollen mögliche Alternativen zur Stellplatzverordnung in Österreich diskutiert werden.

Trennung der Märkte von Wohnen und Parken

In der Praxis wie auch bei den untersuchten Wohnbauprojekten in Ebreichsdorf sind in vielen Fällen die Mieter:innen und Käufer:innen dazu verpflichtet, ergänzend zu ihrer Wohnung einen oder mehrere Stellplätze zu mieten beziehungsweise zu kaufen. Dieser Zwang zum eigenen Stellplatz,

selbst wenn dieser nicht benötigt wird, wird mittlerweile als Faktor angesehen, der das Wohnen unnötig verteuert. Organisationen wie der Verkehrsclub Österreich sehen es nicht als Aufgabe der öffentlichen Hand oder von Bauträgern an, für eine entsprechende Anzahl von Stellplätzen zu sorgen (vgl. Die Presse, 2017). Stattdessen kann das Parken in gemeinsamen Sammelgaragen oder Parkhäusern erfolgen und das Angebot von den Bewohner:innen auf freiwilliger Basis genutzt werden. Diese Organisation in Sammelgaragen kann durch zwei Möglichkeiten erfolgen.

Zum einen durch den Bau von Quartiersgaragen, welche bei der Planung von Neubaugebieten eingeplant werden und welche von den Bauträgern der einzelnen Wohngebäude gemeinsam getragen werden müssen, oder durch den wirtschaftlichen Ansatz der Trennung der Märkte von Wohnen und Parken. Betrachtet man Stellplätze als wirtschaftliches Gut, würde sich der neoklassischen Theorie und den Gesetzen des freien Marktes zufolge ein Marktgleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage entwickeln. Personen mit eigenem Pkw würden eine Nachfrage nach Stellplätzen entwickeln und sich daraufhin Anbieter von Stellplätzen finden, welche die Nachfrage abdecken. Das Stellplatzmanagement soll also allein der freien Marktwirtschaft überlassen werden. Allerdings zeigt auch dieses Modell Schwächen. Zum einen würden die hohen Errichtungskosten der Sammelgaragen zu hohen Preisen für die Nutzung der Stellplätze führen, sodass sich teilweise nur besserverdienende Gesellschaftsschichten es leisten könnten, einen Pkw zu besitzen, schlechter verdienende Schichten aber dennoch auf einen eigenen Pkw angewiesen sind, weil beispielsweise keine ÖV-Anbindung zu ihrem Arbeitsplatz besteht. Zum anderen würde sich damit auch die Stellplatzproblematik wieder in den öffentlichen Raum verlagern, da sich die Bewohner:innen hier die Kosten für einen Stellplatz sparen würden. Es würde daher rechtliche Rahmenbedingungen erfordern, die dafür sorgen müssten, dass ein kostendeckender Betrieb von Sammelgaragen von Privatanbietern sowie die Nutzung von Stellplätzen dennoch für

alle Bevölkerungsschichten möglich ist und um zu verhindern, dass der öffentliche Raum als

kostenfreie Parkmöglichkeit genutzt wird.

Parking Cash Out

Um den Mobilitätsumstieg vom MIV auf den Umweltverbund zu erhöhen, gibt es zwei Ansätze. Zum einen die Verwendung des Pkw unattraktiver zu gestalten, zum anderen die Nutzung durch den Umweltverbund attraktiver zu gestalten. In ruralen Gebieten ist es oft noch am bequemsten den Pkw zu verwenden, selbst wenn die Lage gute ÖV-Anbindungen aufweist (z.B. Verbindung Ebreichsdorf-Wien). Eine Möglichkeit einen Umschwung zu erlangen und den Stellplatzschlüssel zu vermindern, ist die Subvention des Umweltverbundes durch einen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Bauträger.

Das System Parking Cash-Out ist eine Strategie, bei welcher beim Verzicht auf einen Stellplatz eine Kompensation geleistet wird. Dies kann monetär oder durch anderweitige Vergünstigungen erfolgen. Ein Good-Practice Beispiel dafür ist die Wohnanlage Fellentor in Lauterach in Bahnhofsnähe. Durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauträger und der Gemeinde gelang es eine geringere Anzahl an Stellplätzen zu errichten, als Ausgleich dafür bekamen die Bewohner:innen eine Jahreskarte für den ÖPNV (vgl. VOL.at, 2013). Durch die ständige Verfügbarkeit oder dem verpflichtenden Kauf eines Stellplatzes sind die Opportunitätskosten gleich null. Die Subvention vermittelt somit den Bewohner:innen ein Bewusstsein für den Preis beziehungsweise die Opportunitätskosten des Stellplatzes. Ist den Bewohner:innen die angebotene Alternative mehr wert als der Stellplatz, wird auf diesen verzichtet und die Kompensation wird angenommen. Durch Verträge zwischen Gemeinden und den Bauträgern lässt sich so eine Synergie erschaffen, von der beide Akteure profitieren können. Die Gemeinde schafft es den Flächenverbrauch durch eine geringere Stellplatzanzahl zu verringern und den öffentlichen Parkraum durch eine geförderte Nutzung des ÖPNV zu entlasten, der

Bauträger muss weniger Stellplätze errichten, was das Wohnprojekt attraktiver gestaltet und hat keine Mehrkosten. Vereinbart wird, dass die Stellplatzanzahl reduziert werden darf, wenn stattdessen zum Beispiel die Österreich Jahreskarte des Klimatickets den Bewohner:innen beim Einzug zur Verfügung gestellt wird. Diese könnte sogar über mehrere Jahre inkludiert sein, bis die Kosten eines errichteten Stellplatzes amortisiert wurden. Die Kompensation kann ebenso über eine Ausbezahlung des Betrages erfolgen, jedoch kann dabei ein möglicher Umstieg auf den ÖV verloren gehen.

Diese Art der Subvention eignet sich vor allem für Eigentums- oder Genossenschaftswohnungen aufgrund der niedrigen Fluktuationsrate. Bei Mietwohnungen wäre die Umsetzung etwas komplizierter, allerdings auch umsetzbar. So müsste bei einem verfrühten Auszug aus der Wohnung der Preis des Klimatickets aliquot zurückgezahlt werden.

Vorschreibung alternativer Mobilitätskonzepte bei Bauprojekten

Wie auch im Mobilitätsmasterplan des Klimaschutzministeriums angeführt, soll durch die Abschaffung der Stellplatzverordnung die Kosten für die Errichtung der Stellplätze stattdessen in die Finanzierung nachhaltigerer Mobilitätskonzepte investiert werden (vgl. BMK, 2021, 31), wie sie etwa in Graz durch

die auf freiwilliger Basis abgeschlossenen Mobilitätsverträge umgesetzt werden. Denkbar wäre hier, in Form der Bauordnungen der Länder die Bauträger zu bestimmten Maßnahmen zu verpflichten, etwa, dass ab einer gewissen Anzahl an Wohneinheiten verpflichtend ein Car-Sharing Angebot bereitzustellen ist. Sinnvoll wäre hier die verpflichtende Umsetzung von folgenden Maßnahmen:

- » wasserdurchlässiger Bodenbelag beim Bau von Frestellplätzen
- » Bereitstellung eines Car-Sharing-Angebots
- » Bereitstellung eines E-Bike-Sharing-Angebots
- » Bau von ausreichenden Fahrradabstellanlagen
- » Bau von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge
- » Finanzierung von ÖV-Jahreskarten statt Stellplatzpflicht
- » Angebot einer Mobilitätsberatung

Wichtig dabei wäre vor allem, dass sich die Umsetzung dieser Maßnahmen in etwa im gleichen finanziellen Rahmen bewegt wie die Errichtungskosten der Stellplätze laut Stellplatzverordnung, sodass durch die Entwicklung nachhaltiger Mobilitätsformen keine Mehrkosten für Mieter:innen und Käufer:innen entstehen und das Wohnen nicht weiter verteuert wird.

7.3 Fazit Empfehlungen

Durch eine Optimierung der Stellplatzverordnung oder durch alternative Konzepte zum Stellplatzmanagement können nicht nur klimafreundliche Mobilitätsformen gefördert werden, sondern auch viele Stellplätze und dadurch auch entsprechende Flächen eingespart werden. Eine Neubewertung der Stellplatzverordnung in derzeitiger Form birgt also, wie wir in den vorangestellten Empfehlungen gesehen haben, noch großes ungenutztes

Potenzial. Allerdings stellt hier der ländliche Raum aufgrund der lockereren Verbauung und geringerer ÖV-Anbindung andere Anforderungen an ein neues Stellplatzmanagement. Dadurch, dass hier im Vergleich zu Städten in vielen Fällen die Stellplätze oberirdisch errichtet werden, kann hier jedoch durch neue Ansätze auch der meiste Boden eingespart werden.

8 ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

Die Stellplatzverordnung ist und bleibt ein viel diskutiertes Raumplanungsinstrument in Österreich. Es zeigt sich aber auch, dass hier die unterschiedlichen Akteure auch unterschiedliche Standpunkte verfolgen. Gemeinden, vor allem aus dem ländlichen Bereich wie Ebreichsdorf, sehen diese als notwendig an, um den öffentlichen Raum zu entlasten und die Bauträger in die Pflicht zu nehmen. Bauträger sehen darin wiederum einen großen Kostenfaktor bei ihren Bauprojekten, welcher sich in höheren Mieten und Wohnungspreisen niederschlägt. Verkehrsplaner:innen bemängeln, dass durch die Stellplatzpflicht wiederum der MIV gefördert wird und diese dadurch im Widerspruch zu den Zielen einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Mobilität sowie den aktuellen raumplanerischen Zielen stehe. Aber auch, dass die Stellplatzverordnung in derzeitiger Form nicht mehr zeitgemäß sei und den tatsächlichen Bedarf nicht adäquat abdeckt wird oder allgemein neue Konzepte für das Stellplatzmanagement etabliert werden müssen.

Vor allem wird durch die überwiegend ebenerdig errichteten Stellplätze im ländlichen Raum viel Boden verbaut und versiegelt. Eine Anpassung der Stellplatzverordnung an aktuelle Trends und eine Optimierung der Berechnung des tatsächlichen Bedarfs ist also unbestritten notwendig, um im Wohnbau weitere Flächen einsparen zu können. Da aber eine Vielzahl an Faktoren den Stellplatzbedarf bei Neubauprojekten beeinflussen, gestaltet es sich als äußerst schwierig. Bestehende Berechnungsmethoden versuchen bereits, mögliche Verzerrungen der verwendeten statistischen Daten auszugleichen, in dem auch der Standort mit einbezogen wird, doch bleibt es weiterhin ein großes Problem, dass viele wichtige Daten wie der Motorisierungsgrad nicht auf Gemeindeebene zur Verfügung stehen und diese Werte somit verzerrt sind. Aber auch fehlende räumliche Differenzierung des Gemeindegebietes bei der Bewertung ist durch verlorenes Potenzial gekennzeichnet, unterscheiden sich die Standorte doch oftmals stark in Lage,

Anbindung und Rahmenbedingungen. Allgemein lässt sich vonseiten der Gemeinde ein gewisser stiefmütterlicher Umgang mit der Thematik beobachten. Die Stellplatzverordnung wird hier als unausweichlich angesehen, über mögliche Alternativen wird hier meist nicht beraten.

Unsere Arbeit hat gezeigt, dass hier noch großes Potential vorhanden ist. Zwar findet sich das Ziel des Flächensparens in Bezug auf eine Neugestaltung der aktuellen Stellplatzsystematik bisher nur durch unverbindlichen Leitlinien und -zielen in Positions- und Strategiepapieren der Politik wieder, zeigen doch Aussagen wie im aktuellen Mobilitätsmasterplan 2030, dass hier in Zukunft ein Paradigmenwechsel stattfinden könnte.

Die ideale Lösung ist für jede Gemeinde individuell zu entwickeln, es zeigt sich aber, dass durch eine stärkere Berücksichtigung der räumlichen Unterschiede der einzelnen Standorte in der Gemeinde und neuen Faktoren wie den ÖV-Güteklassen der tatsächliche Stellplatzbedarf deutlich besser abgeschätzt und dadurch Fläche eingespart werden kann. Dafür benötigt es in Zukunft aber auch mehr gemeindebezogene Daten bezüglich dem Mobilitätsverhalten (Motorisierungsgrad, Modal Split, ...) und dem Wohnverhalten (durchschnittliche Wohnfläche, Haushaltsgröße,...).

Wichtig ist auch, die Stellplatzverordnung als solche zu hinterfragen und zu überlegen, ob man hier durch andere Instrumente und Maßnahmen die Stellplatzproblematik zielführender lösen könnte. Wie Beispiele aus mehreren Städte zeigen, könnte eine Flexibilisierung der Stellplatzverordnung Bauträger dazu animieren, alternative Mobilitätskonzepte in ihren Projekten umzusetzen. Auch andere Ansätze wie Mobilitätsverträge, Parking Cash Out oder der allgemeinen Trennung der Märkte von Wohnen und Parken haben das Potenzial in Zukunft die Stellplatzverordnung in derzeitiger Form zu ersetzen.

Eine perfekte Methode, die es schafft, eine bedarfsgerechte Stellplatzverordnung zu schaffen, welche zum einen das Wohnen nicht verteuert und dafür nachhaltigere Mobilitätsformen fördert, gibt es jedoch nicht. Durch stärkere Sensibilisierung für die Thematik und einer Anpassung der aktuellen Stellplatzvorgaben unter stärkerer Einbeziehung des Zieles Flächensparen kann jedoch in Zukunft wertvolle Bodenfläche eingespart werden. Flächen, die für eine lebenswerte Zukunft und eine nachhaltige Entwicklung wichtig sind.

QUELLENVERZEICHNIS

- Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. (2020). Mobilität in NÖ - Ergebnisse der landesweiten Mobilitäts-erhebung 2018; von https://noe.gv.at/noe/NOELRU7_Mobilitaetserhebung_2018_Barrierefrei.pdf (2.2.2022)
- AURA Wohnungseigentums GmbH. (o. J.). Lebensraum Hasengarten. von <https://hasengarten.jimdo.free.com/> (2.2.2022)
- BMK Klimaschutzministerium (2021): Mobilitätsmasterplan 2030 für Österreich; Wien, 2021
- BMVIT. (o.J.). Fahrzeugbestände – Motorisierung; von https://www.bmk.gv.at/themen/verkehrsplanung/statistik/viz11/kap_5.html (02.02.2022)
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft. (2015). Umweltfreundliches Parkraummanagement - Leitfaden für Länder, Städte, Gemeinden, Betriebe und Bauträger. Wien: klimaaktiv.
- Christen, S. (2009). Ein Umzug in Richtung Nachhaltigkeit? Die Auswirkungen von Wohnortwechseln auf Mobilität und Siedlungsentwicklung. Mobilservice Redaktion; von https://www.mobilservice.ch/admin/data/files/news_section_file/file/2256/mobilitaetsverhalten-beim-wohnortswchsel.pdf?lm=1418801168 (3.2.2022)
- DiePresse. Verpflichtende Pkw-Stellplätze verteuern das Wohnen. (2017); von <https://www.diepresse.com/5159761/verpflichtende-pkw-stellplaetze-vertuern-das-wohnen> (10.2.2022)
- DiePresse. Aigner, M. (2021). Trotz Tunnel-Ende kein Ende für Lobau-Proteste; von <https://www.diepresse.com/6068731/trotz-tunnel-ende-kein-ende-fuer-lobau-proteste> (2.2.2022)
- Energiesparhaus (o.J.): Bruttogeschossfläche, Bruttogrundfläche, BGF; in: <https://www.energiesparhaus.at/fachbegriffe/bgf.htm> (22.02.2022)
- Exporeal. (2022); von <https://www.exporeal.at/> (15.1.2022)
- Exporo. (o. J.). Bauträger; von <https://exporo.de/wiki/bautraeger/> (20.12.2021)
- FSV. (2008). Organisation und Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr – RVS 03.07.11; Wien Gmöhling, T. (2017). Was kosten Stellplätze? Beim Parkplatz zählt die Lage; von <https://www.xing.com/com-munities/posts/was-kosten-stellplaetze-beim-parkplatz-zaehlt-die-lage-1012976811> (19.01.2022)
- Google Earth Pro. (2022). Stadtgemeinde Ebreichsdorf, 47°57'50.85" N 16°24'57.04", O GeoBasis-DE/BKG 2009 (1.2.2022)
- Hanika, A. (2011). Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 bis 2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Regionalprognosen“), ÖROK, Wien 2011; von https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2_Reiter-Raum_u_Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teil2/Endbericht_Modellrechnungen_Haushalte.pdf (18.02.2022)
- Kanonier, A. & Weninger, K. (2018). Studie über das „Stellplatzregulativ in Niederösterreich“. Department für Raumplanung Fachbereich für Bodenpolitik und Bodenmanagement; von https://www.krems2030.at/wp-content/uploads/2019/01/Stellpl%C3%A4tze_N%C3%96_Studie_22102018-1.pdf (20.12.2021)
- Kurier. Gruber, P. (2014). Kampf gegen „Monsterprojekt“; von <https://kurier.at/chronik/niederosterreich/kampf-gegen-monsterprojekt/68.258.911> (2.2.2022)
- MeinBezirk. (2020). 625 Autos auf 1000 Einwohner; Gabriela Stockmann; von https://www.meinbezirk.at/baden/c-lokales/625-autos-auf-1000-einwohner_a3945378 (18.02.2022)
- Natur im Garten Service GmbH. (2020). Klimafitte Parkplätze – durch Entsiegelung der sommerlichen Hitze entgegensteuern – Endbericht zum Forschungsbericht; von https://www.noe.gv.at/noe/Wohnen-Leben/2020-06-24_ENDBERICHT_KLIMAFITTE_PARKPLAETZE_Anhang_gesamt.pdf (02.02.2022)
- NÖN. (2020). Land NÖ will Böden schützen. Walter Fahrnberger; von <https://www.noen.at/niederosterreich/politik/raumordnungs-novelle-land-noe-will-boeden-schuetzen-niederosterreich-rudolf-scheuvs-raumordnungs-raumplanung-raumordnungsgesetz-raumordnungsplan-bodenschutzpaket-klaus-schneeberger-stephanpernkopf-222785624> (02.02.2022)
- NÖN. (2021). Hauptstadtplaner Steiner übt Kritik an Stellplatz-Regel in St. Pölten; Daniel Lohninger; von <https://www.noen.at/st-poelten/wohnbau-hauptstadtplaner-steiner-uebt-kritik-an-stellplatz-regel-in-st-poelten-st-poelten-norbert-steiner-parken-wohnbau-print-302322340>, (18.01.2022)
- ORF. Einkaufszentren sollen für Verkehr zahlen. (2012); von <https://steiermark.orf.at/v2/news/stories/2558039/> (18.2.2022)

- ÖROK. (2017). ÖREK-Partnerschaft „Plattform Raumordnung und Verkehr“ – Entwicklung eines Umsetzungskonzeptes für österreichweite ÖV-Güteklassen; von https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_RO_Verkehr/OeV-Güteklassen_Bericht_Financial_2017-04-12.pdf (02.02.2022)
- ÖROK. (2017b). ÖROK Empfehlung Nr. 56: Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik; von https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flachensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_Internet.pdf (10.02.2022)
- ÖROK. (2018). Motorisierungsgrad zu Jahresbeginn, Veränderung und Kfz-Bestand in Österreich; von <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/81.pdf> (02.02.2022)
- Österreichische Hagelversicherung. (2018). Österreich, ein Land ohne Äcker – zukunftslos?; von <https://www.hagel.at/presseaussendungen/wir-verlieren-den-boden-unter-unseren-fuessen-oesterreich-ein-land-ohne-aecker-zukunftslos/>, (20.12.2021)
- Stadtgemeinde Ebreichsdorf. (o. J.). Citybus – VIERER; von https://www.ebreichsdorf.at/Wirtschaft_Verkehr/Verkehr/Citybus (15.1.2022)
- Stadtgemeinde Ebreichsdorf. (2014). Örtliches Entwicklungskonzept; von http://www.gpl.at/files/downloads/ebreichsdorf_ek.pdf (2.2.2022)
- Stadt Graz. (o.J.). Mobilitätsverträge; von <https://www.graz.at/cms/beitrag/10265468/7760054/> (22.02.2022)
- Statistik Austria. (2020a). Abgestimmte Erwerbsstatistik 2019 - Erwerbsspendler/-innen nach Pendelziel [Datensatz]; von <https://www.statistik.at/blickgem/ae3/g30607.pdf> (15.1.2022)
- Statistik Austria. (2020b). Ein Blick auf die Gemeinde Ebreichsdorf -Fläche und Flächennutzung [Datensatz]; von <https://www.statistik.at/blickgem/G0101/g30607.pdf> (15.1.2022)
- Statistik Austria. (2021a). Einwohnerzahlen nach Ortschaften [Datensatz]; von https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_NATIVE_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=103419 (15.1.2022)
- Statistik Austria. (2021b). Ein Blick auf die Gemeinde Ebreichsdorf – Veränderung des Gebäudebestands [Datensatz]; von <https://www.statistik.at/blickgem/G0404/g30607.pdf> (15.1.2022)
- Umweltbundesamt. (o. J.). Flächeninanspruchnahme; von <https://www.umweltbundesamt.at/umwelthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>, (20.12.2021)
- Umweltbundesamt. (2020). Jugendstudie: Klima- und Umweltschutz stehen bei Jugendlichen hoch im Kurs; von <https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemittelungen/jugendstudie-klima-umweltschutz-stehen-bei> (10.2.2020)
- VCÖ. (2013). Factsheet: Mobilitätssicherung im Wohnbau statt Parkplatz-Zwang; von https://www.vcoe.at/files/vcoe/uploads/News/VCOe-Factsheets/2013-2017/2013-12%20Mobilitaetssicherung_Wohnbau/VCOe-Factsheet%20Mobilitaetssicherung%20statt%20Stellplatzzwang%20im%20Wohnbau.pdf (19.01.2022)
- VCÖ. (2015). Mobilität und Wohnen gemeinsam planen; von <https://www.vcoe.at/files/vcoe/uploads/News/VCOe-Factsheets/2013-2017/2015-09%20Mobilitaet%20und%20Wohnen%20gemeinsam%20planen/VCOe-Factsheet%20Wohnen%20und%20Mobilitaet%20gemeinsam%20planen.pdf> (20.12.2021)
- VCÖ. (2017). VCÖ-Factsheet: Wie nachhaltige Mobilität Wohnkosten reduziert; von <https://www.vcoe.at/publikationen/vcoe-factsheets/detail/vcoe-factsheet-2017-01-wie-nachhaltige-mobilitaet-wohnen-kosten-reduziert> (2.2.2022)
- VCÖ. (2018). Mieten seit dem Jahr 2005 im Schnitt um 44 Prozent gestiegen; von <https://www.vcoe.at/presse/presseaussendungen/detail/stellplaetze-wohnen-kosten> (19.01.2022)
- VOL.at. Pendl, W. (2013). Wohnanlage Fellentor, Lauterach: Pilotprojekt für integrativen Wohnbau; von <https://www.vol.at/wohnanlage-fellentor-lauterach-pilotprojekt-fuer-integrativen-wohnbau/3554839>
- WKO. (o. J.). Stellplatzverpflichtung in Wien; von <https://www.wko.at/service/w/verkehr-betriebsstandort/Stellplatzverpflichtung-in-Wien.html> (20.12.2021)
- Wyrzens H., Schauppenlehner-Kloyber E., Sieghard M. und Gratzner G. (2014). Wissenschaftliches Arbeiten – Eine Einführung; 4. aktualisierte Auflage, Wien: Facultas Verlag

Rechtstexte

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (ROG) StF Niederösterreichisches LGBl Nr. 03/2015 Niederösterreichische Wohnungsförderungsrichtlinie 2019

NÖ Bauordnung 2014 StF Niederösterreichisches LGBl Nr. 1/2015

NÖ Bautechnikverordnung 2014 (NÖ BTV 2014) StF Niederösterreichisches LGBl Nr. 4/2015

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Übersicht Faktoren; Eigene Darstellung

Abb. 2: Verortung Stellplatzarten Stadtgemeinde Ebreichsdorf, Exploreal.at (2022) und GoogleMaps (2022); Eigene Darstellung

Abb. 3: Übersicht Beispielprojekte, Exploreal.at (2022); Eigene Darstellung

Abb. 4: ÖV-Güteklassen Stadtgemeinde Ebreichsdorf; aus ÖROK (2017). ÖREK-Partnerschaft „Plattform Raumordnung und Verkehr“ – Entwicklung eines Umsetzungskonzeptes für österreichweite ÖV-Güteklassen; von https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_RO_Verkehr/OeV-Güteklassen_Bericht_Final_2017-04-12.pdf (02.02.2022) und Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie & AustriaTech – Gesellschaft des Bundes für technologiepolitische Maßnahmen GmbH. (2017). ÖV-Güteklassen 2017 [Datensatz]; Eigene Darstellung

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1.: ÖV-Güteklassen; aus ÖREK-Partnerschaft „Plattform Raumordnung und Verkehr“ – Entwicklung eines Umsetzungskonzeptes für österreichweite ÖV-Güteklassen; von https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_RO_Verkehr/OeV-Güteklassen_Bericht_Final_2017-04-12.pdf (02.02.2022)

Tab. 2: Errichtungskosten Stellplätze Beispielprojekte; exploreal.at (2022)

**EINZEL- UND
AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN ALS
RAUMORDNUNGSRECHTLICHES
INSTRUMENT**

Linus Vogelsang

Peter Buchleitner

KURZFASSUNG

Durch gesteigerte Medienpräsenz ist das Thema der Flächeninanspruchnahme in jüngerer Vergangenheit zunehmend Gegenstand öffentlicher Diskussionen (vgl. standard, 2021, online; kurier, 2020, online). Große Bauprojekte, welche flächenintensiv realisiert werden, oder Umwidmungen in großem Ausmaß stoßen der Öffentlichkeit und Planer:innen oftmals sofort ins Auge.

Die Ursache der zunehmenden Inanspruchnahme (vgl. Umweltbundesamt, 2020, online) liegt jedoch „oftmals (...) viel mehr in einer Vielzahl von kleinen Einzelentscheidungen in den Gemeinden“ (ÖROK, 2017, S. 42). Jene Einzelentscheidungen betreffen in drei Bundesländern unter anderem Einzel- und Ausnahmegenehmigungen (unter anderem) im Grünland.

Bestimmungen in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer Kärnten, Salzburg und Vorarlberg erlauben Gemeindevertretungen teilweise Handlungsfreiheit: „Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde (...)“ (§ 46 Abs. 2 S-ROG 2009) - „Der Gemeinderat darf (...) die Wirkung des Flächenwidmungsplanes (...) durch Bescheid ausschließen (...)“ (§ 45 Abs.1 K-ROG 2021) - wenn auch unter bestimmten Bedingungen. Beispielhaft sei hier die Regelung in Salzburg angeführt. Unter anderem darf das Bauvorhaben dem räumlichen Entwicklungskonzept

nicht entgegenstehen, der Standort muss für das Bauvorhaben geeignet sein und es muss ein „besonderer Grund für die Ausnahme (vorliegen)“ (§ 46 Abs. 2 S-ROG 2009). In den Bundesländern Salzburg (zuständige Bezirkshauptmannschaft) und Kärnten (Landesregierung) besteht eine aufsichtsbehördliche Genehmigung, während die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen in Vorarlberg „im Ermessen der Behörde liegt“ (§ 7, § 22, § 35 V-RPG 1996).

Doch diese Handlungsfreiheit lässt, wie dem Namen zu entnehmen ist, Spielraum von Entscheidungen für Bauvorhaben, welche dadurch im Grünland, potenziell fernab jeglicher Siedlungstätigkeit, realisiert werden können. Ob dieser Handlungsspielraum die Ziele der Raumplanung, welche unter anderem flächensparende Entwicklung betreffen, konterkarieren, und in welchem Ausmaß Einzel- und Ausnahmegenehmigungen tatsächlich einen Beitrag zum in einigen Medien genannten „Flächenfraß“ (vgl. standard, 2021, online) leisten, soll in der vorliegenden Arbeit näher untersucht werden.

Hierfür wurde neben Literaturrecherche, Gesetzesanalysen und Gesprächen mit Expert:innen auch eine Datenerhebung durchgeführt.

ABSTRACT

Due to increased media presence, the topic of land consumption has recently become a subject of public discussion (cf. standard, 2021, online; kurier, 2020, online). Large construction projects which are realized in a land-intensive way, or rezoning on a large scale often immediately catch the eye of the public and planners.

The cause of the increasing land-use (cf. Umweltbundesamt, 2020, online), however, „often (...) lies much more in a multitude of small individual decisions in the municipalities“ (ÖROK, 2017, p. 42). Those individual decisions concern, among others, individual and exceptional permits in grassland in three federal provinces.

Provisions in the spatial planning laws of the provinces of Carinthia, Salzburg and Vorarlberg allow municipal representatives partial freedom of action: „The granting of an individual permit is at the planning discretion of the municipality [...]“ (§ 46 para. 2 S-ROG 2009) - „The municipal council may (...) exclude the effect of the zoning plan (...) by notice (...)“ (§ 45 para.1 K-ROG 2021) - albeit under certain conditions. The regulation in Salzburg can be cited as an example. Among other things, the building project must not conflict with the spatial

development concept, the location must be suitable for the building project and there must be a „special reason for the exception“ (§ 46 para. 2 S-ROG 2009). In the provinces of Salzburg (competent district authority) and Carinthia (provincial government), there is supervisory approval, while in Vorarlberg the granting of exemptions is „at the discretion of the authority“ (§ 7, § 22, § 35 V-RPG 1996).

But this freedom of action leaves, as can be inferred from the name, leeway of decisions for building projects, which can thereby be realized in the grassland, potentially far away from any settlement activity. Whether this freedom of action counteracts the objectives of spatial planning, which among other things concern land-saving development, and to what extent individual and exceptional permits actually contribute to the „land gluttony“ referred to in some media (cf. standard, 2021, online), will be examined in more detail in this paper.

In addition to literature research, legal analyses and interviews with experts, a data collection was carried out.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung	ÖROK	Österreichische
Abs.	Absatz		Raumordnungskonferenz
AVG	Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz	ROG	Raumordnungsgesetz
BauO	Bauordnung	S.	Seite
BBP	Bebauungsplan	SAGIS	Geoinformationssystem Salzburg
BNZ	Baunutzungszahl	S-ROG	Salzburger Raumordnungsgesetz
bzw.	beziehungsweise	S-Widmungen	Sonderwidmungen
ca.	circa	Tab.	Tabelle
DI	Diplomingenieur	u.	und
gem.	gemäß	u.a.	unter anderem
EKZ	Einkaufszentrum	Vbg.	Vorarlberg
et al.	et alii, „und andere“	VfGH	Verfassungsgerichtshof
exkl.	exklusiv	vgl.	vergleiche
FWP	Flächenwidmungsplan	V-RPG	Vorarlberger Raumplanungsgesetz
GewO	Gewerbeordnung	VwGH	Verwaltungsgerichtshof
ha	Hektar	Z.	Ziffer
HQ30	Hochwasser mit 30-jähriger Wahrscheinlichkeit	z.B.	zum Beispiel
idF	in der Fassung	1 x 1	1 mal 1
iVm	in Verbindung mit	&	und
KG	Katastralgemeinde	§	Paragraf
KAGIS	Geoinformationssystem Kärnten	%	Prozent
km ²	Quadratkilometer		
K-BO	Kärntner Bauordnung		
K-GplG	Kärntner Gemeindeplanungsgesetz		
K-PzVO	Kärntner Planzeichenverordnung		
K-ROG	Kärntner Raumordnungsgesetz		
landw.	Landwirtschaftlich		
Lav.	Lavanttal		
LGBl.	Landesgesetzblatt		
LReg	Landesregierung		
m ²	Quadratmeter		
max.	maximal		
NÖ	Niederösterreich		
Nr.	Nummer		
o.J.	ohne Jahr		
öff.	öffentlich		
ÖEK	Örtliches Entwicklungskonzept		
ÖGUT	Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik		

INHALT

1	Einleitung	185
1.1	Ziele der Arbeit	185
1.2	Forschungsfragen	185
1.3	Methodik	186
2	Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme	187
2.1	Definition Zersiedelung	187
2.2	Ursachen von Zersiedelung	188
3	Rechtliche Grundlagen der Einzel- und Ausnahmegewilligung	189
3.1	Einordnung in die Sonderwidmungssystematik	189
3.2	Das Konzept der Einzel- und Ausnahmegewilligung	191
3.3	Das Verfahren	194
3.4	Übersicht über die Regelungen in den Bundesländern	196
3.5	Historischer Hintergrund und Beweggründe des Gesetzgebers	200
4	Auszug verschiedener Beispiele aus der Planungspraxis	202
4.1	Kärnten	202
4.2	Salzburg	206
4.3	Vorarlberg	209
5	Verfügbarkeit von Daten bezüglich Einzel- und Ausnahmegewilligungen	212
5.1	Verfügbarkeit	212
5.2	Eigene Datenerhebung	213
5.3	Ergebnisse der Datenerhebung	213
5.4	Reflexion zur Datenerhebung	217
6	Conclusio und Handlungsempfehlungen	218
6.1	Conclusio	218
6.2	Handlungsempfehlungen	219
	Quellenverzeichnis	222
	Abbildungsverzeichnis	224

1 EINLEITUNG

1.1 Ziele der Arbeit

Die vorliegende Arbeit soll das Instrument der Einzel- und Ausnahmebestimmungen aus raumplanungsfachlicher Sicht und der Einordnung in die Raumplanungssystematik erläutern und eine Übersicht von rechtlichen Bestimmungen der drei Bundesländer Kärnten, Salzburg und Vorarlberg schaffen. Besonderer Fokus soll neben der Einordnung und Beschreibung des Instruments auch auf die Wirkung erteilter Einzel- und Ausnahmebewilligung sowie auf die Faktoren Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme gelegt werden.

Nach dem Vorstellen der Forschungsfragen, der Beschreibung der Methodik und der Definition von Zersiedelung und dessen Ursachen wird auf die beschriebene Einordnung in die Raumplanungssystematik, die verschiedenen Arten von Ausnahmebestimmungen und dem Konzept der Einzel- und Ausnahmebewilligung an sich eingegangen. Anschließend wird im folgenden Kapitel

das Instrument und die unterschiedlichen Regelungen der drei Bundesländer verglichen, es folgt eine Beschreibung der historischen Entwicklung und eine Einschätzung bezüglich der Beweggründe der Gesetzgeber:innen, dieses Instrument einzuführen.

Eine Schau ausgewählter Beispiele aus der Praxis soll im fünften Kapitel die große Vielfalt an potenziellen Erscheinungsformen von Einzel- und Ausnahmebewilligungen vermitteln. In der zusammenfassenden Bewertung wird im Abschlusskapitel eine Einschätzung bezüglich der Zukunft des Instruments hinsichtlich der Herausforderung zunehmender Flächeninanspruchnahme und Handlungsempfehlungen für die Gesetzgebung zum weiteren Umgang bezüglich Erteilungen von Einzel- und Ausnahmebewilligungen vorgenommen.

1.2 Forschungsfragen

Bezüglich der in der Kurzfassung beschriebenen Ausgangslage ergeben sich Forschungsfragen, auf welche im Laufe der Arbeit näher eingegangen wird.

» Was ist das theoretische Konzept hinter dem Instrument der Einzelbewilligung? Wie lässt sich dieses in die Systematik der Raumplanung einordnen?

» Warum wurde dieses Instrument in Salzburg, Kärnten und Vorarlberg eingeführt?

» Bestehen Unterschiede zwischen den Regelungen in den drei Bundesländern?

» Wie wird die Planungspraxis gehandhabt? Welche Beispiele für Einzel- und Ausnahmebewilligungen bestehen? Wie sind (diese und generell) Einzel- und Ausnahmebewilligungen in Hinblick auf das Thema Bodensparen zu bewerten?

» Wie sieht die Zukunft des Instruments aus? Welche Handlungsempfehlungen hinsichtlich flächenintensiver Einzelbewilligungen resultieren aus den Erkenntnissen?

1.3 Methodik

Aufgrund der Forschungsfragen wird in der vorliegenden Arbeit folgende Methodik angewandt:

a) Literaturrecherche

- » Fachliteratur
- » Praxisbeispiele
- » Kundmachungen von Gemeinden

Bezüglich Definitionen verschiedener Begriffe wie jenem der Zersiedelung wurde Fachliteratur herangezogen. Zudem gelang es bei der Recherche und Beschreibung von Praxisbeispielen und Kundmachungen von Gemeinden einen Ein- und Überblick bezüglich der Planungspraxis zu erhalten.

b) Gesetzesanalyse

- » » Aktuelle Raumordnungsgesetze:
- » § 46 S-ROG 2009, § 45 K-ROG 2021 und § 7, § 22 und § 35 V-RPG 1996
- » » Historische Raumordnungsgesetze
- » » Kärntner Bauordnung: § 14 K-BO 1996

wurden analysiert, und Unterschiede sowie Gemeinsamkeiten bezüglich Einzel- und Ausnahmebewilligungen herausgearbeitet.

c) Expert:innengespräche

- » Fragen bezüglich Planungspraxis
- » Thematische Schwerpunkte
- » Häufigkeit in der Anwendung

Durch Expert:innengespräche konnten wertvolle Informationen hinsichtlich der Planungspraxis erlangt werden.

d) Datenerhebung

- » Kontaktaufnahme mit Gemeindevertretungen bezüglich Anzahl und Flächeninanspruchnahme von Einzel- und Ausnahmebewilligungen etc. (mehr im Kapitel 5)
- » Zusammenstellung der Daten, deskriptiv statistisch geordnet

2 ZERSIEDELUNG UND FLÄCHENINANSPRUCHNAHME

2.1 Definition Zersiedelung

Zerstreute Siedlungsentwicklungen werden gefördert durch das Bedürfnis nach Einfamilienhäusern und dem Umstand, dass diese prioritär dort entwickelt werden, wo Platz vorhanden und oftmals der Grundpreis bezahlbar(er) ist. (vgl. Umweltbundesamt, 2022, online):

„Zersiedelung ist ein Phänomen, das in der Landschaft optisch wahrnehmbar ist. Eine Landschaft ist umso stärker zersiedelt, je stärker sie von Gebäuden durchsetzt ist. [...] Je mehr Flächen bebaut sind, je weiter gestreut die Gebäude sind und je geringer deren Ausnützung ist, desto höher ist daher die Zersiedelung [...].“ (Schwick et al. 2010, S. 21; nach Schwarzak et al. 2014)

Neben den Effekten der Zersiedelung auf quantitative Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Zufahrtsstraßen ist auch ein „qualitativer Veränderungsprozess“ in Landschaften erkennbar (vgl. Umweltbundesamt.de, 2022, online). Dadurch ergeben sich Einflüsse auf die Umwelt:

„Freiflächen, Erholungsgebiete und ökologische Ausgleichsflächen gehen dadurch verloren, werden zerschnitten oder verkleinert und verlieren ihre ökologische, wie auch sozioökonomische Funktionalität.“ (Spektrum, 2022, online)

2.1.1 Quantitative Flächeninanspruchnahme

Wie bereits beschrieben, bestehen unterschiedliche Effekte durch Zersiedelung. Die quantitative Sichtweise betrachtet Flächeninanspruchnahme, welche mittels Zahlen dargestellt werden kann (Spitzer, 2017, S. 9).

Demnach werden durch Zufahrtstraßen, Bauvorhaben und andere Faktoren in Anspruch genommene Flächen betrachtet.

2.1.2 Qualitative Zersiedelung

Qualitativ kann sich Zersiedelung unter anderem auf die Wahrnehmung von Landschaften und die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auswirken (vgl. Schwick et al., 2010).

Jene Kriterien zur Bewertung betreffen vor allem Standortfaktoren bezüglich Erreichbarkeit oder die Lage in sensiblen Naturräumen (vgl. Spitzer, 2017, S. 9).

2.2 Ursachen von Zersiedelung

Tendenzen der Zersiedelung werden durch verschiedene Parameter verstärkt oder verursacht. Zum einen wirkt Baulandwidmung und der Ausbau öffentlicher Straßeninfrastruktur am stärksten, auch die Wohnbauförderung und die öffentliche Finanzierung der Wasserver- und -entsorgung spielen eine Rolle (vgl. ÖGUT, 2011, online). Bauten im Grünland mögen zwar quantitativ eine untergeordnete Rolle spielen, jedoch können insbesondere diese zu (qualitativer) Zersiedelung führen und unter anderem durch lange Zufahrtstraßen Flächen in Anspruch nehmen.

Es „hegen viele Familien den Wunsch nach Wohnen im Grünen, an gering verdichteten Orten wo rund um das Eigenheim Platz für privaten Umschwung

ist. Ist das Eigenheim im Grünen erstmal gebaut, kommt es oft zur Abwehrhaltung gegenüber weiterer Siedlungsentwicklung in der engeren Nachbarschaft“ (Willhauck, 2013, S. 3; nach Siedentop, 2005)

Weiters sind ökonomische Überlegungen tragend, da Haushalte durchaus aufgrund von Grund- und Bodenpreisen ihren Standort wählen (vgl. Willhauck, 2013, S. 4). Grundpreise sind in peripheren Lagen, „im Grünen“, günstiger als in urbanen, kompakten Siedlungsstrukturen (vgl. Luckert, 2022, online). Daher kommt es hier, wie in 2.1 bereits beschrieben, vermehrt zur Entwicklung von Einfamilienhäusern, welche Zersiedelung fördern (können).

3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER EINZEL- UND AUSNAHMEBEWILLIGUNG

Ausnahmebestimmungen nehmen im österreichischen Raumordnungsrecht eine besondere Stellung ein, denn sie stellen mit ihren Regelungen einen gewissen “Bruch” in der Logik der Raumordnungssystematik dar. Aus der historischen Entwicklung heraus wurde im Raumordnungsrecht eine grundlegende Teilung in die drei Hauptwidmungsarten “Bauland”, “Grünland” und “Verkehrsfläche” unternommen. Innerhalb dieser Hauptwidmungsarten gibt es speziellere (Unter-)Widmungsarten, die für einen bestimmten Bereich an Nutzungen vorgesehen sind, wie beispielsweise die Widmungsart “Bauland-Wohngebiet”.

Mit der Zeit wurden die Raumordnungsgesetze in Österreich zunehmend mit Sonderwidmungen oder Ausnahmebestimmungen, wie zum Beispiel solchen im Grünland, adaptiert. Dies hat zu einer Steigerung der Komplexität der Rechtsmaterien geführt. Das nachfolgende Kapitel soll diese Ausnahmebestimmungen in der Planungssystematik einordnen und darstellen welche Stellung dabei der Einzel- bzw. Ausnahmebewilligung zukommt. Des Weiteren soll das grundlegende Konzept dieser Bewilligungen erläutert werden.

3.1 Einordnung in die Sonderwidmungssystematik

Sonderwidmungen und Ausnahmebestimmungen lassen in der österreichischen Raumordnungssystematik in formelle und funktionelle Sonderwidmungen einteilen, welche von Giese (vgl. 2013, S. 225 - 230) definiert wurden. Einzel- und Ausnahmebewilligungen lassen sich dabei in

den Bereich der “Abgrenzungen oder Zusammenhänge” einordnen, welcher als eigenständig neben den beiden oberen Definitionen von Sonderwidmungen zu stellen ist. (vgl. Spitzer, 2017, S. 32f) Diese Einordnung ist auch in Abb. 1 veranschaulicht.

3.1.1 Sonderwidmungen im formellen Sinn

Bei Sonderwidmungen im formellen Sinn handelt es sich um Widmungen, welche im Gesetzeswortlaut als solche bezeichnet werden. Diese Widmungen sind meistens eine speziellere Widmungsarten des Grünlands (z.B.: Auffüllungsgebiete im StROG) oder

Baulands (z.B.: Bauland-Sondergebiet im NÖ ROG). (vgl. Giese, 2013, S. 225 -230) In einigen Bundesländern, wie zum Beispiel in Tirol oder Wien, gibt es sogar Sonderwidmungen als eigenständige Hauptwidmungsart. (vgl. Schwaninger, 2015, S. 43)

3.1.2 Sonderwidmungen im funktionellen Sinn

Funktionelle Sonderwidmungen werden in den Raumordnungsgesetzen formell nicht als solche bezeichnet, jedoch lassen sie sich nach “funktionellen Gesichtspunkten” als solche klassifizieren. Funktionell “unterschieden sich Sonderwidmungen von den allgemeinen Widmungskategorien des

Bau- und Grünlands dadurch, dass sie einer ‘speziellen’ raumordnungsrechtlichen Zweckbestimmung dienen. Somit wird der Planungsbehörde die Festlegung einer relativ eng umschriebenen Nutzung” eingeräumt. (Giese, 2013, S. 225 - 230)

Nach Giese (2013, S. 225 - 230) können Sonderwidmungen im funktionellen Sinn dabei folgende Funktionen einnehmen:

- » Auffangfunktion
- » Ausnahmefunktion
- » Abstimmungsfunktion
- » Vorbehaltsfunktion
- » Ergänzungsfunktion

3.1.3 Abgrenzungen und Zusammenhänge

Dieser Bereich beschreibt eine Sammlung von Instrumenten der Raumordnung, welche sich nicht in die bestehende Widmungssystematik einordnen lassen, jedoch trotzdem durch ihre Wirkung Ausnahmebestimmungen darstellen.

Beispielsweise dienen Vorbehaltsflächen zur Sicherung von Flächen beziehungsweise Standorten (z.B.: öffentliche Einrichtungen) und weisen daher

eine bestimmte Parallelität zu Sonderwidmungen auf.

Sie lassen sich jedoch aufgrund ihrer Stellung in den Raumordnungsgesetzen keiner der allgemeinen Hauptwidmungskategorien zuordnen. Auch Einzel- und Ausnahmebewilligungen sind daher dieser Kategorie von Sonderwidmungen bzw. Ausnahmebestimmungen zuzuordnen. (vgl. Giese, 2013, S. 225 - 230)

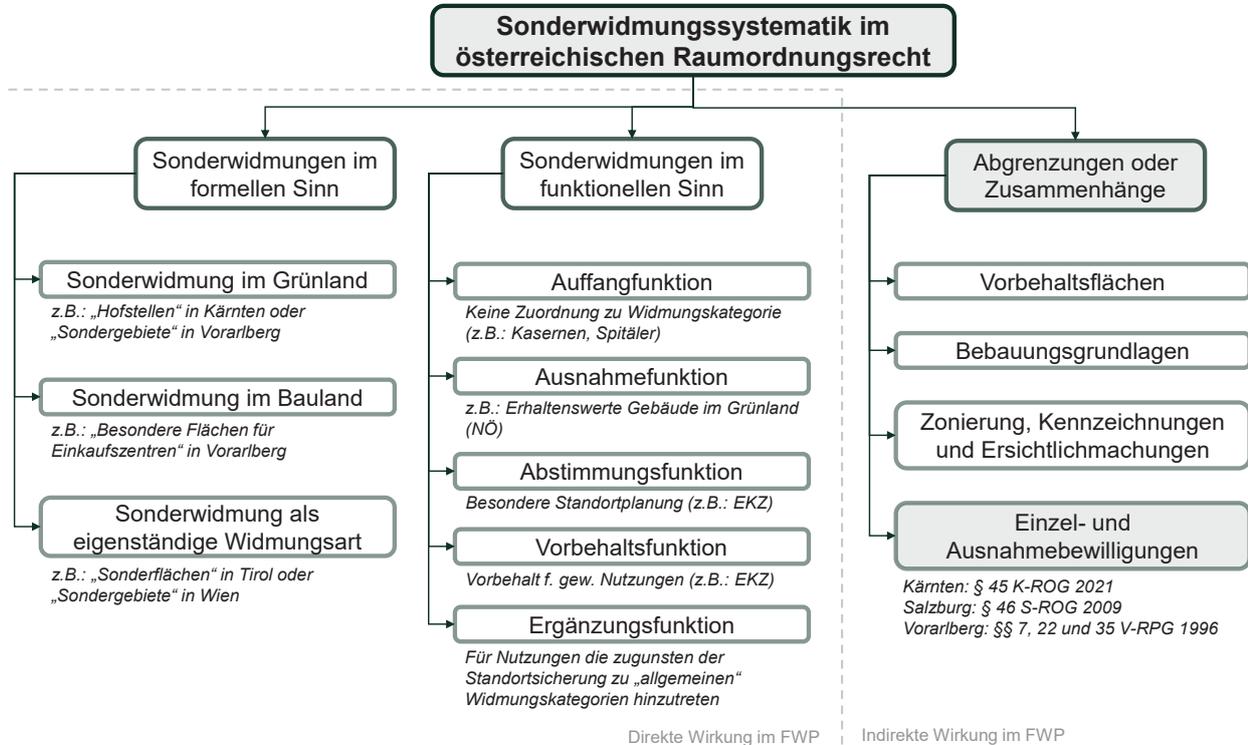


Abb. 1: Einordnung in die Sonderwidmungssystematik im österreichischen Raumordnungsrecht; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: Giese, 2013, S. 225 - 230; Spitzer, 2017, S. 32f

3.2 Das Konzept der Einzel- und Ausnahmegewilligung

Einzel- beziehungsweise Ausnahmegewilligungen stellen eine gewisse Besonderheit in der Raumordnungssystematik dar. Mit der Rechtsform eines Bescheides erwirken sie für "ein genau bezeichnendes Vorhaben" eine Ausnahme von der Wirkung von Raumordnungsprogrammen, also

Verordnungen wie dem Flächenwidmungsplan. (vgl. Spitzer, 2017, S. 70) Folgendes Unterkapitel soll dabei die Wirkung und das grundlegende Verfahren hinter solchen Bewilligungen beleuchten und die Frage klären wie dieses Instrument rechtlich einzuordnen ist.

3.2.1 Exkurs: Der Bescheid

Bescheide sind individuelle, hoheitliche, im Außenverhältnis ergehende, normative Verwaltungsakte. Sie werden demnach von Verwaltungsbehörden oder Organen erlassen und richten sich an eine bestimmte Person. Im österreichischen Rechtssystem dürfen hoheitliche Eingriffe in subjektive Rechte von Bürger:innen prinzipiell nur in Bescheidform erlassen werden. Bescheide können einerseits nach dem Inhalt oder nach der konkreten Rechtsfolge unterschieden werden. (vgl. RechtEasy, 2014, online)

Während des Bescheidverfahrens haben die Parteien das Recht auf „Parteigehör“ (vgl. § 45 Abs. 3 AVG 1991), sowie das Recht Rechtsmittel, wie Berufung oder Beschwerde vorzubringen. Bescheide werden im Regelfall schriftlich per Post zugestellt. In wenigen Fällen werden sie auch mündlich (z.B.: bei Verhandlungen, wobei eine Niederschrift anzufertigen ist und die Rechtsmittelbelehrung schriftlich zu ergehen ist) oder per Auflage (z.B.: in Agrarverfahren) erteilt. (vgl. RechtEasy, 2014, online)

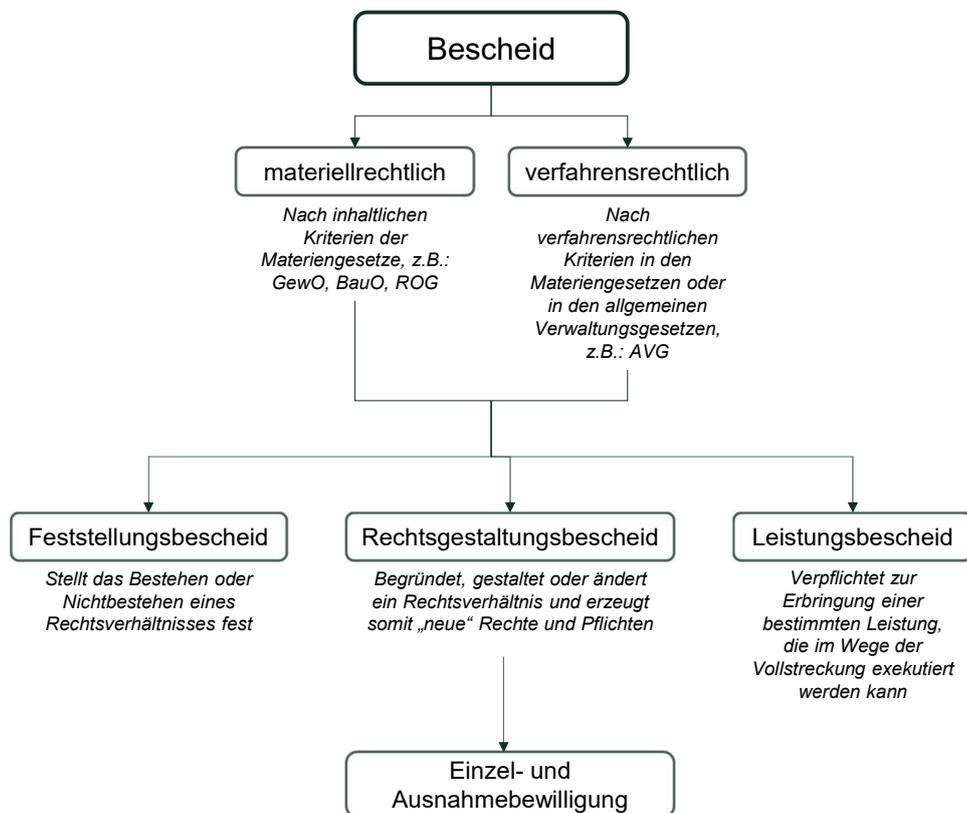


Abb. 2: Einordnung von Bescheiden; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: RechtEasy, 2014, online

3.2.2 Exkurs: Die Verordnung

Verordnungen sind generell-abstrakte Rechtsnormen, welche von einer Verwaltungsbehörde erlassen werden. Sie dienen in erster Linie zur Konkretisierung von Gesetzen (z.B.: Verordnungen über Örtliche Raumordnungsprogramme => Raumordnungsgesetze der Länder). Aus diesem Grund sind Verordnungen im materiellen (inhaltlichen) Sinn Gesetzen gleichzusetzen, da sie wie diese generell-abstrakte Verhaltensweisen regeln.

Formell (verfahrensrechtlich) betrachtet sind Verordnungen Verwaltungsakten gleichzusetzen, da sie von Behörden (= Exekutive) erlassen werden und nicht von der Gesetzgebung (= Legislative; z.B.: Nationalrat oder Landtag). Somit stehen Verordnungen im Stufenaufbau der Rechtsordnung zwischen Bescheid und Gesetz. (vgl. Eberhard et al., 2018, S. 40)

3.2.3 Wirkung - zwischen Verordnung & Bescheid

Einzelbewilligungen weisen sowohl Merkmale von Verordnungen als auch von Bescheiden auf. Dies wird vor allem bei genauerer Betrachtung des Verfahrensablaufes klarer (siehe Kapitel 3.3). Einzelbewilligungen haben rechtlich gesehen die Form eines Bescheides, jedoch enthalten sie auch Elemente von Verordnungen, beispielsweise werden sie öffentlich an der Amtstafel kundgemacht. Solche Kundmachungen sind sonst, vor allem im Bau- und Raumordnungsrecht, nur bei Verordnungen zu finden.

Einzelbewilligungen können jedoch nicht einfach „willkürlich“ erteilt werden. Die Raumordnungsgesetze der Bundesländer Kärnten, Salzburg und Vorarlberg definieren dabei in unterschiedlichen Tiefen gewisse Grundvoraussetzungen und

Nutzungseinschränkungen für die Erteilung. Im folgenden Unterkapitel 3.4 wird auf diese bundeslandspezifischen Besonderheiten und Voraussetzungen genauer eingegangen. (vgl. Kapitel 3.4.)

Einzelbewilligungsbescheide richten sich, wie jeder Bescheid, an einen individuellen Rechtsadressaten. In diesem Fall ist dies die Antragsteller:in beziehungsweise die Grundstückseigentümer:in, sowie dessen Rechtsnachfolger:in. Sie heben bescheidmäßig für ein bestimmtes Vorhaben die Wirkung des Flächenwidmungsplanes (= Dispers; in Vbg. auch von anderen Plänen) auf und ermöglichen dadurch defacto die Realisierung eines widmungswidrigen Bauvorhabens. Die Widmung selbst bleibt dabei jedoch bestehen und es entsteht somit kein sogenannter „weißer Fleck“ im Flächenwidmungsplan. (vgl. § 46 S-ROG 2009)

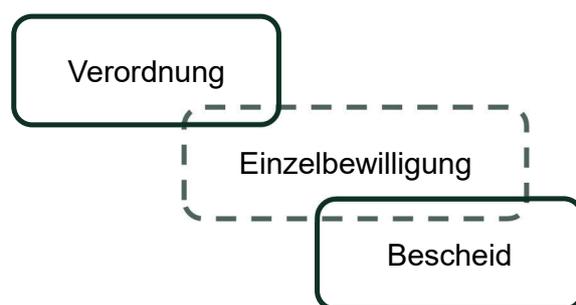


Abb. 3: Einordnung der Einzelbewilligung; Quelle:eigene Darstellung, 2022

3.2.4 Rechtliche Verankerung

Einzel- bzw. Ausnahmegewilligungen bestehen im österreichischen Raumordnungsrecht nur in den Bundesländern Kärnten, Salzburg und Vorarlberg. Verankert sind diese Bewilligungen in den Raumordnungsgesetzen der Länder.

Kärnten stellte bis zum 01.01.2022 eine Ausnahme in der rechtlichen Verankerung von Einzelbewilligungen dar. Vor der ab Jänner 2022 gültigen Novelle beziehungsweise Neuaufstellung des Kärntner Raumordnungsgesetzes waren Einzelbewilligungen im § 14 der Kärntner Bauordnung geregelt. (vgl. K-ROG 2021; K-BO 1996) In Vorarlberg werden Einzelbewilligungen als Ausnahmegewilligungen bezeichnet. Von ihrer Wirkung sind sie jedoch ident zu den Einzelbewilligungen in Kärnten und Salzburg. Ausnahmegewilligungen lassen sich im Vorarlberger Raumplanungsgesetz an drei Stellen finden. Dies ist daran geschuldet, dass es hier als einziges Bundesland möglich ist Ausnahmen auch von Landesraumplänen und Bebauungsplänen zu bewilligen. (vgl. §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996)

Kärnten:

- » Kärntner Raumordnungsgesetz 2021
- » 5. Abschnitt: Wirkung des Flächenwidmungsplanes
- » § 45 Einzelbewilligungen

Salzburg:

- » Salzburger Raumordnungsgesetz 2009
- » 3. Teil: Flächenwidmungsplanung
- » § 46 Einzelbewilligung

Vorarlberg:

- » Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996
 - » II. Hauptstück: Raumplanung durch das Land
 - » 1. Abschnitt: Landesraumpläne, ...
 - » § 7 [...], Ausnahmegewilligung
 - » III. Hauptstück: Raumplanung durch die Gemeinden
 - » 3. Abschnitt: Flächenwidmungsplan
 - » § 7 [...], Ausnahmegewilligung
 - » 4. Abschnitt: Bebauungsplan
 - » § 7 [...], Ausnahmegewilligung
- (vgl. K-ROG 2021; S-ROG 2009; V-RPG 1996)

3.2.5 Verwaltungsakt Einzelbewilligung

Von der Erscheinung und Art ist der Verwaltungsakt einer Einzel- bzw. Ausnahmegewilligung vergleichbar mit jenen von Bauverfahren. Eine Einzelbewilligung ist jedoch dem Bauverfahren vorgelagert und es handelt sich dabei um ein eigenes, vom Bauverfahren unabhängiges, Verfahren. (vgl. Schmidt, 2021, Expert:innengespräch)

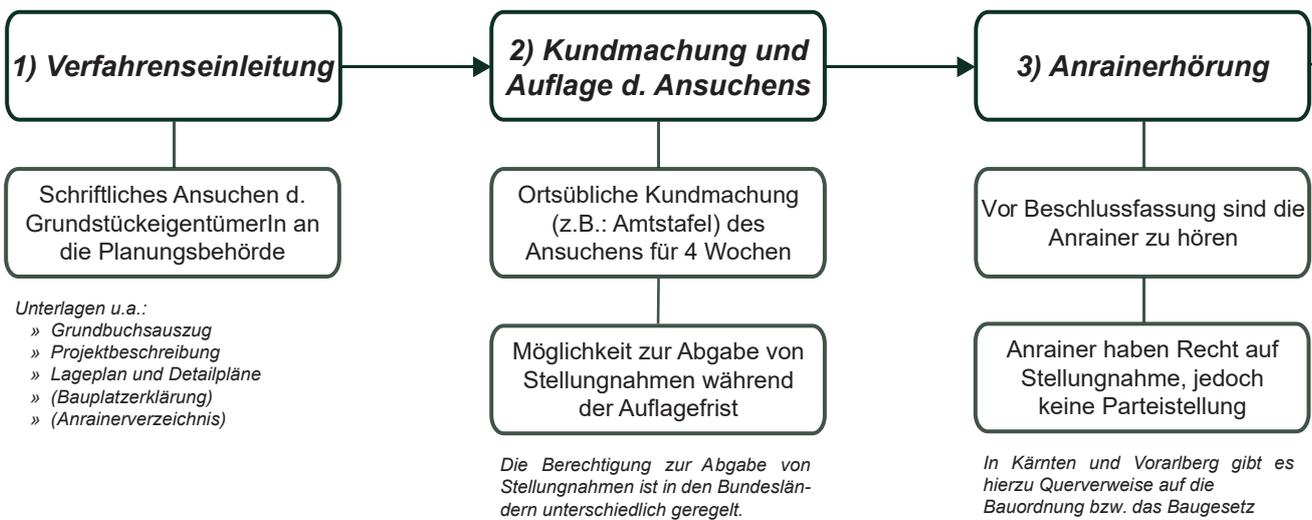
Der Verwaltungsgerichtshof führt dazu in seiner ständigen Rechtsprechung aus, dass es sich bei einer Ausnahmegewilligung (Vbg.) um eine konstitutive Voraussetzung für eine Baubewilligung handelt. Demnach handelt es sich um nach verschiedenen Gesichtspunkten von verschiedenen Behörden zu beurteilende Ansuchen. (vgl. VwGH, 2014, 2011/06/0082; VwGH, 2004, 2001/06/0083)

Die Akteneinsicht ist wie bei Bauakten auch, nur der Grundstückseigentümer:in sowie bevollmächtigten Personen möglich. Jedoch die Ablage des Verwaltungsaktes ist vielerorts mit den Bauakten kombiniert. (vgl. Schmidt, 2021, Expert:innengespräch)

3.3 Das Verfahren

Grundlegend gelten für Verwaltungsverfahren die Bestimmungen der Verwaltungsverfahrensgesetze, allen voran das Allgemeine Verwaltungsverfahrensgesetz, kurz AVG. In den drei Bundesländern wurden jedoch auch teilweise eigene Verfahrensbestimmungen in den Raumordnungsgesetzen festgelegt. (vgl. AVG 1991; K-ROG 2021; S-ROG 2009; V-RPG 1996) Folgender Ablauf ist als „allgemeines Verfahrensschema“ anzusehen und kombiniert beziehungsweise gleicht die Bestimmungen aus den Bundesländern an. Ziel ist es ein grundlegendes Gefühl und Verständnis über den Ablauf solcher Bewilligungsverfahren zu erlangen, um diese auch in einen Vergleich zu Verfahren von Örtlichen Raumordnungsprogrammen setzen zu können. Die Einleitung eines Einzelbewilligungsverfahrens erfolgt durch einen schriftlichen Antrag der Grundstückseigentümer:in an die Planungsbehörde bzw. an das zuständige Amt in der Gemeindeverwaltung (z.B.: Bauamt oder Planungsamt). Dem Ansuchen sind in der Regel auch weitere Unterlagen, wie zum Beispiel eine Projektbeschreibung sowie Lage- und Detailpläne beizulegen. Es können jedoch auch noch weitere Unterlagen der Antragsteller:in gefordert werden. In der Stadt Salzburg werden zusätzlich zu den oben angeführten

Unterlagen auch noch ein Grundbuchsauszug, ein Anrainerverzeichnis und eine Bauplatzerklärung benötigt. (vgl. Stadt Salzburg, o.J., online) Im zweiten Schritt wird das bei der Behörde eingelangte Ansuchen für 4 Wochen ortsüblich, u.a. an der Amtstafel, kundgemacht. In dieser Zeit besteht, je nach Bundesland unterschiedlich geregelt, die Möglichkeit Stellungnahmen zum Ansuchen abzugeben. Im § 45 Abs. 1 des K-ROG 2021 gibt es dazu einen Verweis auf den § 38 Abs. 2, welcher besagt, dass die Auflageunterlagen, gleichzeitig mit der öffentlichen Kundmachung, der Landesregierung, den sonstigen vom Vorhaben berührten Landes- oder Bundesdienststellen, die angrenzenden Gemeinden sowie die in Betracht kommenden Interessensvertretungen (z.B.: Landwirtschaftskammer) zur Stellungnahme zu übermitteln sind. Das Salzburger Raumordnungsgesetz schreibt im § 73 Abs. 2 folgendes: „Innerhalb der Kundmachungsfrist können von Trägern öffentlicher Interessen und von Personen, die ein Interesse glaubhaft machen, schriftliche Stellungnahmen eingebracht werden.“ (§ 73 Abs. 2 S-ROG 2009) In Vorarlberg gibt es bei Verfahren nach §§ 22 und 35 V-RPG (Ausnahmen vom Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan) keine expliziten Vorschriften hinsichtlich Kundmachung

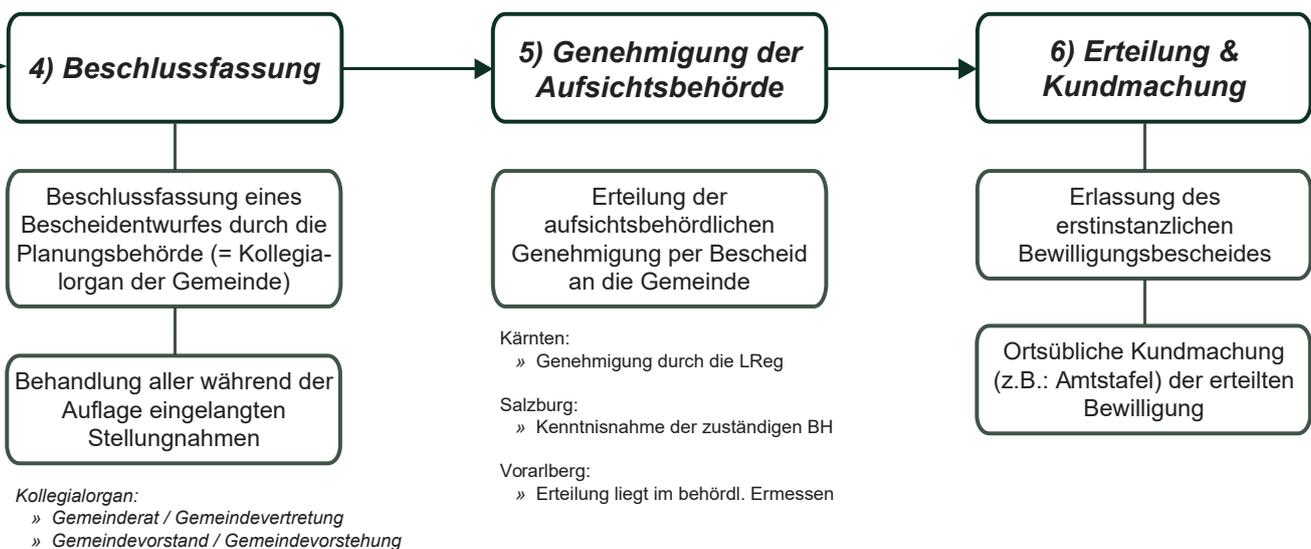


Gesamtdauer Verfahren: 6 bis 8 Monate (Schätzung)

Abb. 4: Allgemeiner Verfahrensablauf; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: § 45 K-ROG 2021; §§ 46, 73 und 74 S-ROG 2009; §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996; Stadt Salzburg, o.J., online eigene Darstellung, 2022

oder Stellungnahmemöglichkeit. Einzig im § 7 V-RPG (Ausnahme von Landesraumplänen) wird angegeben dass den betroffenen Gemeinden, sonstigen öffentlichen Stellen und Regionalplanungsgemeinschaften, deren Interessen durch die Bewilligung wesentlich berührt werden, binnen angemessener Frist die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme eingeräumt werden muss. Vor Beschlussfassung sind im dritten Schritt die Anrainer des Vorhabens zu hören. Betreffend der Definition von „Anrainer“ oder „Nachbar“ gibt es in Kärnten einen Querverweis zur Bauordnung und in Vorarlberg zum Baugesetz. Es wird daher angenommen, dass auch in Salzburg der Anrainerbegriff aus der Bauordnung abgeleitet wird. Die Anrainer:innen haben im Gegensatz zu einem Bauverfahren keine Parteistellung und können lediglich Stellungnahmen einbringen, aus denen jedoch keine Rechtsansprüche erwachsen (vgl. Fend und Fleisch, 2019, S. 280). Nach der Anrainerhörung wird der erarbeitete Bescheidentwurf der Planungsbehörde / dem Kollegialorgan der Gemeinde zum Beschluss vorgelegt. Während der Beschlussfassung sind außerdem noch die während der Auflage eingelangten Stellungnahmen nachweislich zu behandeln. Das bescheiderlassende Kollegialorgan der Gemeinde ist in den Bundesländern unterschiedlich. In Salzburg und Kärnten ist

dies die Gemeindevertretung beziehungsweise der Gemeinderat - das höchste Organ der Gemeinde. In Vorarlberg werden Bescheide nach §§ 22 und 35 V-RPG vom Gemeindevorstand erlassen, jene nach § 7 V-RPG von der Landesregierung. Der Bescheidentwurf und der damit verbundene Verwaltungsakt sind nach Beschlussfassung der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen. (vgl. § 73 Abs. 5 S-ROG 2009) In Kärnten ist die Aufsichtsbehörde die Landesregierung, in Salzburg die zuständige Bezirkshauptmannschaft (Ausnahme: Für Stadt Salzburg ist die LReg zuständig). Die Erteilung der aufsichtsbehördlichen Genehmigung erfolgt per Bescheid an die Gemeinde. (vgl. K-ROG 2021; S-ROG 2009) In Vorarlberg gibt es in Bezug auf Ausnahmegewilligungen keine aufsichtsbehördliche Genehmigung, denn hier liegt die Bewilligung „im behördlichen Ermessen“ (§§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996). Nach erfolgter positiver Genehmigung des Bescheidentwurfes ist der erstinstanzliche Einzelbewilligungsbescheid an die Antragsteller:in beziehungsweise die Grundstückseigentümer:in zu übermitteln. Gleichzeitig ist die erteilte Einzel- bzw. Ausnahmegewilligung ortsüblich für 2 Wochen (Annahme) kundzumachen. (vgl. § 45 Abs. 3 K-ROG 2021)



Gesamtdauer Verfahren: 6 bis 8 Monate (Schätzung)

Abb. 5: Allgemeiner Verfahrensablauf; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: § 45 K-ROG 2021; §§ 46, 73 und 74 S-ROG 2009; §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996; Stadt Salzburg, o.J., online eigene Darstellung, 2022

3.4 Übersicht über die Regelungen in den Bundesländern

	Kärnten § 14 K-BO 1996 & §§ 19 u. 19a K-GplG 1995; § 45 K-ROG 2021 (ab 1.1.2022)	Salzburg § 46 S-ROG 2009	Vorarlberg §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996
Einführung	K-BO seit 1996, K-ROG seit 2022	seit 1956	seit 1996
Bezeichnung	Einzelbewilligung	Einzelbewilligung	Ausnahmebewilligung
Verfahrenseinleitung	Grundstückseigentümer:in	Grundstückseigentümer:in oder Person mit Rechtstitel	§ 7: Gemeinden §§ 22 und 35: Grundstückseigentümer:in
bescheiderlassende Behörde / Organ	§ 45 Abs. 1: „Der Gemeinderat darf [...] die Wirkung [...] durch Bescheid ausschließen [...]“ » Gemeinderat	§ 46 Abs. 1: „[...] durch Bescheid der Gemeindevertretung [...]“ § 46 Abs. 2: „Die Erteilung einer Einzelbewilligung liegt im Planungsermessen der Gemeinde [...]“ » Gemeindevertretung	§ 7 Abs. 2: „Die Landesregierung kann mit Bescheid [...] Ausnahmen [...] bewilligen [...]“ » Landesregierung § 22 Abs. 2: „Der Gemeindevorstand kann [...] mit Bescheid Ausnahmen [...] bewilligen“ » Gemeindevorstand § 35 Abs. 2: „Der Gemeindevorstand kann [...] mit Bescheid Ausnahmen [...] bewilligen“ » Gemeindevorstand § 35 Abs. 3: „Für die Bewilligung von Ausnahmen ist abweichend von Abs. 2 die Gemeindevertretung zuständig, wenn [...]“ » Gemeindevertretung
Aufsichtsbehördliche Genehmigung durch	§ 45 Abs. 2: „Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Landesregierung [...]“ » Landesregierung	§ 74 Abs. 3: „Aufsichtsbehörde ist: 1. die Landesregierung für [...] Einzelbewilligungen der Stadt Salzburg; 2. die örtlich zuständige Bezirkshauptmannschaft für Einzelbewilligungen anderer Gemeinden [...]“ » Landesregierung » Bezirkshauptmannschaft	§§ 7, 22 und 35: „Die Bewilligung liegt im behördlichen Ermessen [...]“ » keine aufsichtsbehördliche Genehmigung
Ausnahme von	Flächenwidmungsplan	Flächenwidmungsplan	§ 7: Landesraumpläne § 22: Flächenwidmungsplan § 35: Bebauungsplan

	Kärnten § 14 K-BO 1996 & §§ 19 u. 19a K-GplG 1995; § 45 K-ROG 2021 (ab 1.1.2022)	Salzburg § 46 S-ROG 2009	Vorarlberg §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996
Generelle Voraussetzungen	<p>§ 45 Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> » „genau bezeichnendes Vorhaben“ » kein Widerspruch zu den Zielen des ÖEK bzw. der Örtlichen Raumordnung » Berücksichtigung räumlicher Ziele der angrenzenden Gemeinden und von Planung des Bundes bzw. sonstiger öff. Planungsträger 	<p>§ 46 Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> » „genau bezeichnendes Vorhaben“ <p>§ 46 Abs. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> » besonderer Grund » Standorteignung ist für das Vorhaben gegeben » kein Widerspruch zu den Zielen des ÖEK bzw. der Örtlichen Raumordnung » Dieses Nachweise sind vom Antragsteller zu erbringen 	<p>§ 7 Abs. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Kein Zielkonflikt mit Landesraumplänen, sowie den Zielen nach § 2 <hr/> <p>§ 22 Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> » „[...] dürfen dem Flächenwidmungsplan nicht widersprechen.“ <p>§ 22 Abs. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Kleinräumigkeit des Vorhabens » Eigene Widmung unzweckmäßig » Kein Zielkonflikt mit Landesraumplänen, sowie den Zielen nach § 2 <hr/> <p>§ 35 Abs. 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Kein Zielkonflikt mit Landesraumplänen, den Zielen des Bebauungsplanes, den Zielen des räumlichen Entwicklungsplanes sowie den Zielen nach § 2
Nutzungseinschränkungen	<p>§ 45 Abs. 1:</p> <p>Keine Anwendung bei Vorhaben nach:</p> <ul style="list-style-type: none"> » § 32 (EKZ) » § 30 (S-Widmungen) 	<p>§ 46 Abs. 2 Z. 4:</p> <p>Keine Anwendung für Vorhaben, welche:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Zweitwohnungen, » Handelsgroßbetriebe, » Beherbergungsgroßbetriebe » oder Seveso-Betriebe <p>betreffen.</p>	<p>§ 7: keine</p> <hr/> <p>§ 22 Abs. 2:</p> <p>Keine Anwendung für Vorhaben, welche:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Betriebsanlagen (gem. §§ 14 und 15) und Gebäude mit Wohnräumen <p>betreffen.</p> <hr/> <p>§ 35: keine</p>
Instanzenzug	<ul style="list-style-type: none"> » 1. Instanz: Kollegialorgan der Gemeinde » 2. Instanz: Landesverwaltungsgerichte » 3. Instanz: Revision beim VwGH oder Beschwerde beim VfGH 		
Bestimmungen für Vorhaben im Grünland	keine	<p>§ 46 Abs. 3:</p> <p>Kommt in Grünland nur in Betracht bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Verwendungszweckänderungen sowie Ausbau 	keine

	Kärnten § 14 K-BO 1996 & §§ 19 u. 19a K-GplG 1995; § 45 K-ROG 2021 (ab 1.1.2022)	Salzburg § 46 S-ROG 2009	Vorarlberg §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996
Fortsetzung: Bestimmungen für Vorhaben im Grünland		<p>von Bestandsgebäuden</p> <ul style="list-style-type: none"> » Neuerrichtung von Bauten oder baulichen Anlagen ohne Wohnzweck und untergeordneter Bedeutung » Grünlandgebundene Bauvorhaben » Neugründung von landw. Betrieben 	
Unwirksamkeit oder Befristung	<p>§ 45 Abs. 4: Eine Einzelbewilligung wird unwirksam wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> » nicht binnen 6 Monaten ab Rechtskraft ein Antrag auf Baubewilligung gestellt wurde <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> » die beantragte Baubewilligung nach den Bestimmungen der K-BO 1996 rechtskräftig nicht erteilt wurde 	<p>§ 46 Abs. 6: Einzelbewilligungen werden unwirksam, wenn:</p> <ul style="list-style-type: none"> » nicht binnen 3 Jahre ab Rechtskraft der Einzelbewilligung eine Baubewilligung erwirkt wurde <p>oder</p> <ul style="list-style-type: none"> » die benötigte Baubewilligung erlischt <p>§ 46 Abs. 7: » Bei Erteilung der Bewilligung ohne Kenntnisnahme der Aufsichtsbehörde kann diese unter Anwendung von § 45 Abs. 3 für nichtig erklärt werden</p>	<p>§§ 7 und 22 Abs. 2: <i>„Die Bewilligung [...] und kann [...] befristet und unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden.“</i></p> <p>§§ 7 und 22 Abs. 3: <i>„Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 und 2 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.“</i></p> <ul style="list-style-type: none"> » Können gem. § 68 AVG und § 85 Gemeindegesetz von Amts wegen aufgehoben werden. (max. 10 Jahre rückwirkend) <hr/> <p>§ 35 Abs. 4: <i>„Entgegen den Bestimmungen der Abs. 1 bis 3 erlassene Bescheide sind mit Nichtigkeit bedroht.“</i></p> <ul style="list-style-type: none"> » Können gem. § 68 AVG und § 85 Gemeindegesetz von Amts wegen aufgehoben werden. (max. 10 Jahre rückwirkend)
Verfahrensbestimmungen	<p>§ 45 Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Antrag durch die Grundstückseigentümer:in » Ortsübliche Kundmachung des Ansuchens für 4 Wochen » Während der Auflagefrist sind Stellungnahmen von Einrichtungen gem. § 38 Abs. 2 zulässig 	<p>§ 46 Abs. 1:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Ansuchen desr Grundeigentümer:in oder durch eine Person mit Rechtstitel <p>§ 73: » Ortsübliche Kundmachung des Ansuchens für 4 Wochen</p>	<p>§ 7 Abs. 2: Vor Erteilung der Bewilligung ist den betroffenen Gemeinden, Regionalplanungsgemeinschaften oder sonstigen öffentlichen Stellen binnen einer angemessenen Frist die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme einzuräumen. <i>„[...] § 6 Abs. 5 vierter Satz gilt sinngemäß.“</i></p>

	Kärnten § 14 K-BO 1996 & §§ 19 u. 19a K-GplG 1995; § 45 K-ROG 2021 (ab 1.1.2022)	Salzburg § 46 S-ROG 2009	Vorarlberg §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996
Fortsetzung: Verfahrens- bestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> » Vor Beschlussfassung sind die Arainer gem. § 23 Abs. 2 K-BO 1996 zu hören » Beschlussfassung durch den Gemeinderat, Stellungnahmen sind zu behandeln <p>§ 45 Abs. 2: „Die Bewilligung bedarf der Genehmigung der Landesregierung.“</p> <p>§ 45 Abs. 3: „Eine erteilte Einzelbewilligung ist im elektronisch geführten Amtsblatt kundzumachen.“</p>	<ul style="list-style-type: none"> » Stellungnahmemöglichkeit, von Trägern öff. Interessen und Personen die ihr Interesse glaubhaft machen, während der Auflagefrist » Vor Beschlussfassung sind die Anrainer zu hören » Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung, Stellungnahmen sind zu behandeln » Der Bürgermeister hat den Bescheidentwurf sowie den Verwaltungsakt der Aufsichtsbehörde vorzulegen <p>§ 74 Abs. 1: Zur Rechtswirksamkeit des Bescheides bedarf es der aufsichtsbehördlichen Kenntnisnahme</p>	<p>§ 22 Abs. 2: Antrag durch den Grundstückseigentümer</p> <hr/> <p>§ 35 Abs. 2: » Antrag durch die Grundstückseigentümer:in » Vor Erteilung der Bewilligung sind die Nachbarn gem. § 2 des Vorarlberger Baugesetzes zu hören</p>
Kenntlichmachung	<p>§ 14 Abs. 1 Z. 3 u. § 45 Abs. 5 und 6 K-ROG 2021 iVm § 5a K-PzVO 1998:</p> <ul style="list-style-type: none"> » Kenntlichmachung der Einzelbewilligung im Flächenwidmungsplan durch ein Planzeichen und unter Beifügung einer fortlaufenden Nummer » Anlage der Einzelbewilligung zu den Erläuterungen des Flächenwidmungsplanes » Für die Kenntlichmachung ist eine Baubewilligung nötig 	Keine Kenntlichmachung im Flächenwidmungsplan vorgesehen	Keine Kenntlichmachung in den Raumordnungsplänen vorgesehen

Tab. 1: Vergleich der rechtlichen Bestimmungen in den Bundesländern; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: §§ 14 und 45 K-ROG 2021; §5a K-PzVO 1998; §§ 46, 73 und 74 S-ROG 2009; §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996; Spitzer, 2017, S. 83

3.5 Historischer Hintergrund und Beweggründe des Gesetzgebers

Als erstes Bundesland führte Salzburg bereits im ersten Raumordnungsgesetz in Österreich überhaupt das Instrument der Einzelbewilligung ein. In seiner ursprünglichen Intention sollte das Instrument vor allem dazu dienen hofweichende Kinder der bäuerlichen Gesellschaft mit Wohnraum zu versorgen und etwaige Härtefälle zu vermeiden. (vgl. § 19 Abs 3 S-ROG 1956; Grinzing, 2016, Interview nach Spitzer, 2017, S. 83) Erst im Jahr 1996 erfolgte die Einführung der Einzel- beziehungsweise der Ausnahmegewilligung in Kärnten und Vorarlberg (vgl. § 14 K-BO 1996; §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996). Es wird angenommen, dass die Beweggründe der Gesetzgeber in allen drei Bundesländern sehr ähnlich waren. Dies könnte vor allem durch die topografischen Gemeinsamkeiten im Alpenraum begründet sein.

Eine Studie des „Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umlangemeinden“ aus dem Jahr 1992 (vgl. Lovrek, S. 4f) führte fünf hauptsächliche Gründe für die Anwendung des Instruments an:

Mangelnde Verfügbarkeit von gewidmetem Bauland

Wie auch in der heutigen Zeit war auch im Jahr 1992 das Thema der Baulandhortung aktuell. Zwar gab es vielerorts genug gewidmetes Bauland, jedoch war dieses nur schwer oder gar nicht verfügbar auf dem Markt. Um jedoch einer Abwanderung heimischer Bauwerber:innen entgegenzuwirken wurde in diesen Fällen vielfach die Einzelbewilligung angewandt.

Hohe Baulandpreise

Auch wenn Bauland-Grundstücke zum Verkauf am Markt angeboten werden, bleibt jedoch die widmungskonforme Nutzung vielfach aufgrund der hohen Grundstückspreise aus. Wegen der hohen Preisentwicklung des Baulandes erfolgen Bauvorhaben daher oft im Zuge der Einzelbewilligung auf billigeren Grünlandgrundstücken.

Weichende Erb:innen

Gemäß dem Anerbengesetzes 1958 besteht das oberste Ziel in der Erhaltung der Wirtschaftskraft des bäuerlichen Hofes. Eine Abfindung der weichenden Erb:innen mit Barmitteln ist jedoch für viele Betriebe wirtschaftlich nicht tragbar. Aus diesem Grund werden des Öfteren (Bau-)grundstücke für die Erbabfindung übergeben. Jedoch stehen dem Hofübergeber nicht immer gewidmete Baulandgrundstücke zur Verfügung, wodurch Grünland zur Abfindung verwendet wird. Für deren Bebauung werden sodann Einzelbewilligungen erwirkt.

Austragshäuser

Austragshäuser oder auch Ausnahmestöckl sind der Idealtyp der ursprünglich eingeführten Einzelbewilligung. Sie werden in unmittelbarer Nähe des Hofes beziehungsweise des Hofverbandes errichtet und ermöglichen eine Wohnnutzung der älteren Hofgeneration.

Kapitalbeschaffung durch Grundverkauf

Notwendige landwirtschaftliche Investitionen (z.B.: Maschinen und Geräte) sind für viele Betriebe und Höfe nur durch den Verkauf von Grundstücken möglich. Falls keine Bauflächen vorhanden sind wird auf Grünland-Grundstücke zurückgegriffen, für welche entsprechende Preise erzielbar sind wenn eine für eine Bebauung notwendige Einzelbewilligung erwirkt werden kann. (vgl. Lovrek, 1992, S. 4f)

An diesen fünf Anwendungsgründen sind nach der Vermutung der Autoren auch die Beweggründe des Gesetzgebers ablesbar. Im Mittelpunkt der Einführung der Einzel- und Ausnahmegewilligung steht die bäuerlich-ländliche Bevölkerung, welche überwiegend in Hofverbänden oder Hofanlagen wohnt und wirtschaftet. Diese historisch gewachsene Gesellschaft in Verbindung mit der gewachsenen Kulturlandschaft gilt es zu schützen, um ein Wirtschaften und Wohnen in der heutigen Zeit zu ermöglichen.

So bietet die Einzelbewilligung die Möglichkeit Wohnraum für die Hoferb:innen zu schaffen oder Bestandsgebäude zu erhalten und an aktuelle Bedürfnisse und Standards anzupassen.

4 AUSZUG VERSCHIEDENER BEISPIELE AUS DER PLANUNGSPRAXIS

In diesem Kapitel werden verschiedene Bauvorhaben von Einzel- und Ausnahmegewilligungen beispielhaft erläutert. Jene Bewilligungen können in vielfältiger Weise im Landschaftsbild in Erscheinung treten, sowie die Nutzungs- und Verwendungszwecke unterscheiden sich mitunter stark. Wohn-, oder Nebengebäude, Land- und Forstwirtschaftliche Gebäude oder gewerbliche Bauten und weitere Verwendungszwecke sind in der Recherche untergekommen. Daher sind die hier angeführten Beispiele lediglich als ein Auszug dieser Vielfalt zu lesen.

Daten bezüglich der Praxisbeispiele zu erhalten stellte sich im Zuge der Bearbeitung als sehr herausfordernd dar. (siehe Kapitel 5).

Bauvorhaben, welche durch Einzel- und Ausnahmegewilligungen im Grünland errichtet wurden oder werden, sind stets im Einzelfall zu analysieren

4.1 Kärnten

4.1.1 St. Stefan im Gailtal: Wiedererrichtung einer Hütte (2021)

- » Flächeninanspruchnahme in m²: 44,2
- » Verwendungszweck: Hütte
- » Förderung Zersiedelung: Ja

Die beschriebene Einzelbewilligung in der Gemeinde St. Stefan im Gailtal im Bezirk Hermagor betrifft den Ausschluss der Wirkung des Flächenwidmungsplans einer bestimmten Grundfläche durch Bescheid und die Bewilligung eines „genau bezeichneten Bauvorhabens“ (§ 14 Abs. 5, K-BO 1996). Auf der betroffenen Parzelle 1388/2, KG Vorderberg wurde eine alte Hütte abgetragen und durch einen Neubau ersetzt.

Der Standort liegt auf einer im Nordhang gelegenen Alm im Süden und mehr als 10 km der Gemeinde

und zu bewerten. Wie viel Fläche wird durch das Vorhaben selbst und durch die Erschließung in Anspruch genommen? Welche Auswirkungen entstehen hinsichtlich Ökologie oder dem Landschaftsbild? Ist das Bauvorhaben tatsächlich an exakt diesem Standort notwendig? Diese und weitere Fragen müssen in einer Bewertung einfließen. Daher kamen die Autoren dieses Projekts zum Entschluss, sich mit Infoboxen und raumplanungsfachlichen Einschätzungen einer Bewertung der vorliegenden Beispiele zumindest anzunähern, wenn auch die Vergleichbarkeit aufgrund der Varianz und der beschriebenen Vielfältigkeit teilweise kaum gegeben zu sein scheint.

St. Stefan entfernt in einer Ansammlung von Almhütten, welche laut einem Telefongespräch mit einem Gemeindevertreter lediglich temporär und als Zweitwohnsitze genutzt werden. Die Umgebung ist geprägt von kleineren Wiesen-, aber vor allem durch große zusammenhängende Waldflächen.

Hintergrund für die Bauführung ist ein Antrag der Agrargemeinschaft Nachbarschaft Vorderberg und des Bauwerbers für die Erteilung einer Einzelbewilligung. Das Vorhaben war die Abtragung einer bestehenden Hütte und dem Neubau einer eben solchen. Die Größe sollte 6,8 x 6,5 m betragen, zudem sollte die Firsthöhe 5,83 m und die Traufen 2,65 m betragen. Die betroffene Fläche ist als „Grünland - landw. Ferienhütte“ gewidmet.

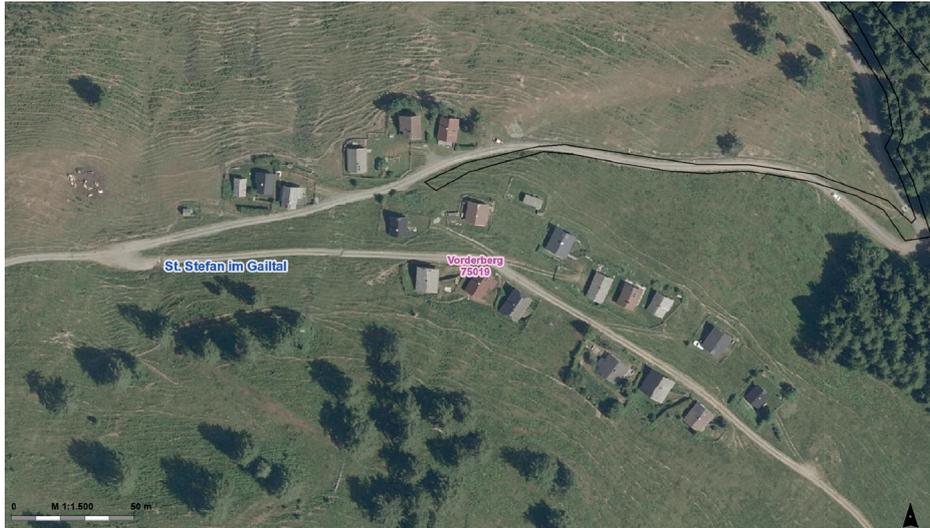


Abb. 6: Orthofoto 2020, Almhüttendorf Vorderberg (Originalmaßstab 1:1.500); Quelle: KAGIS, 2021

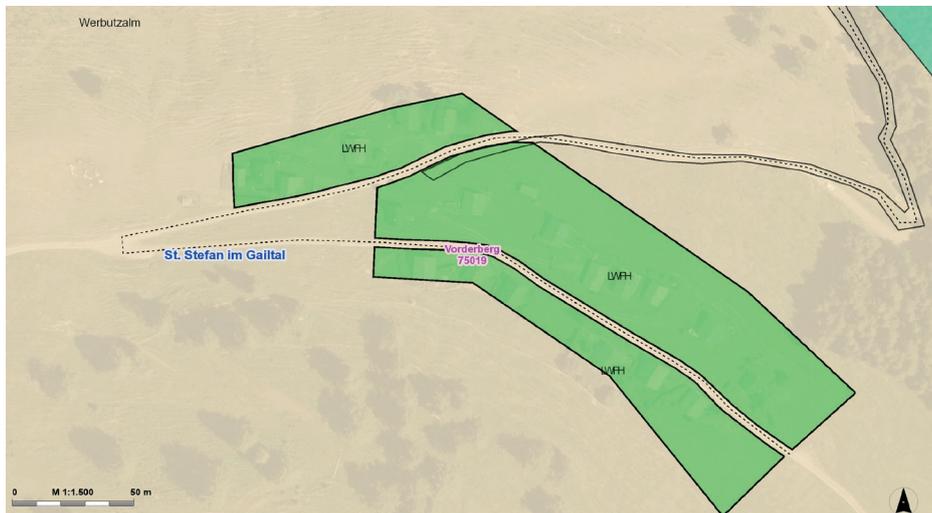


Abb. 7: Aktueller Flächenwidmungsplan, Almhüttendorf Vorderberg (Originalmaßstab 1:1.500); Quelle: KAGIS, 2021

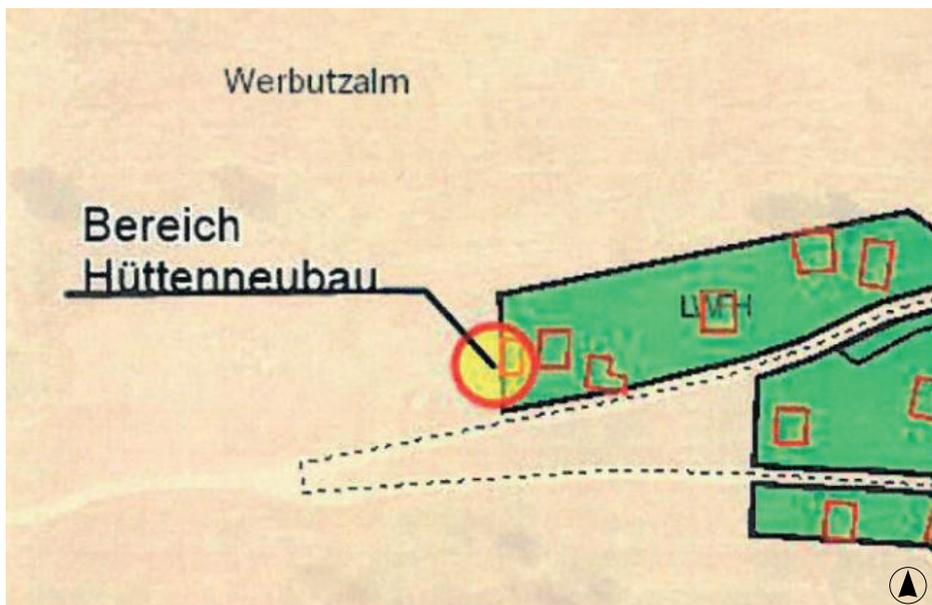


Abb. 8: Auszug aus dem Lageplan der Kundmachung, Almhüttendorf Vorderberg (maßstabslos); Quelle: Bauabteilung Gemeinde St. Stefan im Gailtal, 2021

Weitere Informationen zum Beispiel unter:

https://st-stefan-gailtal.gv.at/fileadmin/user_upload/St._Stefan_im_Gailtal/Kundmachung/KUMA_Almhuetten_KBO_Einzelbewilligung_mit_LP.pdf

Erste raumplanungsfachliche Einschätzung

An sich stellt die Neuerrichtung einer Bauführung derselben Dimension wie jener, welche zuvor abgetragen wurde, keine (neue) Problematik dar. Durch die gleiche Dimensionierung kommt es zu keiner zusätzlichen Bodeninanspruchnahme. Da sich die Einzelbewilligung jedoch in „Grünland-landwirtschaftliche Ferienhütte“ befindet, ist jegliche Bauführung in derartigen Lagen dennoch kritisch zu beurteilen.

Die Errichtung des Gebäudes mag zwar mit der Widmung vereinbar sein, jedoch befindet sich das

Almhüttendorf mehr als 10 km vom Gemeindezentrum entfernt in exponierter Lage fernab von (Dauer-)wohnsiedlungen. Derartige Unternehmungen sind an sich aus raumplanungsfachlicher Sicht stets als äußerst kritisch zu bewerten. Einzig der Umstand, dass die Ansammlung der Hütten seit Jahrzehnten prinzipiell unverändert besteht und es zu keiner Errichtung zusätzlicher Gebäude kam, entkräftet die kritische Beurteilung.

Die konkrete Einzelbewilligung an sich stellt jedoch durch keinen zusätzlichen Bodenverbrauch und keine zu erwartenden zusätzlichen Effekte auf die Umgebung keine große Problematik dar. An sich jedoch können derartige Ferienhütten- oder Chaletdörfer Zersiedelung fördern.

4.1.2 St. Paul im Lavanttal: Neuerrichtung zweier Zusatzgebäude (2015)

- » Flächeninanspruchnahme in m²: 115
- » Verwendungszweck: Werkstatt
- » Förderung Zersiedelung: Nein

Auch die beschriebene Einzelbewilligung in der Gemeinde St. Paul im Lavanttal im Bezirk Wolfsberg betrifft den Ausschluss der Wirkung des Flächenwidmungsplans einer bestimmten Grundfläche durch Bescheid und die Bewilligung eines „genau bezeichneten Bauvorhabens“ (§ 14 Abs. 5, K-BO 1996). Der Gemeinderat erteilte die Bewilligung in gemäß § 14 der Kärntner Bauordnung in Verbindung mit § 14 Abs. 1 und § 19 Abs. 1 des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes. (vgl. Marktgemeindegemeinde St. Paul im Lav., 2015, online)

Die Bewilligung betrifft die Parzelle 1576, KG Granitztal-Weißenegg und besagt die zulässige Errichtung zweier Zusatzgebäude an eine bestehende Tischlerwerkstatt.

Der Standort liegt auf einem bereits bebauten Grundstück mit der Widmung Grünland-Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs. Die Hofstelle ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen und zwei weiteren Hofstellen. Hintergrund für die Bauführung ist ein Antrag des Grundstückseigentümers, eines gelernten Tischlers.



Abb. 9: Orthofoto Tischlerei Granitztal-Weißenegg (Originalmaßstab 1:2.500); Quelle: KAGIS, 2020

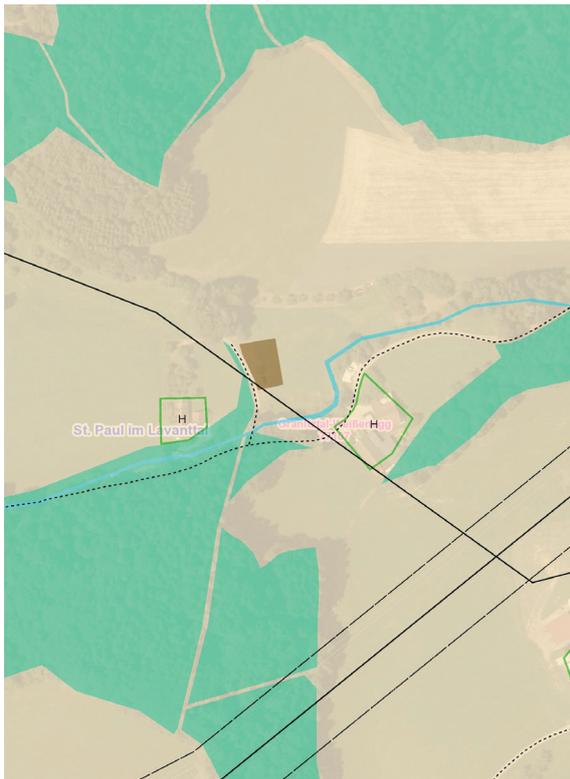


Abb. 10: Aktueller Flächenwidmungsplan Tischlerei Granitztal-Weißenegg (Originalmaßstab 1:2.500); Quelle: KAGIS, 2020

Er beabsichtigte an der Nordostseite der Tischlerwerkstätte einen Zubau für einen Montageraum mit einer Fläche von ca. 98,5 km² (13,84 x 7,11 m), sowie im Südosten einen Zubau im Ausmaß von 2,3 x 7,44 m zu errichten.

“Nach Rücksprache mit der zuständigen Fachabteilung – örtliche Raumplanung vom Amt der Kärntner Landesregierung wurde der Marktgemeinde St. Paul mitgeteilt, dass es sich bei diesem Vorhaben um eine Arrondierung des Bestandes und um eine organische Erweiterung handelt, wobei es zumal auch zu keiner Störung des Orts- und Landschaftsbildes kommt und auf Grund der Situierung auch keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.” (Markt-gemeindeamt St. Paul im Lav., 2015, online)

Während der vierwöchigen Auflagefrist wurde von einem direkt angrenzenden Anrainer ein Einspruch gegen die Erteilung der Einzelbewilligung eingebracht. Er war der Auffassung, dass die Auflagen der Wildbach- und Lawinenverbauung im Rahmen

des Ansuchens im Jahr 2014 nicht eingehalten wurden. Stattdessen soll lediglich ein Bretterverschlag errichtet worden sein, welcher bei Starkregen das Wasser auf dessen Grundstück leiten und Bäume unterspülen würde. Aufgrund des Einspruches wurde eine Stellungnahme eines Diplomingenieurs der Gebietsbauleitung Kärnten Nordost abgegeben. Diese besagte, dass die Lage außerhalb des Gefährdungsbereichs eines Wildbaches sei. Daher sei die Errichtung der Zubauten als positiv zu beurteilen.

Bei weiteren Besichtigungen ist jedoch festgestellt worden, dass ein kleiner Zubringer des Wildbaches mit einem zu geringen Rohrquerschnitt verrohrt wurde, daher konnte das abfließende Wasser aus dem darüber gelegenen Gelände nicht gut abgeführt werden. Es kam daher zu unkontrollierten oberflächlichen Abflüssen im Gelände.

Deshalb musste der Bereich oberhalb bzw. entlang der Tischlerei einem Gefährdungsbereich, der einer Gelben Gefahrenzone entspricht, zugeordnet werden. Als Auflage wurde daher genannt, dass für die Standortsicherheit im südlichen Bereich der Parzelle der Tischlerei ein Damm mit einer Höhe von einem Meter errichtet werden sollte, der gegen Erosion abgesichert werden müsste.

Es wurde zudem festgestellt, dass die Flutung des Anrainergrundstückes nicht durch die bestehenden oder damals geplanten Bauführungen initialisiert wurden, sondern generell durch das oberflächlich abfließende Wasser entsteht.

Daraufhin wurde vom Grundbesitzer der Tischlerei angefragt, ob anstelle des Dammes mit Erosionsschutz auch durch eine andere Maßnahme das Schutz erreicht werden kann.

Bei einer örtlichen Besichtigung wurde abgesprochen, dass der Damm nicht errichtet werden muss, wenn anstelle dessen ein Ersatzbauwerk errichtet wird, das denselben Zweck erfüllt. Als Vorschlag wurde die Absicherung in Form einer Streichwand erwogen. Die Bedingungen mit ausreichender Fundierung der Säulen wurden eingearbeitet und

umgesetzt. Damit wurden die Bedenken des Anrainers entkräftet. (vgl. Marktgemeindeamt St. Paul im Lav., 2015, online)

Weitere Informationen zum Beispiel unter:

https://www.sanktpaul.at/wp-content/uploads/2016/04/Niederschrift_3GR-Sitzung_15102015.pdf

Erste raumplanungsfachliche Einschätzung

Aus raumplanerischer Sicht stellt die Erteilung der vorliegenden Einzelbewilligung aufgrund des Anbaus an ein bestehendes Gebäude und keiner erfolgten Zweckänderung keine große Problematik dar. Einzig der Umstand, dass sich auf dem als Grünland-Hofstelle eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs gewidmeten Grundstück (bereits vor der bewilligten Bauführung der Einzelbewilligung) eine Tischlerei befindet und kein Betrieb, welcher für die Land- oder Forstwirtschaft erforderlich ist, ist aus Sicht der Autoren hinterfragenswert.

4.2 Salzburg

4.2.1 Zederhaus: Einzelbewilligungen für Wohnhäuser (1977 – 1982)

- » Flächeninanspruchnahme in m²: -
- » Verwendungszweck: Wohnhäuser
- » Förderung Zersiedelung: Ja

Die Bestimmungen und Regelungen zu Einzelbewilligungen waren in Salzburg seit ihrer Einführung im Jahr 1956 vielen Verschärfungen unterzogen. So wurde erst bei der Neufassung des ROG 1992 "die Neuerrichtung von nicht landwirtschaftlichen Wohnbauten im Grünland" verboten. Demzufolge war es in der Zeit davor gesetzlich erlaubt und in der Praxis weit verbreitet, dass durch Einzelbewilligungen auch Wohnhäuser, meistens Ein- und Zweifamilienhäuser, in exponierten Grünlandlagen errichtet wurden. Dies soll das nachfolgende Beispiel aus der Gemeinde Zederhaus veranschaulichen.

Im heute als "Sonnberg" bezeichneten Ortsteil der Gemeinde Zederhaus (KG Lamm) wurden in den Jahren 1977 bis 1982 insgesamt fünf Einzelbewilligungen für die Neuerrichtung von Wohngebäuden (siehe blau markierte Flächen im FWP) erteilt. Gesamt lässt sich die KG Lamm, sowie die gesamte Gemeinde Zederhaus als Streusiedlung klassifizieren. Durch die Ausweisung der Einzelbewilligungen in Randlage der Siedlung entstand über die Jahre durch darauf folgende Flächenwidmungsplanänderungen eine Häusergruppe von rund 20

Wohnhäusern. Dies veranschaulichen auch der folgende Flächenwidmungsplan und die Orthofotos aus dem SAGIS des Land Salzburgs. Besonders ist hier auf den Vergleich der Luftaufnahmen aus dem Jahr 1993 und dem Jahr 2020 hinzuweisen. Im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Zederhaus sind die Flächen als "Reines Wohngebiet (RW)" und "Dorfgebiet (DG)" gewidmet.

Erste raumplanungsfachliche Einschätzung

Aus Sicht der beiden Autoren ist das oben beschriebene Vorhaben als raumordnungsfachlich eher als problematisch einzuordnen, da es die zersiedlungsfördernden Eigenschaften der Einzelbewilligung, aus dem historischen Kontext, zeigt. Zwar wären derartige Vorhaben gemäß der aktuell rechtsgültigen Bestimmungen nicht mehr möglich, jedoch ist an diesem Beispiel zu sehen, welche Folgen Bewilligungen dieser Art haben können.

Vermutlich wären die Flächen der Siedlung "Sonnberg" ohne der Erteilung der Einzelbewilligungen heute nicht als Bauland gewidmet. Durch die Ausweisung als Bauland und dem daraus resultierenden Infrastrukturbau ist in diesem Bereich auch in Zukunft mit Siedlungsentwicklungen zu rechnen.

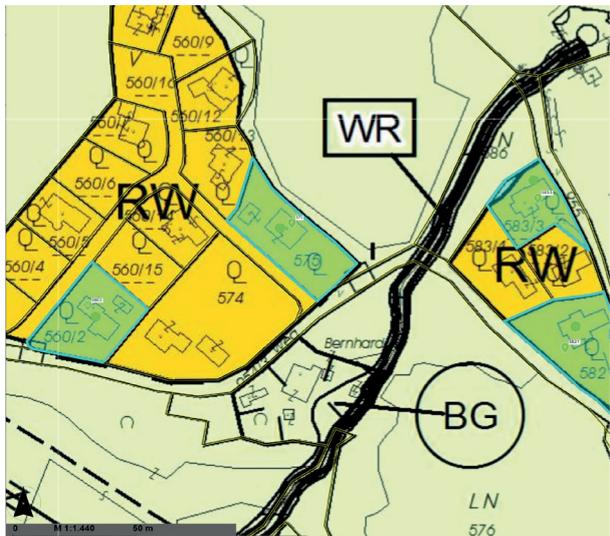


Abb. 11: Aktueller Flächenwidmungsplan, KG Lamm (Originalmaßstab 1:1.400); Quelle: SAGIS, 2021

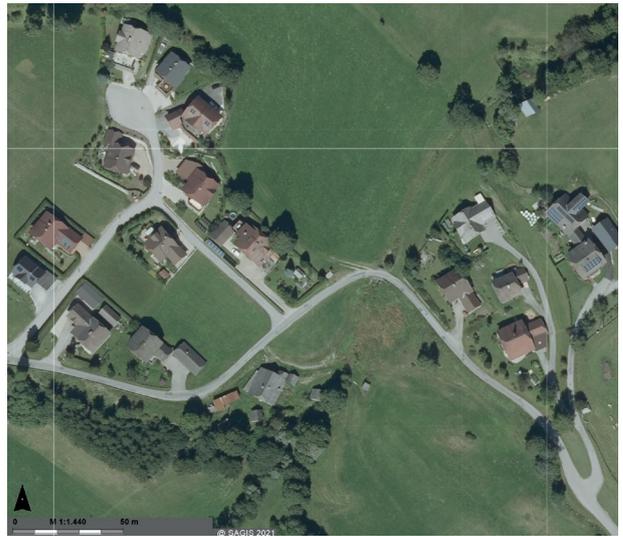


Abb. 13: Orthofoto 2020, KG Lamm (Originalmaßstab 1:1.400); Quelle: SAGIS, 2021



Abb. 12: Orthofoto 1993, KG Lamm (Originalmaßstab 1:1.400); Quelle: SAGIS, 2021



Abb. 14: Sicht auf die Siedlung von Richtung der Tauernautobahn; Quelle: Google Street View, 2019

4.2.2 Flachau: Neuerrichtung eines gewerblichen Gebäudes (2019)

- » Flächeninanspruchnahme in m²: ca. 325
- » Verwendungszweck: Gastronomiebetrieb
- » Förderung Zersiedelung: Nein

Nachfolgende Einzelbewilligung wurde im Jahr 2019 in der Gemeinde Flachau erteilt. Gegenstand der Bewilligung war die Neuerrichtung eines Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes samt dazugehörigen Dorfladen. Da sich die Fläche auf dem das Vorhaben realisiert wurde im Grünland befindet, war eine Einzelbewilligung nach § 46 Abs. 3 S-ROG 2009 vor Erteilung der Baubewilligung nötig. Das neu errichtete Gebäude ist Teil eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und steht daher nicht im Widerspruch zu den Bestimmungen im § 46 Abs. 5 S-ROG 2009.

Das Vorhaben befindet sich inmitten des Siedlungsgebietes von Flachau und ist umgeben von Ein- und Zweifamilienhäusern. Nach Westen schließt der Standort an eine rund 15 ha große Fläche von Äckern und Wiesen an. Der Teil des Grundstücks, an dem die Neuerrichtung des Gebäudes stattfand, stellte im Siedlungsgefüge eine Baulücke dar und ist im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als „Grünland – Ländliche Gebiete“ gewidmet.

Nach § 36 des Salzburger Raumordnungsgesetzes sind „Ländliche Gebiete“ für die land- und forstwirtschaftliche, sowie berufsgärtnerische Nutzung bestimmt.

Erste raumplanungsfachliche Einschätzung

Das oben beschriebene Vorhaben ist aus Sicht der Autoren als raumordnungsfachlich positiv einzuordnen. Das neuerrichtete Gebäude fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein und schließt somit eine Baulücke, wodurch auch aus infrastruktureller Sicht der Gemeinde das Vorhaben als effizient bezeichnet werden kann. Zudem stellt der Tourismus für die Gemeinde Flachau einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor dar, womit das realisierte Vorhaben der Entwicklung zu Gute kommen kann.

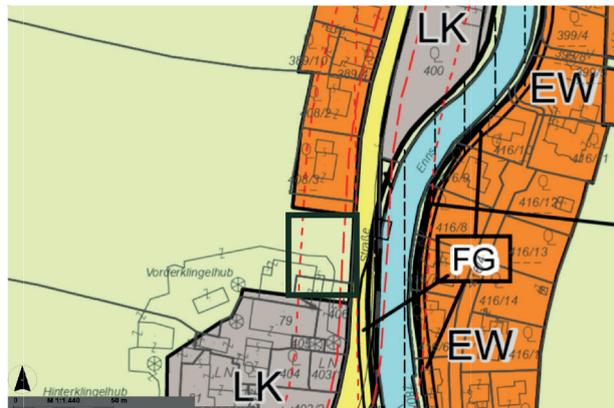


Abb. 15: Aktueller Flächenwidmungsplan mit markierter Baulücke, Gemeinde Flachau (Originalmaßstab 1:1.440); Quelle: SAGIS, 2021; eigene Darstellung, 2022



Abb. 16: Orthofoto 2021 mit markiertem Gebäude, Gemeinde Flachau (maßstabslos); Quelle: Google Maps, 2021; eigene Darstellung, 2022



Abb. 17: Dorfalm im Bau, Gemeinde Flachau; Quelle: Google Street View, 2019

Hinterfragenswert ist jedoch der Umstand, warum das Gebäude im Zuge der Erteilung einer Einzelbewilligung errichtet worden ist, wenn wahrscheinlich auch der Weg über eine Flächenumwidmung möglich gewesen wäre.

4.3 Vorarlberg

4.3.1 Götzis: Ausnahmegewilligung von der Blauzone Rheintal (2019)

- » Flächeninanspruchnahme in m²: 112
- » Verwendungszweck: Lagerhalle
- » Förderung Zersiedelung: Nein

Die vorliegende Ausnahmegewilligung wurde in der Marktgemeinde Götzis, im Bezirk Feldkirch, erteilt und betrifft die Bewilligung einer Ausnahme von der *“Verordnung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen zum Schutz vor Hochwasser im Rheintal”* (Blauzone Rheintal) für die Widmung eines Teilbereiches der Parzelle 1789, KG Götzis, als *“Freifläche - Landwirtschaftsgebiet (FL)”*. Erteilt wurde die Ausnahmegewilligung durch die Vorarlberger Landesregierung.

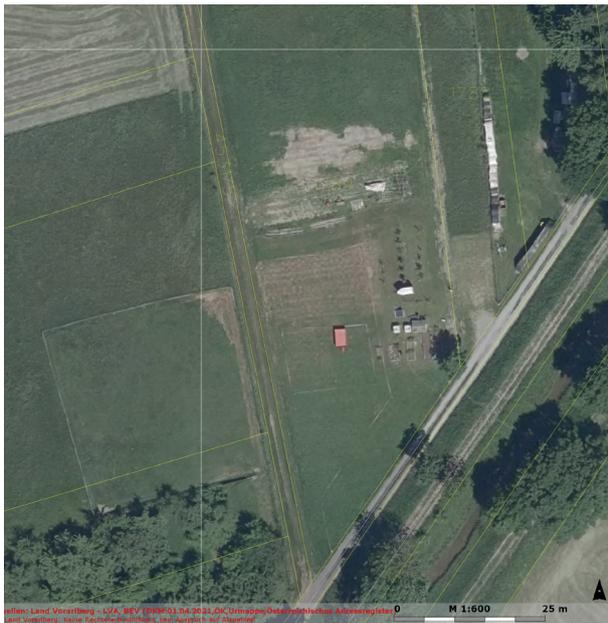


Abb. 18: Orthofoto 2020, KG Götzis (Originalmaßstab 1:600); Quelle: Vorarlberg Atlas, 2021

Der betreffende Standort liegt auf einer im Nordwesten situierten Freifläche im Siedlungsgebiet von Götzis, in der Nähe des Emmelbachs. Das betroffene Grundstück selbst, sowie auch die unmittelbare Umgebung ist von landwirtschaftlich genutzten Äckern und Wiesen geprägt, welche Teil eines größeren zusammenhängenden, intensiv genutzten Landwirtschaftsgebietes sind. Die nächstgelegene Bebauung liegt in etwa 150 m

entfernt. Die Entfernung zum Emmelbach beträgt rund 40 m.

Hintergrund für den Antrag der Gemeinde gem. § 7 V-RPG, war ein Ansuchen eines ortsansässigen Landwirtin über die Errichtung eines Lagergebäudes für Obst, Gemüse, Geräte und ein Bewässerungssystem. Für die Umsetzung dieses Vorhabens war eine Ausnahme der Blauzone von rund 800 m² nötig. Die Lagerhalle selbst hat ein ungefähres Ausmaß von 112 m² (14 m x 8 m).

Vor der Erteilung der Ausnahmegewilligung war die betroffene Fläche als *“Freifläche - Freihaltegebiet”* gewidmet. In dieser Widmungskategorie sind Flächen von einer Bebauung grundsätzlich freizuhalten. Einzig auf Waldflächen ist die Errichtung von Bauwerken für die forstwirtschaftliche Nutzung zulässig (vgl. § 18 Abs. 5 V-RPG 1996).

Des Weiteren ist im § 2 Abs. 1 der *“Blauzonenverordnung”* festgeschrieben, dass sämtliche Flächen der Blauzone im Flächenwidmungsplan die Widmung Freihaltegebiet (FF) erhalten müssen (vgl. § 2 Abs. 1 Blauzone Rheintal) FL-Widmungen sind nicht grundsätzlich in Blauzonen verboten, jedoch ist nach § 2 Abs. 2 der Verordnung der Blauzone Rheintal die FL-Widmung eingeschränkt auf die Fortführung eines bestehenden land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes mit bodenabhängiger Nutzung. Im Falle der Neuerrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes, wie im gegenständlichen Fall, ist eine Ausnahmegewilligung für die FL-Widmung nötig. Diese darf den im Landesraumplan angestrebten Zielen, sowie anderen Raumplanungszielen nicht entgegenstehen.

Im Zuge des Bewilligungsverfahrens wurden dazu seitens der Behörde mehrere Gutachten sowie Stellungnahmen eingeholt, um das Vorhaben besser beurteilen zu können. Es wurde eine Stellungnahme von einem landwirtschaftlichen

Amtssachverständigen, eine Stellungnahme der Abteilung Wasserwirtschaft, sowie eine Stellungnahme eines raumplanerischen Amtssachverständigen eingeholt. Als Resümee der Stellungnahmen kann festgehalten werden, dass aus landwirtschaftlicher Sicht der gegenständliche Standort zu priorisieren ist. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht stellt der Standort den Ungünstigsten aller Alternativen dar, da die sich der Standort im unmittelbaren HQ30 Überflutungsbereich befindet. Es wurde daher empfohlen bei einer Umwidmung einen Mindestabstand von 10 m zur Grundgrenze des öffentlichen Wassergutes einzuhalten. Weitere Maßnahmen aus (schutz-) wasserwirtschaftlicher Sicht werden seitens der Abteilung Wasserwirtschaft in einem nachgeordneten Bauverfahren geprüft. Aus raumplanungsfachlicher Sicht entspricht das Vorhaben den gültigen Rechtsnormen. (vgl. V-LReg, 2020)

Weitere Informationen zum Beispiel unter:

https://goetzis.at/news/ausnahme-land-vlbg_vjia-24-020-33-1-24_30012020.pdf



Abb. 19: Plandarstellung Blauzone Rheintal, KG Götzis (Originalmaßstab 1:500); Quelle: Vorarlberg Atlas, 2021

Erste raumplanungsfachliche Einschätzung

Aus Sicht beider Autoren ist das oben beschriebene Vorhaben als raumordnungsfachlich positiv einzuordnen, da es sich um ein grünlandgebundenes Bauvorhaben handelt, welches für die Nutzung des Grünlandes in diesem Bereich notwendig ist. Des Weiteren werden die Ziele der von der Ausnahme betroffenen "Blauzonen-Verordnung" nicht oder nur geringfügig konterkariert, wodurch die Bestandskraft und Wirkung der Verordnung nicht eingeschränkt wird. In der Planungspraxis stellen Neuerrichtungen im Zuge von Einzelbewilligungen eine Seltenheit dar. Viel öfter werden Erweiterungen oder Veränderungen des Verwendungszwecks an Bestandsgebäuden vorgenommen. Insofern steht dieses Beispiel als eines von wenigen, bei denen eine Gebäudeneuerrichtung Zweck der Einzel- bzw. Ausnahmegewilligung ist.

Ohne der Ausnahmegewilligung könnte das Grundstück bzw. die Teilfläche, aufgrund der Einschränkungen der "Blauzonenverordnung" sowie der Widmung "FF", ausschließlich als Acker oder Wiese genutzt werden. Aufgrund der Bewilligung und der daraus resultierenden Umwidmung in „FL“ wird die Nutzung des Grundstücks erheblich erweitert und ermöglicht somit einen landwirtschaftlichen Betriebsstandort.

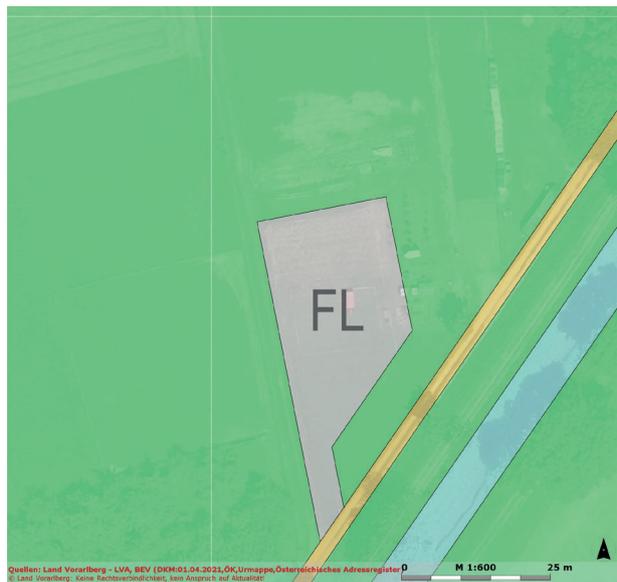


Abb. 20: Aktueller Flächenwidmungsplan, KG Götzis (Originalmaßstab 1:600); Quelle: Vorarlberg Atlas, 2021

Wichtig ist jedoch bei solchen Entscheidungen, wie im vorliegenden Fall, dass es sich nachweislich (mit einem Betriebskonzept), um Landwirt:innen als Antragsteller:innen handelt und dass es im Zuge des Verfahrens eine Standortvarianten-Untersuchung erfolgt. Etwaige andere Stellungnahmen hinsichtlich betroffener Materien oder Fachgebiete (z.B. Hochwasserschutz) sind entsprechend im Einzelfall einzuholen.

5 VERFÜGBARKEIT VON DATEN BEZÜGLICH EINZEL- UND AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN

5.1 Verfügbarkeit

Die Datenlage bezüglich der Anzahl von Einzel- und Ausnahmegewilligungen in den Bundesländern stellte sich für die Autoren der vorliegenden Arbeit als durchaus prekär heraus.

Zu Beginn der Rechercharbeit nahmen die Autoren an, dass für sie zugängliche Datenbanken zu Einzel- und Ausnahmegewilligungen bestehen. Die Anfrage an das Referat Raumplanung des Landes Salzburg und dessen Referatsleiterin blieb unbeantwortet. Im online GIS - Portal des Landes Salzburg werden erteilte Einzelbewilligung als Punkt dargestellt. Es bestehen Informationen zum Jahr der Erteilung und zum Verwendungszweck, nicht jedoch zur Größe. Auch können die Daten nicht als Gesamtliste abgerufen werden.

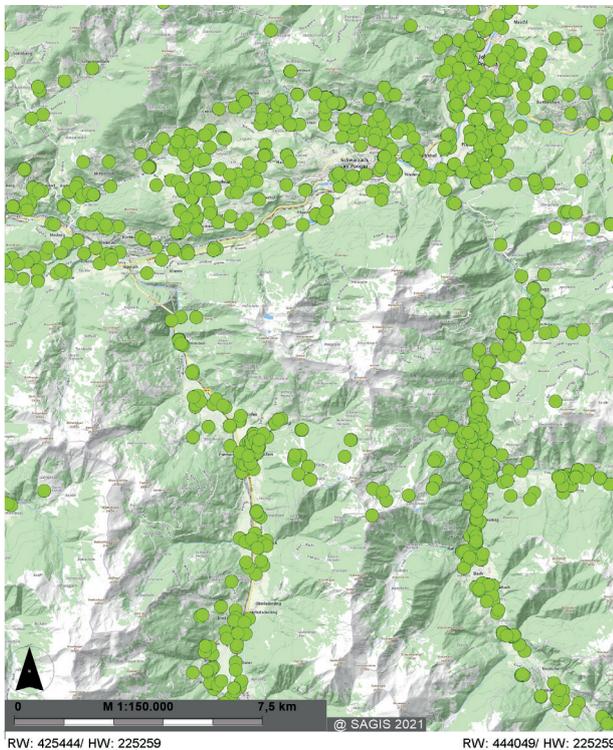


Abb. 21: Einzelbewilligungen Salzburg (Originalmaßstab 1:150.000); Quelle: SAGIS, 2022

Es konnte zudem keine Information zur Anzahl erteilter Einzelbewilligungen in Kärnten erlangt werden. Anzumerken ist hierbei, dass im Kärntner online Geoinformationssystem KAGIS erteilte Einzelbewilligungen im Flächenwidmungsplan mit Planzeichen kenntlich gemacht werden. Jedoch konnten die Autoren mangels Zeitressourcen nicht auf jeder Parzelle im gesamten Bundesland nach derartigen Planzeichen suchen. Diese Methode schien wenig zielführend. Hier wurde mit dem Unterabteilungsleiter der Abteilung „Gemeinden, Raumordnung und Katastrophenschutz“ des Amtes der Kärntner Landesregierung, Herrn Mag. Jusner, Kontakt per E-Mail aufgenommen. Bedankenswerterweise erteilte dieser wertvolle Informationen zur Planungspraxis im südlichsten Bundesland.

Bei Kontaktaufnahme und einem Videoanruf mit Vorstand der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, DI Schmidt, wurde die Information geteilt, dass die Landesregierung hierzu keine Aufzeichnung führt. Die Autoren führten auch ein Gespräch mit DI Blanda vom Büro stadmland.

Aufgrund beschriebener Tatsachen wurde daher begonnen, nach Kundmachungen von Gemeinden zu erteilten Einzel- und Ausnahmegewilligungen im Internet zu recherchieren. Da sich dies jedoch als zeitlich sehr aufwendig herausstellte und lediglich eine geringe Anzahl derartiger Kundmachungen gefunden wurde, entschieden sich die Autoren zu einer Durchführung einer eigenen Datenerhebung.

5.2 Eigene Datenerhebung

Hierfür wurden E-Mail-Adressen aller 132 Kärntner, 119 Salzburger und 96 Vorarlberger Gemeinden zusammengetragen. Anschließend erfolgte die Anfrage zu Daten bezüglich Datum/Jahr positiv erteilter Einzelbewilligungen, der Katastralgemeinde, der Fläche des Bauvorhabens, der Art der Bauführung und ob sich die Einzel- oder Ausnahmebewilligung im Grün- oder Bauland befindet. Es wurde eine Excel-Tabelle zum erleichterten

Ausfüllen und zur Einheitlichkeit für die weitere Verwendung angehängt.

Um möglichst aktuelle Ergebnisse zu erhalten und eine Abgrenzung zu schaffen, um keinen Überschwall alter Daten zugesendet zu bekommen, wurde nach Daten ab dem Jahr 2010 bis Februar 2022 gefragt.

5.3 Ergebnisse der Datenerhebung

39 (von 132) Gemeinden aus Kärnten, 31 (von 119) Gemeinden aus Salzburg und 30 (von 96) Gemeinden aus Vorarlberg haben bis zum Stichtag 22.02.2022 auf die Anfragen der Autoren geantwortet, davon konnten/wollten zwei Kärntner, acht Salzburger und sechs Vorarlberger Gemeinden keine Auskunft erteilen, oftmals mit der Begründung, keine zeitlichen oder personellen Kapazitäten aufzuweisen. Eine geringe Anzahl an Gemeindevertretungen nannten auch das Thema des Datenschutzes als Begründung.

In Kärnten wurden bei einer Rücklaufquote von knapp 30% 25 Einzelbewilligungen erhoben. In Salzburg konnten, trotz geringerer Rücklaufquote von ca. 26%, deutlich mehr Einzelbewilligungen erhoben werden. Mehr als 200 Einzelbewilligungen wurden in den Gemeinden, welche Rückmeldung gaben, erteilt. In Vorarlberg konnte dies nochmals übertroffen werden. Bei einer Rücklaufquote von mehr als 30% konnten mehr als 400 Ausnahmebewilligungen erhoben werden. Während der Anteil der Erteilungen in Kärnten bei exakt 96%

im Grünland liegt, wurden in den Gemeinden in Vorarlberg knapp drei Viertel aller Ausnahmebewilligungen im Grünland erteilt (nach §22 V-RPG 1996).

Massiv unterscheiden sich die erteilten Einzel- und Ausnahmebewilligungen in der Durchschnittsgröße. In Vorarlberg liegt die durchschnittliche Größe der Vorhaben bei lediglich 19 m², während in Kärnten das durchschnittliche Vorhaben ca. 172 m² Grundfläche aufweist. Auch Vorhaben in Salzburg weisen mit etwa 131 m² einen deutlich größeren Wert als jene in Vorarlberg auf. Auf den folgenden Seiten werden die Bundesländer hinsichtlich erteilter Einzel- und Ausnahmebewilligungen differenzierter betrachtet.

Die Rückmeldungen werden analysiert, zudem folgt eine Darstellung, inwiefern sich die erteilten Einzel- und Ausnahmebewilligungen prozentual nach Kategorien aufteilen folgt eine Darstellung, inwiefern sich die erteilten Einzel- und Ausnahmebewilligungen prozentual nach Kategorien aufteilen.

	Kärnten	Salzburg	Vorarlberg
Erhobene Bewilligungen (2010- 2/2022)	25	206	407 § 22 (FWP): 74,69%; § 35 (BBP): 25,31%
Rücklaufquote inkl. „keine Auskunft“	29,55%	26,05%	31,25%
durchschnittliche Vorhabensgröße	171,89 m ²	131,47 m ²	19,90 m ²
Anteil d. Erteilungen im Grünland	96,00%	85,78%	74,69% (nur § 22)

Tab. 2: Bundesländervergleich Erhebung; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022; eigene Darstellung, 2022

Kärnten

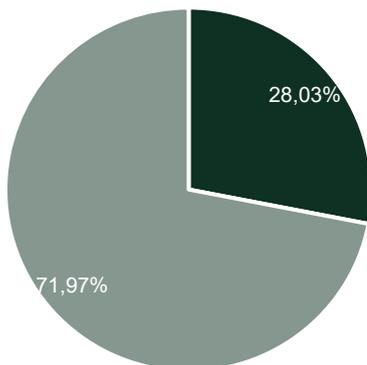
	Eigene Erhebung (26,52%*)	Hochrechnung (100%**)
2010	1	4
2011	2	8
2012	0	0
2013	2	8
2014	1	4
2015	2	8
2016	3	11
2017	1	4
2018	2	8
2019	2	8
2020	2	8
2021	7	25
2/2022	0	0

* Rücklaufquote exkl. „keine Auskunft“

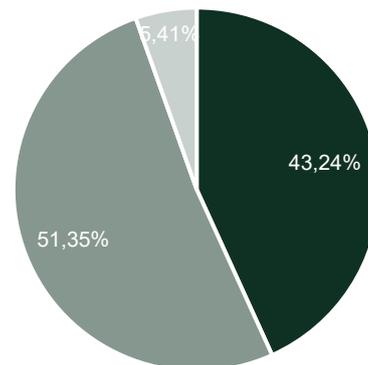
** Nicht repräsentative Hochrechnung

Tab. 3: Erhebungen erteilte Einzelbewilligungen Kärnten; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022

Rücklaufquote Kärnten



Aufteilung der Rückmeldungen Kärnten



- Rücklaufquote ■ keine Rückmeldung ■ Daten übermittelt ■ Leermeldung ■ keine Auskunft

Kärnten: Einzelbewilligungen nach Kategorien (2010 - 2/2022)

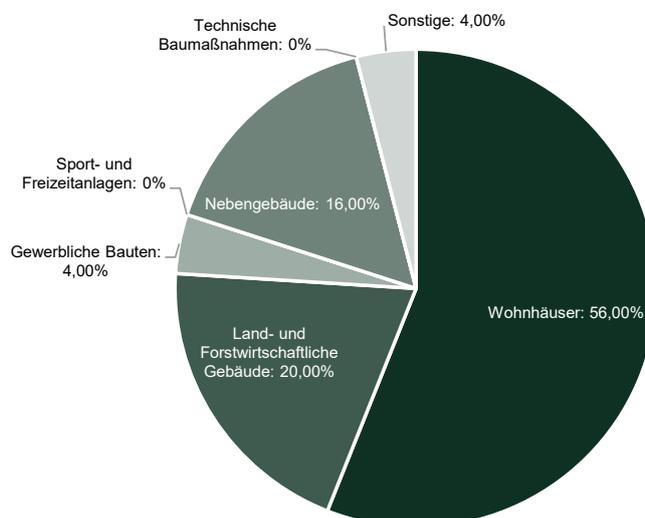


Abb. 22, Abb. 23, Abb. 24: Erhebung Kärnten Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022

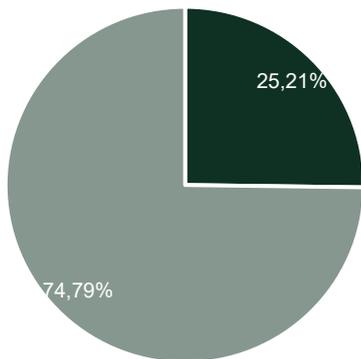
Salzburg

	Eigene Erhebung (18,49%*)	Hochrechnung (100%**)
2010	12	65
2011	20	108
2012	13	70
2013	16	87
2014	19	103
2015	12	65
2016	21	114
2017	20	108
2018	16	87
2019	14	76
2020	21	114
2021	18	97
2/2022	0	0

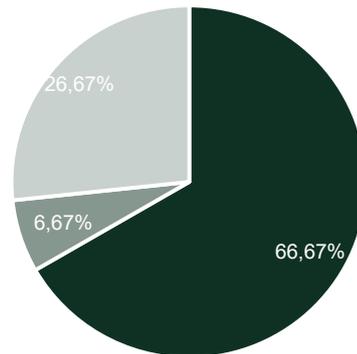
* Rücklaufquote exkl. „keine Auskunft“
 ** Nicht repräsentative Hochrechnung

Tab. 4: Erhebungen erteilte Einzelbewilligungen Salzburg; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022

Rücklaufquote Salzburg



Aufteilung der Rückmeldungen Salzburg



■ Rücklaufquote ■ keine Rückmeldung ■ Daten übermittelt ■ Leermeldung ■ keine Auskunft

Salzburg: Einzelbewilligungen nach Kategorien (2010 - 2/2022)

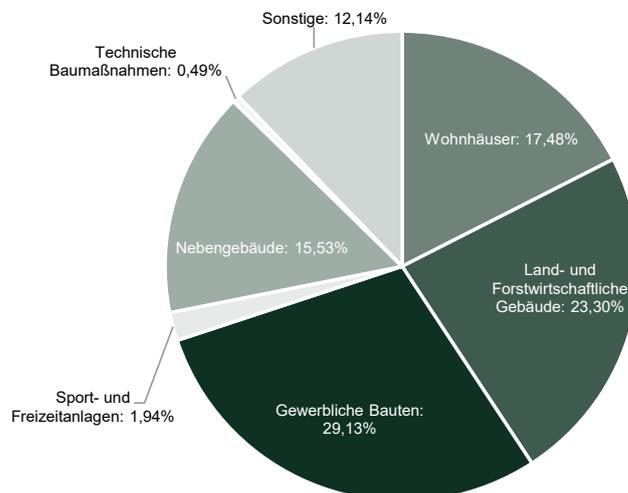


Abb. 25, Abb. 26, Abb. 27: Erhebung Salzburg. Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022

Vorarlberg

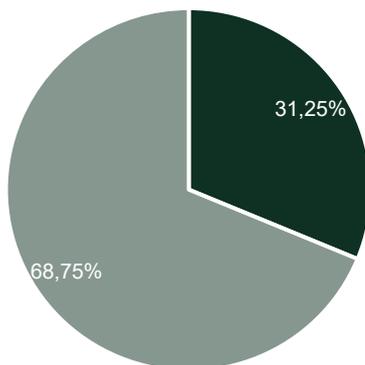
	Eigene Erhebung (25,00%*)	Hochrechnung (100%**)
2010	17	68
2011	14	56
2012	26	104
2013	16	64
2014	31	124
2015	28	112
2016	23	92
2017	43	172
2018	37	148
2019	59	236
2020	58	232
2021	51	204
2/2022	4	16

* Rücklaufquote exkl. „keine Auskunft“

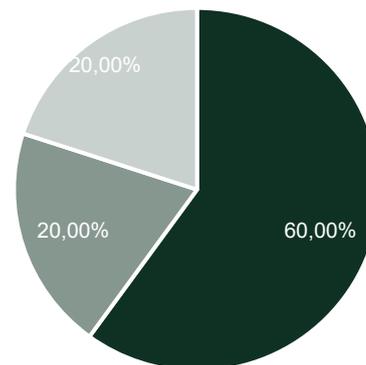
** Nicht repräsentative Hochrechnung

Tab. 5: Erhebungen erteilte Ausnahmebewilligungen Vorarlberg; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022

Rücklaufquote Vorarlberg



Aufteilung der Rückmeldungen Vorarlberg



■ Rücklaufquote ■ keine Rückmeldung ■ Daten übermittelt ■ Leermeldung ■ keine Auskunft

Vorarlberg: Ausnahmebewilligungen nach Kategorien (2010 - 2/2022)

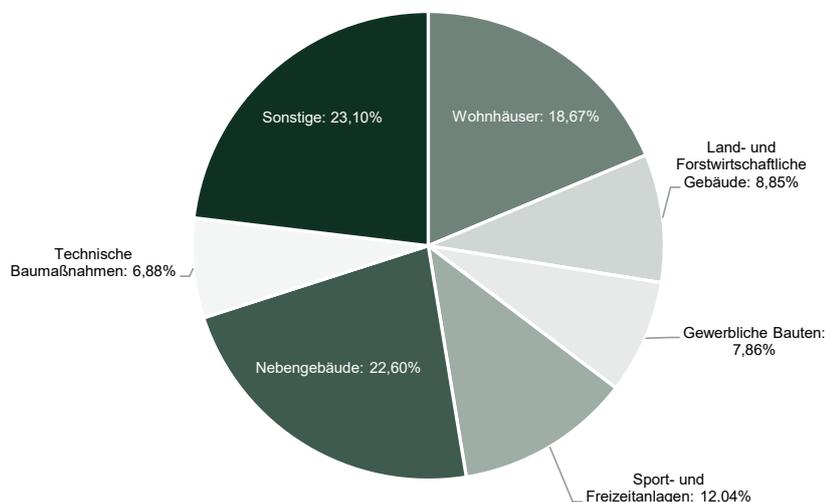


Abb. 28, Abb. 29, Abb. 30: Erhebung Vorarlberg. Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022

5.4 Reflexion zur Datenerhebung

Die Rücklaufquoten waren trotz zweimaliger Anfrage an die Gemeinden mit 29,55% in Kärnten, 26,05% in Salzburg und 31,25% in Vorarlberg relativ gering. Die Autoren der Arbeit führten eine nicht repräsentative Hochrechnung durch, bei der man Trends zur Quantität, Durchschnittsgröße und versiegelten Fläche erteilter Einzel- und Ausnahmebewilligungen erkennen kann. Dafür wurden auf Basis der Rücklaufquoten die Ergebnisse hochgerechnet. Dies wurde mit dem Bewusstsein durchgeführt, dass diese sehr vage Hochrechnung zu ungenauen Ergebnissen führen kann. Jedoch lassen fehlende Daten keine genaueren Angaben zu.

Die Datenerhebung könnte als Basis weiterer Untersuchungen herangezogen werden, beispielsweise ließe sich untersuchen, ob das Phänomen der Erteilungen von Einzel- und Ausnahmebewilligungen eher in ländlich geprägten, oder urbaneren Gemeinden auftritt.

Eine telefonische Anfrage jeder einzelnen Gemeinde hätte rückblickend womöglich zu einem vollständigeren Datensatz geführt. Hierfür wäre jedoch eine deutlich längere Bearbeitungszeit der Arbeit vonnöten gewesen.

6 CONCLUSIO UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

6.1 Conclusio

Einzel- und Ausnahmegewilligungen werden nur angewandt, wenn die Widmung eines Standortes die Nutzung nicht vorsieht, und/oder eine Umwidmung nicht möglich oder zweckmäßig ist. Demnach sind derartige Vorhaben an sich widmungswidrig. Beachtet werden muss hierbei jedoch, dass die Erteilung von Einzel- und Ausnahmegewilligungen nur zulässig ist, wenn keine Zielkonflikte mit den örtlichen/räumlichen Entwicklungskonzepten/Raumplänen gegeben sind.

Indem Einzel- und Ausnahmegewilligungen forciert erteilt werden, können diese jedoch im Einzelfall kompakte Siedlungsentwicklung erschweren und Zersiedelung fördern. Wenn diese Vorhaben in exponierten Lagen oder an Siedlungsrändern realisiert werden, sprechen diese Standorte gegen Ziele der Raumplanung. Zusätzlich wird die Flächenbilanz von Gemeinden durch auf Grünland erteilten Einzel- und Ausnahmegewilligungen verfälscht.

Eine große Herausforderung könnte im Falle stetig stärker werdender Einschränkungen der örtlichen Raumplanung durch Widmungsverbote oder Siedlungsgrenzen die Verwendung des Instruments als Kompensationsinstrument, vereinfacht beschrieben als Schlupfloch sein.

Trotz beschriebener Herausforderungen und „Gefahren“ lassen sich auch positive Merkmale des Instruments feststellen. Es gilt als flexibles Werkzeug für Gemeinden, welches laut Annahme der Autoren mit einer durchschnittlichen Verfahrensdauer von (geschätzt) ca. sechs bis acht Monaten deutlich kompakter zu handhaben ist als eine Flächenwidmungsplanänderung mit (geschätzt) 12-18 Monaten Aufwand. Beschleunigte Verfahren bezüglich Flächenwidmungsplanänderungen durch die Verordnung von Örtlichen Entwicklungskonzepten sind jedoch im Kommen, dadurch könnte

dieses Argument in Zukunft noch zunehmend entkräftet werden.

Neben der Flexibilität muss auch durch Einzel- und Ausnahmegewilligungen ermöglichte zeitgemäße Nutzung und Fortführung landwirtschaftlicher oder auch leerstehender Gebäude erwähnt werden, wodurch neuerliche Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme insgesamt verhindert werden kann. Zudem kann das Instrument dem Erhalt gewachsener bäuerlicher Kulturlandschaft dienen.

Zusammenfassend lässt sich demnach feststellen, dass Einzel- und Ausnahmegewilligungen neben einigen Vorteilen auch große Herausforderungen und Nachteile aufweisen.

Die Autoren verglichen die unterschiedlichen Raumordnungsgesetze, erlangten eine Übersichtlichkeit hinsichtlich der rechtlichen Verankerung von Einzel- und Ausnahmegewilligungen in den drei Bundesländern und kamen zum Erkenntnis, dass trotz einiger Gemeinsamkeiten durchaus Unterschiede in der Gesetzgebung bestehen (siehe Kapitel 3.4). Unterschiede bestehen jedoch vor allem in der Planungspraxis. Die Vorhaben können höchst unterschiedliche Erscheinungsbilder in der Landschaft aufweisen. Zwar müssen Einzel- und Ausnahmegewilligungen nicht zwangsläufig zu Zersiedelung und erhöhter Flächeninanspruchnahme beitragen, die Gefahr besteht jedoch, wie eingangs in diesem Kapitel bereits beschrieben.

Aufgrund unterschiedlichster Größen und Verwendungszwecke der gelebten Planungspraxis lässt sich jedoch äußerst schwer eine allgemeine Aussage hinsichtlich dem Thema des Flächensparens und Zersiedelung treffen, da Einzel- und Ausnahmegewilligungen stets im Einzelfall zu betrachten und zu bewerten sind (siehe Kapitel 4). Eine Annäherung

bezüglich der tatsächlichen Flächeninanspruchnahme fand im Kapitel 5.3 statt.

Die Arbeit stellte sich aufgrund aufwendigen Rechercheaufwands bezüglich der Quantität erteilter Einzel- und Ausnahmebewilligungen als nicht vorhergesehen herausfordernd dar. Jedoch konnte durch die eigens durchgeführte Erhebung festgestellt werden, dass die Bundesländer mit der Handhabung unterschiedlich agieren. Zum einen wurden in Kärnten seit 2010 vergleichsweise wenig, jedoch im Schnitt Einzelbewilligungen von größerer Fläche erteilt, während in Salzburg beinahe achtmal so viel, im Durchschnitt jedoch kleinere Bauführungen erteilt wurden. Vorarlberg weist im Vergleich mehrere Unterschiede zu den beiden erstgenannten Bundesländern auf. Hier wurden massiv mehr Ausnahmebewilligungen, wie in Tabelle 2 ersichtlich ist, bewilligt. Hauptunterschied ist jedoch vor allem die gelebte Planungspraxis. Im Schnitt betragen Vorarlbergs Ausnahmebewilligungen lediglich ca. 19 m² (siehe Kapitel 5.3).

Die durchgeführte Erhebung lässt abschließend zumindest eine Annäherung zum Anteil von Einzel- und Ausnahmebewilligungen an der österreichweit

gesamten Flächeninanspruchnahme zu und bringt die Autoren zu dem Fazit, dass jene lediglich einen sehr kleinen quantitativen Anteil am gesamten „Flächenverbrauch“ aufweisen.

Bei differenzierterer Betrachtung der Flächeninanspruchnahme in den Bundesländern lässt sich feststellen, dass 2020 in Kärnten 3,6 km², in Salzburg 0,3 km² und in Vorarlberg 0,6 km² an Flächen in Anspruch genommen worden sind (vgl. Umweltbundesamt, 2022, online). Erteilte Einzelbewilligungen machten im Jahr 2020 in Kärnten rund 0,0031 km², also 0,15% der gesamten versiegelten Fläche aus.

Auch wenn der Anteil an der quantitativen Flächeninanspruchnahme laut der Hochrechnungen der Erhebungen äußerst gering zu sein scheint, können erteilte Einzel- und Ausnahmebewilligungen durch nicht im Gesetz festgelegte Maximalgrößen, zumindest lokal, zu durchaus relevanter Flächeninanspruchnahme führen und zu Zersiedelung beitragen. Qualitativ können demnach jene Bewilligungen, wie in dieser Arbeit bereits beschrieben, die Raumplanung vor Zielkonflikte stellen, allen voran wenn die Bauvorhaben an entlegenen und/oder sensiblen Standorten realisiert werden (sollen).

6.2 Handlungsempfehlungen

Wie schon im vorherigen Kapitel 5 dargelegt, stellt der quantitative Anteil der Einzel- und Ausnahmebewilligungen nur einen untergeordneten Stellenwert hinsichtlich des Versiegelungsgrades beziehungsweise der Flächeninanspruchnahme dar.

Qualitativ kann sich dies jedoch im Einzelfall auch anders darstellen, weshalb aus den bisher erlangten Erkenntnissen und Daten zwei Handlungsempfehlungen abgeleitet und formuliert wurden.

6.2.1 Verbesserung des Informationszugangs und der Datentransparenz

Die erste Handlungsempfehlung sieht die Verbesserung des Informations- und Datenzugangs vor. Es sollte nach Ansicht der Autoren in allen drei Bundesländern eine verpflichtende Kenntlichmachung

von Einzel- und Ausnahmebewilligungen im Flächenwidmungsplan eingeführt werden, wie dies bereits in Kärnten durch ein eigenes Planzeichen erfolgt.

Des Weiteren sollten die Länder beziehungsweise die zuständigen Aufsichtsbehörden Kenntnis über Art und Anzahl der erteilten Bewilligungen erlangen und dies in einem zentralen Verzeichnis erfassen. Im Zuge dessen sollte auch ein Monitoring durchgeführt werden, um frühzeitig Entwicklungen und Trends feststellen zu können, sowie dass Gemeinden und auch andere Planungsbehörden auf eine

solide Datengrundlage, beispielsweise für die Grundlagenforschung, zugreifen können.

Die Aufsichtsbehördliche Genehmigung sollte dabei jedenfalls Grundvoraussetzung sein, welche beispielweise im Bundesland Vorarlberg noch im Raumplanungsgesetz normiert werden müsste.

6.2.2 Restriktivere Planungspraxis durch zielgerichtete Raumordnungspolitik

Die zweite Handlungsempfehlung der Autoren fordert eine restriktivere Planungspraxis, beispielsweise durch Ausarbeitung eines gemeinsamen Planungsleitfadens der drei Bundesländer.

Hinsichtlich einer restriktiveren Planungspraxis könnten unter anderem folgende Einschränkungen und Kriterien behandelt werden:

- » Eine Maximalgröße für Vorhaben im Bereich von 20 - 25 m². In Vorarlberg ist dies zwar nicht im Raumplanungsgesetz verankert, jedoch durch ein Erkenntnis eines Höchstgerichts schon seit vielen Jahren „Usus“ in der Verwaltungspraxis (vgl. Schmidt, 2021, Expert:innengespräch). Diese Größenordnung bildet sich auch in den vorliegenden Daten der eigenen Erhebung ab. Auch die Autoren finden diese Größenordnung für Vorhaben sinnvoll und empfehlen eine Verankerung dieser in allen drei Raumordnungsgesetzen der Bundesländer Kärnten, Salzburg und Vorarlberg.
- » Die Erschließung (Kanal, Wasser, ...), der Infrastrukturaufwand (Winterdienst, Müllabfuhr, ...) sowie lange Zufahrtsstraßen sollten im Sinne eines effizienten Einsatzes öffentlicher Gelder und auch im Sinne des Bodensparens zentrale Kriterien für die Erteilung einer positiven Bewilligung sein. Diese Kriterien könnten in einem Planungsleitfaden Fuß fassen.

» Die Neugründung von landwirtschaftlichen Betrieben durch raumordnungsrechtliche Einzel- und Ausnahmegewilligungen sollte nach Ansicht der Autoren in Zukunft eher kritisch betrachtet werden.

Denn in den Raumordnungsgesetzen gibt es für Neugründungen landwirtschaftlicher Betriebe auch Instrumente der „klassischen“ örtlichen Raumordnung, beispielsweise die Widmung „Hofstelle“ in Kärnten.

Dies sind jedoch nur einige Punkte, die eine restriktivere Planungspraxis fördern. Eine weitere Möglichkeit die angedacht werden könnte wäre jene der Gemeinde Höchst aus Vorarlberg. In Höchst wurde im Zuge der Erstellung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) im Jahr 2018 ein Bonussystem hinsichtlich der Ausnahme (§ 35 V-RPG) der Baunutzungszahl (BNZ), also einem raumplanerischen Dichtewert, eingeführt. Dieses Bonussystem sieht anhand verschiedenster Kriterien (Ortsbild, Lage, Freiraum, Mobilität und Ökologische Standards) eine Punktevergabe vor, anhand derer bestimmte Vorhaben bewertet werden. Nach einem Punkteschlüssel werden dann in weiterer Folge Boni für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach § 35 V-RPG vergeben, welche als Entscheidungsgrundlage dienen sollen. (vgl. Gemeinde Höchst, 2018, S. 17 - 20)

Ein solches Kriteriensystem könnte nach Ansicht der Autoren auch durchaus für Einzel- und Ausnahmebewilligungen verwendet werden, welche eine Ausnahme des Flächenwidmungsplanes vorsehen. Auch hier sind Kriterien wie Orts- und Landschaftsbild, Lage und Infrastruktur für die Erteilung der Bewilligung relevant.

Eine solche Punktebewertung würde einen ansonsten sehr individuellen, an das einzelne Vorhaben angepassten, Entscheidungsprozess erheblich objektivieren und Entscheidungen erleichtern. Zudem könnten Anreize geschaffen werden, Einzel- und Ausnahmebewilligungen nur dann zu erteilen, wenn diese durch ihre Lage und Größe nicht zu einer weiteren Zersiedelung und einer erhöhten Bodeninanspruchnahme in Randlagen beitragen.

QUELLENVERZEICHNIS

Literatur

- Eberhard, H., Grabenwarter, C., Holoubek, M., Kröll, T., Lienbacher, G., Vranes, E. (2018): Europäisches und öffentliches Wirtschaftsrecht I, 12. Auflage, Verlag Österreich, Wien, S. 40
- Eberhard, H., Grabenwarter, C., Holoubek, M., Kröll, T., Lienbacher, G., Vranes, E. (2018): Europäisches und öffentliches Wirtschaftsrecht I, 12. Auflage, Verlag Österreich, Wien, S. 40
- Giese, K. (2013): Sonderwidmungen im Raumordnungsrecht, In: Baurechtliche Blätter 16/2013, Verlag Österreich, Wien, S. 225 – 230
- Gemeinde Höchst (2018): Räumliches Entwicklungskonzept Höchst, ausgearbeitet durch das Planungsbüro stadtland, Bregenz, S. 17 - 20
- Lovrek, P. (1992): Raumordnungsinstrument Einzelbewilligung – Art und Umfang der Anwendung in den Gemeinden des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden unter besonderer Berücksichtigung der Gebiete des geplanten Grüngürtels, im Auftrag des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden, Salzburg, S. 4f
- Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT) (2011): Ermittlung der „Support Measures“ für den Wohnbau Zusammenhänge zur Zersiedelung in Österreich Empfehlungen zur „Ökologisierung“ (Bericht zu Arbeitspaket AP3 des Projekts ZERSiedelt), Mitwirkung: Cerveny, M., Schweighofer, M., Veigl, A.
- Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) (2017): 15. Raumordnungsbericht, Analysen und Berichte zur räumlichen Entwicklung Österreichs 2015-2017; Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Wien, S. 42
- Schwaninger, T. (2015): Sonderflächenwidmungen im Tiroler Raumordnungssystem: Analyse, bundesweiter Vergleich und Identifikation von Handlungsfeldern, Diplomarbeit, Technische Universität Wien, Wien, S. 43
- Schwarzak, M., Behnisch, M., Meinel, G. (2014): Zersiedelung in Deutschland – erste Ergebnisse nach Schweizer Messkonzept. In: Gotthard Meinel, Ulrich Schumacher, Martin Behnisch (Hrsg.): Flächennutzungs- monitoring VI. Innenentwicklung – Prognose – Daten- schutz. Berlin: Rhombos-Verlag, 2014, (IÖR-Schriften; 65), S. 213 - 222
- Schwick, C., Jaeger, J.A.G. (2010): Zersiedelung und ihre Ausprägungen in der Schweiz aus raumplanerischer Sicht: Quantitative Analyse 1935 – 2002. Expertenbericht. Schweizerisches Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Bern., S. 38
- Spitzer, Peter (2017): Raumordnungsrechtliche Ausnahmebestimmungen Im Grünland Und Deren Zersiedlungsfördernde Wirkung - Dargestellt an Drei Bundesländern; Masterarbeit, Technische Universität Wien, Wien.
- Willhauck, R. (2013): Zersiedelung in der Schweiz – Explorative statistische Untersuchung wichtiger Einflussgrößen, Masterarbeit, Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, Zürich.

Internetquellen

- RechtEasy (2014): Bescheid, Unter: <https://www.rechteasy.at/wiki/bescheid/>, abgerufen am 20.01.2022
- kurier (2020): 13 Hektar pro Tag verbaut: Bodenversiegelung bedroht Lebensraum (4.06.2020), Unter: <https://kurier.at/chronik/oesterreich/13-hektar-pro-tag-verbaut-bodenversiegelung-bedroht-lebensraum/400930700>, abgerufen am 15.02.2022
- Luckert, (2022): Grundstückspreise in Österreich, H. Luckert (2.02.2022) in: INFINA Die Wohnbau-Finanz-Experten: <https://www.infina.at/ratgeber/grundstueckspreise-in-oesterreich-1/>, abgerufen am 21.02.2022
- Marktgemeindeamt St. Paul im Lav. (2015): Niederschrift über die am Donnerstag, dem 15. Oktober 2015, mit dem Beginn um 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses der Marktgemeinde St. Paul stattfindende 3. Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde St. Paul i. Lav., Unter: https://www.sanktpaul.at/wp-content/uploads/2016/04/Niederschrift_3GR-Sitzung_15102015.pdf, abgerufen am 21.02.2020
- Stadt Salzburg (o.J.): Einzelbewilligungen gem. ROG, Homepage der Stadt Salzburg, Unter: <https://www.stadt-salzburg.at/formulare/behoerdengaenge-nach-themen/bauen/einzelbewilligung-gem-rog/>, abgerufen am 10.02.2022

Standard.at (2021): WWF-Report kritisiert „enormen Flächenfraß“ der Bundesländer (17.10.2021), Unter: <https://www.derstandard.at/story/2000130502118/wwf-report-kritisiert-enormen-flaechenfrass-der-bundeslaender>, abgerufen am 15.02.2022

Siedentop (2005): Urban Sprawl - verstehen, messen, steuern. Ansatzpunkte für ein empirisches Mess- und Evaluationskonzept der urbanen Siedlungsentwicklung. DIsp. 160:23-35

Spektrum (2022): Zersiedelung, Unter: <https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/zersiedelung/18561>, abgerufen am 19.02.2022

Umweltbundesamt.de (2022): Was sind die Gründe für Zersiedelung, wie ist sie regional ausgeprägt?, Unter: <https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/bauen-wohnen/wirkungen-bauen/zersiedelung-verkehr/was-sind-die-gruende-fuer-die-zersiedelung-wie-ist>, abgerufen am 19.02.2022

Umweltbundesamt (2022): Flächeninanspruchnahme in Österreich, Unter: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme>, abgerufen am 23.02.2022

Rechtsquellen

Gesetze und Verordnungen

Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991): StF BGBl. Nr. 51/1991 idF BGBl. I Nr. 58/2018

Kärntner Bauordnung 1996 (K-BO 1996): StF LGBl. Nr. 62/1996 idF LGBl. Nr. 73/2021

Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (K-GplG 1995): StF LGBl. Nr. 23/1995 idF LGBl. Nr. 71/2018

Kärntner Planzeichenverordnung – Flächenwidmungspläne 1995 (K-PzVO 1995): StF LGBl. Nr. 62/1995 idF LGBl. Nr. 30/1998

Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 (K-ROG 2021): StF LGBl. Nr. 59/2021 idF LGBl. Nr. 59/2021

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (S-ROG 2009): StF LGBl. Nr. 30/2009 idF LGBl. Nr. 62/2021

Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996 (V-RPG 1996): StF LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 4/2022

Verordnung der Landesregierung über die Festlegung von überörtlichen Freiflächen zum Schutz vor Hochwasser im Rheintal (Blauzone Rheintal): StF LGBl. Nr. 1/2014 idF LGBl. Nr. 37/2019

Judikatur

VwGH (2004), Verwaltungsgerichtshof, Entscheidung vom 21.10.2004, GZ. 2001/06/0083

VwGH (2014), Verwaltungsgerichtshof, Entscheidung vom 24.01.2014, Rechtssatznummer 2, GZ. 2011/06/0082

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Titelbild: Orthofoto Einzelbewilligung Niederdörfel, St. Margarethen, KAGIS 2022: <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Basiskarten/Orientierung%20u.%20Kataster>, abgerufen am 20.02.2022
- Abb. 1: Einordnung in die Sonderwidmungssystematik im österreichischen Raumordnungsrecht; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: Giese, 2013, S. 225 - 230; Spitzer, 2017, S. 32f
- Abb. 2: Einordnung von Bescheiden; Quelle: eigene Darstellung, 2022;
Grundlage: RechtEasy, 2014, online: <https://www.rechtheasy.at/wiki/bescheid/>, abgerufen am 20.01.2022
- Abb. 3: Einordnung der Einzelbewilligung; Quelle: eigene Darstellung, 2022
- Abb. 4: Allgemeiner Verfahrensablauf; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: § 45 K-ROG 2021; §§ 46, 73 und 74 S-ROG 2009; §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996; Stadt Salzburg, o.J., online
- Abb. 5: Allgemeiner Verfahrensablauf; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: § 45 K-ROG 2021; §§ 46, 73 und 74 S-ROG 2009; §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996; Stadt Salzburg, o.J., online
- Abb. 6: Orthofoto 2020, Almhüttendorf Vorderberg (Originalmaßstab 1:1.500); KAGIS, 2021, online: <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Basiskarten/Orientierung%20u.%20Kataster>, abgerufen am 12.12.2021
- Abb. 7: Aktueller Flächenwidmungsplan, Almhüttendorf Vorderberg (Originalmaßstab 1:1.500); KAGIS, 2021, online: <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Basiskarten/Orientierung%20u.%20Kataster>, abgerufen am 12.12.2021
- Abb. 8: Auszug aus dem Lageplan der Kundmachung, Almhüttendorf Vorderberg (maßstabslos); Bauabteilung Gemeinde St. Stefan im Gailtal, 2021: https://st-stefan-gailtal.gv.at/fileadmin/user_upload/St._Stefan_im_Gailtal/Kundmachung/KUMA_Almuette_KBO_Einzelbewilligung_mit_LP.pdf, abgerufen am 12.12.2021
- Abb. 9: Orthofoto Tischlerei Granitztal-Weißenegg
(Originalmaßstab 1:2.500); KAGIS, 2020, online: <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Basiskarten/Orientierung%20u.%20Kataster>, abgerufen am 12.12.2021
- Abb. 10: Aktueller Flächenwidmungsplan Tischlerei Granitztal-Weißenegg (Originalmaßstab 1:2.500); KAGIS, 2020, online: <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Basiskarten/Orientierung%20u.%20Kataster>, abgerufen am 12.12.2021
- Abb. 11: Aktueller Flächenwidmungsplan, KG Lamm (Originalmaßstab 1:1.400); SAGIS, 2021, online: <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Bauen%20und%20Wohnen/Flächenwidmung>, abgerufen am 13.12.2021
- Abb. 12: Orthofoto 1993, KG Lamm (Originalmaßstab 1:1.400); SAGIS, 2021, online: <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten/Alle%20Themen>, abgerufen am 13.12.2021
- Abb. 13: Orthofoto 2020, KG Lamm (Originalmaßstab 1:1.400); SAGIS, 2021, online: <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Basiskarten/Alle%20Themen>, abgerufen am 13.12.2021
- Abb. 14: Sicht auf die Siedlung von Richtung der Tauernautobahn, KG Lamm (maßstabslos); Google Street View, 2019, online: https://www.google.at/maps/@47.1336765,13.5459829,3a,75y,53.83h,98.38t/data=!3m6!1e1!3m4!1sOA1HDiCVDLOWMQO15eV_EA!2e0!7i13312!8i6656, abgerufen am 13.12.2021
- Abb. 15: Aktueller Flächenwidmungsplan, Gemeinde Flachau (Originalmaßstab 1:1.440); SAGIS, 2021, online: <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Bauen%20und%20Wohnen/Flächenwidmung>, abgerufen am 13.12.2021
- Abb. 16: Orthofoto 2021, Gemeinde Flachau (maßstabslos); Google Maps, 2021, online: <https://www.google.at/maps/place/Dorfalm+Flachau/@47.3511701,13.3931059,280m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x4776d555a759c395:0x28462e16c296e62f!8m2!3d47.3509328!4d13.392745>, abgerufen am 13.12.2021
- Abb. 17: Dorfalm im Bau, Gemeinde Flachau (maßstabslos); Google Street View, 2019, online: <https://www.google.at/maps/@47.3511701,13.3931059,3a,75y,267.4h,88.09t/data=!3m6!1e1!3m4!1sQTS7ReL3IlgJN88xH6WCps-Q!2e0!7i13312!8i6656>, abgerufen am 13.12.2021
- Abb. 18: Orthofoto 2020, KG Götzis (Originalmaßstab 1:600) Vorarlberg Atlas, 2021, online: http://vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=basiskarten_und_bilder&ks=digitaler_atlas_vorarlberg&layout=vogis_atlas, abgerufen am 11.12.2021

- Abb. 19: Plandarstellung Blauzone Rheintal, KG Götzis (Originalmaßstab 1:500); Vorarlberg Atlas, 2021, online: http://vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=planung_und_kataster&ks=digitaler_atlas_vorarlberg&layout=vogis_atlas, abgerufen am 11.12.2021
- Abb. 20: Aktueller Flächenwidmungsplan, KG Götzis (Originalmaßstab 1:600); Quelle: Vorarlberg Atlas, 2021, online: http://vogis.cnv.at/atlas/init.aspx?karte=planung_und_kataster&ks=digitaler_atlas_vorarlberg&layout=vogis_atlas, abgerufen am 11.12.2021
- Abb. 21: Einzelbewilligungen Salzburg (Originalmaßstab 1:150.000); Quelle: SAGIS, 2022, online: <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Bauen%20und%20Wohnen/Flächenwidmung>, abgerufen am 22.02.2022
- Abb. 22: Rücklaufquote Kärnten; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022
- Abb. 23: Aufteilung der Rückmeldungen Kärnten; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022
- Abb. 24: Kärnten: Einzelbewilligungen nach Kategorien (2010 - 2/2022); Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022
- Abb. 25: Rücklaufquote Salzburg; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022; eigene Darstellung, 2022
- Abb. 26: Aufteilung der Rückmeldungen Salzburg; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022
- Abb. 27: Salzburg: Einzelbewilligungen nach Kategorien (2010 - 2/2022); Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022
- Abb. 28: Rücklaufquote Vorarlberg; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022
- Abb. 29: Aufteilung der Rückmeldungen Vorarlberg; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022
- Abb. 30: Vorarlberg: Ausnahmbewilligungen nach Kategorien (2010 - 2/2022); Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: eigene Erhebung, 2022

TABELLENVERZEICHNIS

- Tab. 1: Vergleich der rechtlichen Bestimmungen in den Bundesländern; Quelle: eigene Darstellung, 2022; Grundlage: §§ 14 und 45 K-ROG 2021; §5a K-PzVO 1998; §§ 46, 73 und 74 S-ROG 2009; §§ 7, 22 und 35 V-RPG 1996; Spitzer, 2017, S. 83

FLÄCHENEFFIZIENTE BETRIEBSGEBIETE

Elisabeth Wimmer

Daniel Waldl

Felix Hartlmayr

VORWORT

Die vorliegende Arbeit wurde im Rahmen der Lehrveranstaltung 280.964 Masterprojekt Raumplanung Raumplanerische Beiträge zum Bodensparen von Felix Hartlmayr, Daniel Waldl und Elisabeth Wimmer mit der Absicht erstellt, praxistaugliche Lösungsansätze für eine flächensparende Entwicklung im Bereich von gewerblichen Betrieben durch die Raumplanung zu unterstützen.

Nach einer kritischen Auseinandersetzung und Verknüpfung bisher erlangten Know-hows in bodenpolitischen Fragen mit den relevanten räumlichen, rechtlichen und strukturellen Rahmenbedingungen von Betriebsgebieten, werden anwendungsrelevante Empfehlungen für die Raumplanung formuliert.

Ein besonderer Dank gilt dabei der Betreuung des Masterprojekts, Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. Arthur Kanonier, Senior Lecturer Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Kurt Weninger BSc, Univ.-Ass. Dipl.-Ing. Barbara Steinbrunner MSc, Tutor Thomas Heinzle BSc BSc, die uns stets mit ihrem Fachwissen und kritischen Rückfragen beim Entstehungsprozess der Arbeit unterstützt haben sowie den zahlreichen Expert:innen, die sich für unsere Interviews Zeit genommen und uns tiefe, umfassende Einblicke in die Planungspraxis in diesem Bereich der Flächennutzung gewährt haben.

KURZFASSUNG

Österreich verbraucht zu viel Boden – zu diesem Schluss kommt der überwiegende Teil der Expert:innen aus unterschiedlichsten Fachkreisen. Auch in der öffentlichen Debatte gelangt der Bodenverbrauch in letzter Zeit immer stärker in den Fokus von politischen Parteien. Eine Reduzierung der in Anspruch genommenen Flächen ist schon seit vielen Jahren in unterschiedlichen Regierungsprogrammen zu finden – zuletzt unter der Vorgabe eines „2,5ha-Ziels“ (d.h., dass max. 2,5 Hektar Boden pro Tag in Österreich verbaut werden sollten). Davon sind wir allerdings aktuell mit einem täglichen Verbrauch von 11,5ha weit entfernt.

Betrachtet man die Treiber dieser Entwicklung, so stechen – neben Wohnnutzungen und Verkehrsflächen – insbesondere gewerbliche Nutzungen hervor. Viele Jahre stets an erster Stelle der Neuinanspruchnahme von Boden, sind die Zahlen zuletzt rückläufig. Das ändert allerdings nichts an der Situation, dass dennoch weiterhin sehr viele Flächen neu verbaut werden und der Bestand vielerorts durch extensive Bebauung ineffizient genutzt scheint.

Doch was kann man dagegen unternehmen? Im Gegensatz zu den Themenfeldern Wohnen und Verkehrsflächen ist der Forschungsstand in diesem Bereich weniger weit gediehen. Während es bei anderen Bereichen einen großen Fundus an unterschiedlichen Instrumentensets und Strategien in den Bundesländern gibt, findet man zu Gewerbegebieten oftmals nur vage Aussagen. International gibt es zwar vereinzelt interessante Ansätze, aber gewerbliche Nutzungen scheinen in der Steuerung eine äußerst diffizile Angelegenheit zu sein.

Die Herausforderung hierbei ist, dass Betriebe nicht nur in der Größe differenzieren, sondern auch noch unterschiedliche Produktionslogiken zu berücksichtigen sind. Sie haben unterschiedliche Nutzungsanforderungen und müssen dementsprechend unterschiedlich errichtet werden. Während manche Betriebe in der Produktion vertikale Abläufe etablieren können, benötigen andere wiederum lange, horizontale Produktionsschritte. Während in einigen Betrieben die Mitarbeiter:innen auf relativ geringer Fläche ihrer Tätigkeit nachgehen können, benötigen andere mehr Platz. Auch andere Betriebssegmente, wie etwa die Lagerung von Rohstoffen und Produkten sind in ihrer Ausformung von der Art und Beschaffenheit der produzierten Güter abhängig.

Es zeigt sich dadurch, dass es äußerst schwierig ist, allgemeine Aussagen zu betrieblichen Nutzungen zu treffen, weswegen es auch eine Herausforderung darstellt, formelle Instrumente und rechtliche Vorgaben umzusetzen. Während es z.B. bei Wohnnutzungen deutlich leichter fällt, Vorgaben zu treffen, kommt bei Betriebsgebieten die Vielfalt der Betriebsnutzungen als Erschwernis hinzu. Maßnahmen für eine verdichtete Bauweise können jedoch für Elemente von Betrieben getroffen werden, die immer wiederkehren. So weist im Grunde jeder Betrieb Stellplätze für Kund:innen und Mitarbeiter:innen auf, die geregelt werden können. Ansonsten bleibt oftmals nur der Schritt in das Privatrecht: Durch Verträge, Anreize und Förderungen können positive Entwicklungen unterstützt werden. Von enormer Bedeutung scheinen auch die Wirtschaftsagenturen zu sein, die als Zwischenebene zwischen der Verwaltung und den Unternehmen eine Mediator- & Koordinationsfunktion übernehmen und somit zu einer flächensparenden Betriebsentwicklung beisteuern können.

ABSTRACT

Austria is consuming too much land - this is the conclusion of the majority of experts from a wide range of disciplines. In the public discussion, the consumption of land has recently increased and got into the focus of political parties. A reduction in the amount of land used has been part of various government programmes for many years - most recently under the specification of a "2.5ha objective" (i.e. that a maximum of 2.5 hectares of land should be covered per day in Austria). However, with a daily consumption of 11.5 hectares, we are currently far away from this goal.

If we take a look at the "drivers" of this development, commercial uses in particular stand out - in addition to residential and transportation areas. For many years commercial uses were in the lead of new land consumption, but recently the figures have been declining. However, this does not change the situation that a lot of new areas are still being covered and that the existing properties seem to be used inefficiently in many places due to extensive construction.

But what can be done about it? Contrary to the residential and transport sectors, the research findings in this field are less advanced. While there is a large fund of different policies and strategies in the federal states, there are often only vague statements on commercial areas. Internationally, there are some worthwhile approaches, but commercial uses seem to be an extremely difficult matter to regulate.

The problem is that businesses are difficult to scale, because every business is unique. Each business has distinct requirements and needs to be built accordingly. While some factories can establish vertical production processes, others need long, horizontal production steps. While in some companies the employees can carry out their work in compact facilities, others need more space. Other operating segments, such as the storage of materials and

products, also depend on the type and nature of the goods produced.

This illustrates that it is extremely difficult to make general statements about business uses, and therefore it is also a challenge to implement formal instruments and legal policies. While it is easier to set regulations for residential uses, the diversity of enterprises is an additional complication in business parks. However, legal requirements can be set for elements of businesses that are recurring. For instance, basically every business has parking spaces for customers and employees that can be regulated. Otherwise, there is often only the way into civil law: positive decisions can be supported by contracts, incentives and subsidies. The economic agencies also seem to be of enormous relevance, as they can take on a mediating and coordinating function as an intermediate level between the administration and the enterprises and thus contribute to a land-saving business development.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs. – Absatz	RPG – Raumplanungsgesetz
BauG – Baugesetz	ROG – Raumordnungsgesetz
BauTG – Bautechnikgesetz	Sbg – Salzburg
BauV – Bauverordnung	Stmk – Steiermark
Bgld – Burgenland	T – Tirol
BO – Bauordnung	Vlbg – Vorarlberg
BTV – Bautechnikverordnung	W – Wien
EKZ – Einkaufszentrum	Z. – Ziffer
INKOBA – Interkommunale Betriebsansiedelung	
K – Kärnten	
Kap. – Kapitel	
KMU – Klein- & Mittelunternehmen	
lit. – Buchstabe	
LKW - Lastkraftwagen	
NMIV – Nichtmotorisierter Individualverkehr	
NÖ – Niederösterreich	
OÖ – Oberösterreich	
ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr	
ÖROK – Österreichische Raumordnungskonferenz	
PBG – Planungs- & Baugesetz	
PKW – Personenkraftwagen	

INHALT

1	Einleitung	232
1.1	Problemhintergrund	232
1.2	Flächenverbrauchende Aspekte	234
1.3	Methodologie	236
1.4	Forschungsfrage	236
1.5	Begriffsbestimmungen & Definitionen	237
2	Typisierung von Betriebsgebieten	239
2.1	Suche nach geeigneten Indikatoren	239
2.2	Elemente eines Betriebes	242
3	„Good-Practice-Beispiele“ – die Möglichkeiten zur Verdichtung von Betriebs-	247
ben		
3.1	Stellplätze	248
3.2	Produktionsbereich	252
3.3	Logistikbereich	256
3.4	Sonstige Elemente	258
4	Flächeneffiziente Bestimmungen im Raumordnungs- und Baurecht	259
4.1	Flächeneffizienz in der Flächenwidmung	259
4.2	Flächeneffizienz in den Bebauungsbestimmungen	262
4.3	Flächeneffizienz in den Stellplatzbestimmungen	269
5	Steuerungsmöglichkeiten	273
5.1	Formelle Instrumente	273
5.2	Informelle Instrumente	281
6	Zusammenfassung	287
	Quellenverzeichnis	289
	Abbildungsverzeichnis	293

1 EINLEITUNG

1.1 Problemhintergrund

Österreich ist seit Jahren Europameister – im Flächenverbrauch. Dieser unrühmliche Titel erweist sich seit mehreren Jahren zunehmend als gesellschaftliches Problem und hat schwerwiegende ökologische Folgen: Wir verfügen im Gegensatz zu anderen Ländern aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten über einen äußerst geringen Anteil an Dauersiedlungsraum – also Flächen, die potenziell für die menschliche Nutzung geeignet sind. Dieser beträgt nämlich lediglich 38,9% der Gesamtfläche, wovon ca. 18% bereits bebaut sind. Von der bebauten, verbrauchten Fläche sind rund 41% auch versiegelt, was einer Fläche von 266m² pro Einwohner:in gleichkommt. In den letzten drei Jahren wurden durchschnittlich 11,5ha Fläche pro Tag in Anspruch genommen. Man ist also weiterhin weit von der im aktuellen Regierungsprogramm formulierten Zielvorgabe von 2,5ha entfernt. (vgl. Umweltbundesamt 2021 & Addendum 2017: 2)

Statistisch ein gewichtiger Teil dieser Thematik, jedoch oftmals nur eine Randbemerkung in der Debatte: Der Flächenverbrauch von Betriebsgebieten. In den vergangenen Jahrzehnten kam es

zu einem Wildwuchs an neu bebauten Betriebsflächen, insbesondere an Ortsrandlagen. Überall sichtbar sind etwa die zahllosen Handelsbetriebe (insbesondere Einkaufszentren/EKZ und Fachmarktzentren) mit riesigen Stellplatzflächen in jeder mittleren bis größeren Stadt, die oftmals dazu geführt haben, dass anderenorts – etwa in Zentrumsanlagen – Geschäfte leerstehen. Daher weist mittlerweile fast jedes Raumordnungsgesetz mehr oder weniger starke Einschränkungen für den Bau von EKZ auf der grünen Wiese auf. Ebenfalls finden sich in diesem Kontext am Ortsrand andere Gewerbebetriebe, die sich stets weiter ausbreiten.

Es zeigt sich im betrieblichen Kontext immer wieder ein hoher Verbrauch der Ressource Boden. Betrachtet man etwa die Entwicklung des jährlichen Bodenverbrauchs nach Kategorien (siehe Abbildung 1), waren Betriebsflächen über mehrere Jahre an der Spitzenposition im Neuverbrauch. In den letzten Jahren waren diese Zahlen rückläufig, aber das ändert nichts an dem Umstand, dass Betriebsflächen weiterhin zu den Treibern des Flächenverbrauchs zählen.

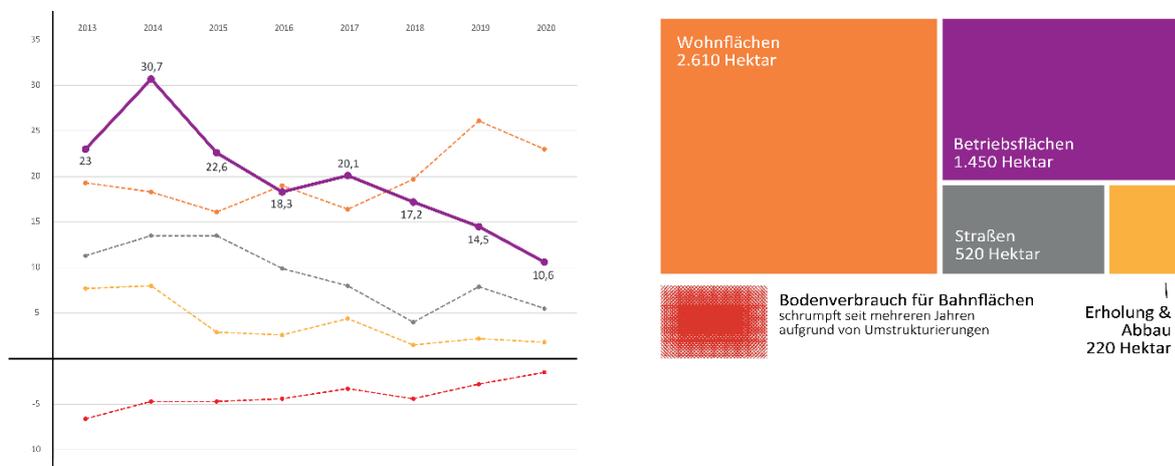


Abbildung 1: Entwicklung des Bodenverbrauchs (km²/Jahr) für die Jahre 2013-2020 und Bodeninanspruchnahme im Verhältnis (2019)

Gleichwohl gibt es wenige Indikatoren, die darüber Auskunft geben, was eine angemessene Neuinanspruchnahme im Verhältnis zum Wirtschaftswachstum ist. In Bereichen wie dem Wohnen lässt sich etwa sagen, dass sich die Flächeninanspruchnahme mittlerweile auch stark von der Bevölkerungsentwicklung entkoppelt hat. Während die Bevölkerung in den vergangenen 19 Jahren um lediglich 10,4% gewachsen ist, stieg der Bodenverbrauch um 21%. (vgl. WWF 2021)

Bei kleineren Betrieben fällt die Bodeninanspruchnahme kaum auf. Teilweise wird das Thema allerdings Gegenstand der öffentlichen Debatte, etwa bei Großprojekten wie zum Beispiel aktuell in der oberösterreichischen Gemeinde Ohlsdorf, wo ein Wald im Ausmaß von 18ha gerodet wird, um ein großes Betriebsareal zu realisieren. Zwar wurde der Immobilienentwickler und der Eigentümer der Fläche zu einer Ersatzaufforstung verpflichtet, jedoch verschwinden dadurch fruchtbare Agrarflächen. Die öffentliche Aufregung und der politische Streit sind daher sehr hoch. (vgl. Tips 2021)

Dass es stets einen neuen Bedarf an Betriebsflächen geben wird steht auch außer Frage. Oft sind es Standortfragen, die Großprojekte zur Deckung des Bedarfs der Bevölkerung notwendig machen und aufgrund betrieblicher Anforderungen standortgebunden sind. So plant ein Internetkonzern in Oberösterreich ein großes Rechenzentrum an der Enns im Ausmaß von mehreren Hektaren. Der Standort ist dabei notwendig, da die Enns eine der wenigen Flüsse in Österreich ist, die ausreichend Wasser bereitstellen kann, um die notwendige Kühlkapazität für die betrieblichen Abläufe zu erreichen. Die Entscheidung, wo und in welcher Größe ein Betrieb angesiedelt wird, kann also nicht nur aus raumplanerischen Überlegungen erfolgen, sondern muss in einer strengen Interessenabwägung mit wirtschaftlichen Anforderungen und naturräumlichen Rahmenbedingungen getroffen werden. (vgl. Mandlbauer 2021)

Diese Arbeit beschäftigt sich daher stärker mit der Frage, wie man durch raumplanerische Vorgaben und Steuerungsinstrumente Betriebe an sich flächeneffizienter gestalten kann und nicht wie hoch der Bedarf ist.

1.2 Flächenverbrauchende Aspekte

Es ist somit klar dokumentiert, dass Gewerbebetriebe weiterhin sehr hohe Zahlen an Flächen beanspruchen. Doch wie kommt dieser Flächenverbrauch zustande beziehungsweise welche Aspekte fördern einen hohen Bedarf an Fläche? Im Folgenden wollen wir die Problemfelder im Flächenverbrauch von Betrieben anhand von Beispielen illustrieren.

Das erste Beispiel zeigt ein großes Einkaufszentrum im Umland von Wien. (Abbildung 2) Das Einkaufszentrum wurde zum überwiegenden Teil eingeschossig auf der grünen Wiese realisiert und weist über eine enorme Flächeninanspruchnahme durch extensive Stellplatzflächen auf. Anhand des Standorts in einer Randlage entlang von wichtigen Straßenverkehrsverbindungen und vergleichsweise schlechter öffentlicher Anbindung merkt man deutlich, dass der Betrieb primär auf motorisierten Individualverkehr ausgelegt ist, woraus sich auch ein hoher Bedarf an Stellplätzen ergibt.



Abbildung 2. Kund:innenparkplätze in Gerasdorf bei Wien

Der hohe Bedarf an Stellplätzen betrifft nicht nur Unternehmen mit einer großen Anzahl an Kund:innen. Das folgende Beispiel eines großen Schalungstechnik- & Ladenbaubetriebs in Amstetten (Abbildung 3) zeigt, dass auch Mitarbeiter:innenstellplätze eine verhältnismäßig große, ebenerdige Fläche in Anspruch nehmen können.

Die Beispiele zeigen vor allem auch, dass Stellplätze meist ein fester Bestandteil von Betrieben sind.



Abbildung 3: Mitarbeiter:innenstellplätze in Amstetten

Das dritte Beispiel ist ein großer Autohändler & -transporteur im Bundesland Salzburg. Die Autos werden dabei auf asphaltierten Flächen in der Ebene gelagert und die Lagerflächen erreichen dadurch enorme Ausmaße. Das Luftbild zeigt, dass im Verhältnis zum Ort – und es handelt sich um eine größere Marktgemeinde – sehr große Flächen beansprucht und durch ihre Ausführung auch noch versiegelt werden. Eine große Lagerfläche bedingt auch, dass die innerbetrieblichen Wege immer weiter werden, was auch indirekte negative Einflüsse für eine nachhaltige Nutzung mit sich bringt.



Abbildung 4: Autolagerflächen in Straßwalchen

Das Problem, dass enorme Flächen zur Lagerung benötigt werden, trifft im Grunde alle Betriebe mit einem hohen Wareneinsatz und einem hohen

Bedarf an Gerätschaften. Besonders Logistiker, die in Zeiten des zunehmenden Online-Handels immer weiter expandieren, müssen Flächen schaffen, um die Waren, LKW-Flotten und Container abstellen zu können. Das untenstehende Beispiel zeigt einen weltweit operierenden Logistiker aus Oberösterreich, der vor wenigen Jahren seine LKW-Stellplätze deutlich erweitert hat.



Abbildung 5: Lagerung LKW-Flotte in Edt bei Lambach

Die Frage nach geeigneten Lagerlösungen trifft nicht nur Unternehmer:innen, sondern auch Privatpersonen. So haben sich in den letzten Jahren sowohl im innerstädtischen Bereich als auch Betriebsgebieten eine Vielzahl an Self-Storage-Betrieben angesiedelt. Die innerstädtische Lage ist nicht nur für die Kund:innen komfortabler, sondern sorgt aufgrund der teuren Bodenpreise auch zumeist dafür, dass die Flächen effizienter genutzt werden. Auch wenn dies nicht jedes Self-Storage-Unternehmen betrifft, finden sich in Betriebsgebieten hingegen immer wieder Standorte – wie dieses Beispiel aus der Nähe von Wien zeigt - die eingeschossige Lagerräume anbieten. Privatpersonen lagern zumeist kleine Gegenstände ein, deren Gewicht keine Lagerung am Boden notwendig machen, womit in dieser Nutzung grundsätzlich eine Verdichtung in die Höhe möglich wäre.



Abbildung 6: Self Storage in Langenzersdorf

Selbiges gilt auch für Nutzungen wie Fitnessstudios, die sich häufig in Betriebsgebieten ansiedeln. Beispiele aus den Innenstädten zeigen auch hier deutlich, dass diese wesentlich flächensparender umgesetzt werden können. Dieses Sportcenter aus dem Weinviertel wurde ebenfalls eingeschossig errichtet, während es zahlreiche Beispiele gibt, in denen solche Einrichtungen in kompakterer Bauweise untergebracht wurden.



Abbildung 7: Fitnessstudio in Hollabrunn

Die Auflistung dieser Beispiele ist keine Abschließende, sondern dient vielmehr der Annäherung an problematische Ausformungen. Die aufgezeigten Betriebe weisen bereits erste Verbesserungspotenziale auf.

1.3 Methodologie

Die vorliegende Arbeit stützt sich auf drei Methoden. Neben einer umfassenden Literatur- und Rechtsrecherche, welche die Basis für die Analyse bildet, wurde auch mit Case Studies-Analysen und Expert:inneninterviews gearbeitet.

Literatur- und Rechtsrecherche: Zunächst musste in einem ersten Schritt der aktuelle Forschungsstand zu Flächensparpotenzialen in Betrieben betrachtet werden. Es findet sich bereits eine durchwegs nützliche Anzahl an akademischen Werken zu einer raumplanerischen Betrachtung von Betriebsgebieten. Im Vergleich zu anderen Flächennutzungen, etwa dem Wohnen, ist der Forschungsstand weniger stark ausgeprägt. Zusätzlich konnten durch Rechtsquellen ein umfassender Überblick relevanter rechtlicher Rahmenbedingungen und Steuerungsmöglichkeiten erarbeitet, sowie durch Materialien von Betrieben und Wirtschaftsagenturen etablierte Strategien erfasst werden.

Case Studies: Ein wesentlicher Bestandteil unserer Arbeit war die Betrachtung von Betriebsgebieten. Auf Basis der recherchierten Erkenntnisse konnten so die theoretischen Rahmenbedingungen auf die Anwendung in der Praxis überprüft werden. Dadurch konnten problematische Betriebsentwicklungen herausgefiltert werden, die weniger optimale Strukturen aufweisen und „Good-Practice-Beispiele“, die baulich intelligente Lösungen für einen flächensparenden Betrieb umgesetzt haben.

1.4 Forschungsfrage

Das Masterprojekt bietet aufgrund des begrenzten Zeitumfangs nur Raum für einen Teil der raumplanerischen Problemstellungen, die im Bereich des Flächenverbrauchs von Betriebsgebieten zu finden sind. Daher war es notwendig, sich in den Fragestellungen einzuschränken, wenngleich eine größere Themenvielfalt möglich gewesen wäre.

Zudem ermöglichte die umfassende Analyse von Praxisbeispielen eine Einschätzung, inwiefern Betriebe untereinander vergleichbar sind.

Expert:inneninterviews: Zu guter Letzt wurden Expert:inneninterviews mit relevanten Stakeholdern aus der Praxis geführt. Dadurch konnten Erkenntnisse darüber erlangt werden, mit welchen Problemen die Planung sowie Verwaltung, Wirtschaftsagenturen und Betriebe konfrontiert sind und wo die Hemmnisse liegen, um flächensparende Strukturen umzusetzen. Zudem erhielten wir dadurch einen Einblick, welche Steuerungsmöglichkeiten benötigt beziehungsweise erwünscht sind, um flächensparender agieren zu können. Durchgeführt wurden folgende Expert:inneninterviews:

Land Oberösterreich – Überörtliche Raumplanung: DI Andreas Mandlbauer (09.12.2021)

Land Niederösterreich – Örtliche Raumplanung: DI Gilbert Pomaroli (17.01.2022)

ecoplus GmbH – Wirtschaftsagentur Niederösterreich: DI Andreas Kirisits (18.01.2022)

Business Upper Austria – Wirtschaftsagentur Oberösterreich: Dr. Tanja Spennlingwimmer MA LL.M. MBA CMC, Dan Dutescu BA, Mag. Klara Wagner (31.01.2022)

So könnte man sich etwa mit einer Bedarfsabschätzung beschäftigen – also wie viele Flächen für gewünschte wirtschaftliche Entwicklungen tatsächlich benötigt werden. Diese werden jedoch nicht nur durch wirtschaftliche Anforderungen bestimmt, sondern sind auch abhängig von Vorgaben wie etwa dem 2,5ha-Ziel (vgl. Umweltbundesamt 2021) und anderen Interessensabwägungen. Voraussetzung, dass man den Bedarf untersucht, ist die

Grundannahme, dass Betriebe in sich schon möglichst effizient gestaltet sind. Man könnte sich auch auf Fragen der Standortrelevanz stützen – also welche Nutzungen tatsächlich an einem gewissen Standort (in Gewerbegebieten) angesiedelt werden müssen und welche wo anders raumplanerisch zweckmäßiger positioniert wären. Zudem könnte man sich auch mit der Erschließung und Zersiedelung von Betriebsgebieten auseinandersetzen, die zwar zum Teil einen höheren Flächenverbrauch bewirken (etwa durch einen zusätzlichen Bedarf an Verkehrswegen), allerdings trifft dies keine Aussage darüber, wie Betriebe an sich weniger Fläche verbrauchen können. Aus diesen Gründen sind diese Aspekte auch nicht Gegenstand dieser Arbeit.

Sie bezieht sich ausschließlich auf bauliche Strukturen, inwiefern diese ineffizient ausgestaltet sind und Ansätze zur Verbesserung, um weniger Fläche zu verbrauchen. Neben einer Analyse der Ist-Situation, problematischer Strukturen und einer Festlegung von Kriterien, die als effizienter erachtet werden können, beschäftigen sich diese Arbeit auch in weiterer Folge damit, welche Instrumente potenziell geeignet sind, um die erwünschte Steuerungswirkung zu erreichen.

Die Forschungsfrage dieser Arbeit lautet dementsprechend:

Wie kann eine flächeneffiziente Entwicklung von gewerblichen Nutzungen in Österreich gesteuert werden?

1.5 Begriffsbestimmungen & Definitionen

In weiterer Folge eine kurze Aufstellung relevanter Begriffe und wie diese in diesem Projekt verwendet werden:

Betriebliche Nutzungen

Da die Raumordnung den Bundesländern obliegt und somit in den Raumordnungsgesetzen unterschiedliche Definitionen für eine betriebliche Nutzung vorliegen, müsste streng genommen nach jedem Bundesland unterschieden werden. Die meisten Raumordnungsgesetze sehen allerdings grundlegend vor, dass es sich bei betrieblichen Nutzungen um gewerbliche Betriebsanlagen sowie deren betriebsnotwendige Verwaltungs- und Wohngebäude sowie Lagerplätze handelt, die ein örtlich zumutbares Maß an Beeinträchtigungen nicht überschreiten. (bspw. §33 Abs.3 Z5 Bgld. RPG 2019) Die meisten Gesetze differenzieren dabei noch Industriegebiete, in denen besonders emittierende Betriebe untergebracht werden sollen. Für die vorliegende Arbeit werden auch standortgebundene Betriebsanlagen nicht berücksichtigt, da sie aufgrund der speziellen Anforderungen eine etwas diffizilere Betrachtung benötigen.

Effizienz

Für diese Arbeit wird ein objektbezogenes Verständnis von Flächeneffizienz verwendet. Im Kontext von Betriebsgebieten sind Flächen effizient, wenn eine maßvoll nach Nutzungsanforderungen dichte Bebauungsform realisiert wird. Der Grundgedanke dahinter besteht darin, dass bei einer dichteren Bebauungsstruktur weniger Flächen bebaut werden müssen und somit der Bodenverbrauch reduziert wird. In weiterer Folge beschäftigen wir uns in erster Linie damit, wie neu-ausgewiesene Flächen effizient genutzt werden können. Eine effizientere Nutzung im Bestand kann insbesondere erreicht werden durch eine Nachnutzung von Leerstand und Brachflächen und durch bauliche Maßnahmen an bestehenden Gebäuden.

Verbrauch

Unter Verbrauch von Boden beziehungsweise Flächen versteht man definitionsgemäß, den dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung und Versiegelung (vgl. WWF 2021: 4).

Versiegelung

Flächenversiegelung ist als Unterbegriff von Bodenverbrauch zu verstehen. Sie bezeichnet Flächen, die mit einer wasserundurchlässigen Schicht wie Beton oder Asphalt überzogen ist (vgl. WWF 2021: 4).

2 TYPISIERUNG VON BETRIEBSGEBIETEN

Diese Auflistung stellt nur eine punktuelle, isolierte Betrachtung von problematischen Aspekten in individuellen Beispielen dar. Um diese Analyse jedoch operationalisierbarer und greifbarer zu machen für

die Ausarbeitung von Steuerungsinstrumenten, bedarf es einer Typisierung, um herauszufinden, wo raumordnerische Maßnahmen eingesetzt werden können.

2.1 Suche nach geeigneten Indikatoren

Die zuvor gezeigten Beispiele machen auch deutlich, dass die Treiber des Flächenverbrauchs sich schwer auf eine Branche eingrenzen lassen. Es gibt nicht nur eine bestimmte Branche, die einen hohen Flächenverbrauch aufweist. Viel mehr lassen sich problematische Entwicklungen in Betrieben aller Branchen feststellen.

Man darf nicht außer Acht lassen, dass gewisse Branchen aufgrund von unterschiedlichen Produktionsweisen höhere Anforderungen an die zu verbrauchende Fläche haben. Doch welche Indikatoren gibt es, um Rückschlüsse auf eine effiziente Nutzung von Betriebsflächen ziehen zu können?

2.1.1 Arbeitsplätze

Analog zu Wohnnutzungen kann man überlegen, ob die Anzahl der Personen, welche die Fläche nutzt, geeignet wäre, um den Flächenbedarf festzulegen. Was bei Wohnraum die Anzahl der Bewohner:innen pro Haushalt ist, wäre entsprechend bei einem Betrieb die Anzahl an Personen, die auf einer Fläche arbeiten – also die Arbeitsplätze, die durch den Betrieb geschaffen werden.

Dieser Ansatz stößt allerdings dadurch an seine Grenzen, da die Verrichtung der Arbeit unabhängig ihrer Mitarbeiter:innenzahl unterschiedliche Flächenerfordernisse hat. Während man kalkulieren kann, wieviel Fläche ein Mensch ungefähr zum Wohnen benötigt, ist das beim Arbeitsplatz nicht so eindeutig, weswegen die Anzahl an Arbeitsplätzen kein geeigneter Indikator ist.

Das kann etwa auch durch einen Blick in die Praxis schnell verdeutlicht werden:

Das linke Beispiel (Abbildung 8) zeigt einen Elektrikerbetrieb mit 31 Mitarbeiter:innen (Haustechnik Schober 2022) und das rechte (Abbildung 9) einen

Fahrzeugtechniker mit 17 Mitarbeiter:innen (Firnkrantz GmbH 2022). Beide Betriebe haben eine vergleichbare Mitarbeiter:innenzahl, jedoch unterscheidet sich die benötigte Fläche mit ca. 500 beim Elektrobetrieb beziehungsweise 7.150m² beim Fahrzeugtechniker enorm (vgl. NÖ Atlas 2022). Während also im linken Beispiel jede:r Mitarbeiter:in eine Fläche von 16m² benötigt, beträgt das Verhältnis im rechten Betrieb 1:421. Der Unterschied liegt auch in der Art der Tätigkeit: Während der Elektrikerbetrieb einen großen Teil seiner Tätigkeiten direkt bei den Kund:innen erbringen kann, erfolgt die Dienstleistung des Fahrzeugtechnikers direkt auf dem Betriebsgelände.



Abbildung 8: Elektriker in Großweikersdorf



Abbildung 9: Fahrzeugtechniker in Großweikersdorf

2.1.2 Organisationsform

Eine weitere Möglichkeit, Betriebsgebiete zu typisieren, ist nach der Organisationsform. So können Betriebe eigenständig sein oder aber auch mit anderen Betrieben in Gewerbegebiete zusammengeschlossen sein, wie zum Beispiel als Wirtschaftspark. Diese sind in den meisten Fällen kommunal begrenzt, aber in den vergangenen Jahren haben sich immer mehr interkommunale Lösungen etabliert, was auch von den meisten Bundesländern politisch erwünscht ist, durch die Raumordnungsgesetze vorangetrieben wird und beispielsweise von den Wirtschaftsagenturen der Bundesländer, wie etwa der ecoplus in Niederösterreich oder der Business Upper Austria in Oberösterreich umgesetzt werden. Der Vorteil dieser Organisationsform ist nachvollziehbar: Durch gemeinsame Bewirtschaftung eines Betriebsgebietes können mehrere Gemeinden einen attraktiveren Standort, womit auch der Konkurrenzdruck mit der Ausweisung eigener Flächen entfällt. Voraussetzung, dass eine interkommunale Lösung gut funktioniert, ist jedoch auch der Wille, sich die Kommunalsteuereinnahmen untereinander aufzuteilen. Dabei kann die Organisation sehr unterschiedlich ausgestaltet sein und teilweise auch sehr effektiv durch Gewerbeparkmanagements miteinander verwaltet werden. Diese Gewerbeparkmanagements sind oft eher lose

organisiert, aber können auch auf bestimmte Ziele gerichtet sein. Die ecoplus betreibt zum Beispiel Wirtschaftsparks, Technopole, und so genannte Technologie- & Forschungszentren, wo gezielt Unternehmen und Einrichtungen des sekundären und tertiären Bildungssektors und Forschungsinstitute zusammengebracht werden. (vgl. ecoplus GmbH 2022)

Manche Organisationsformen scheinen sehr vorteilhaft zu sein für eine nachhaltige Entwicklung der Betriebe, jedoch haben die Recherchen keinen Hinweis darauf ergeben, dass sich rein aufgrund der Organisationsform Betriebsgebiete flächensparend auswirken. So kann etwa auch nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass die Errichtung eines interkommunalen Betriebsgebiets den Flächenverbrauch auch tatsächlich reduziert. Und dies insbesondere dann, wenn die beteiligten Gemeinden dennoch eigene Betriebsgebiete zusätzlich ausweisen. (vgl. Kirisits 2022)

2.1.3 Mischfähigkeit

Betriebe können auch aufgrund ihrer Mischfähigkeit unterschieden werden. Mischfähig ist ein Betrieb dann, wenn die Emissionen im ortsüblichen Ausmaß bleiben und somit ohne zu erwartende Konflikte mit anderen Nutzungen, wie etwa Wohnen, kombiniert werden können. Als nicht-mischfähig gelten demnach insbesondere Betriebe aus der Sachgütererzeugung, dem Großhandel, Transport, Bauwirtschaft und der Entsorgung. (vgl. Stadt Wien 2009: 14)

Andere Betriebe können so auch in weniger isolierten Lagen angesiedelt werden. In Oberösterreich und Tirol ist es so zum Beispiel

raumordnungsrechtlich ermöglicht beziehungsweise erwünscht, dass sich kleinere Betriebe ohne erheblicher Emissionsbelastung direkt ins Siedlungsgefüge im innerörtlichen Bereich einfügen. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2019: 31)

Für den Gegenstand dieses Projekts bietet die Unterscheidung nach der Mischfähigkeit keinen direkten Mehrwert. Zwar kann eine Mischfähigkeit eine Kombination von Nutzungen ermöglichen und somit eine Fläche intensiver genutzt werden, aber sie trifft keine direkte Aussage darüber, ob ein Betrieb flächeneffizient gestaltet ist oder nicht.

2.1.4 Widmungskategorie

In den einzelnen Raumordnungsgesetzen findet sich eine Vielzahl an Widmungskategorien, die eine Einteilung in unterschiedliche gewerbliche Nutzungen ermöglichen.

Es finden sich hierbei teilweise unterschiedliche Bezeichnungen: Gewerbe- & Industriegebiet (T), Betriebs(bau)gebiet (Bgld, Sbg, OÖ, NÖ, VlbG), Gewerbegebiet (K, Sbg, Stmk.), Industriegebiet (Bgld, K, OÖ, NÖ, Sbg, Stmk, W), Geschäftsgebiet (Bgld, K), Gemischte Baugebiete beziehungsweise Mischgebiete (Bgld, VlbG, W). Zulässig sind Betriebe zudem in manchen Gesetzen in Sondergebieten und Kernzonen. Teilweise wird auch in Kategorien

unterschieden, etwa in Vorarlberg und der Steiermark (Betriebsgebiete bzw. Industriegebiete Kategorie I & II bzw. 1 & 2) oder auf die Verkehrsbelastung abgestellt (NÖ).

Festzustellen ist jedoch, dass die Widmungskategorien in den meisten Fällen ausschließlich auf die Emissionsbelastung abzielen und weniger auf die Ausnutzung der jeweiligen Flächen, weswegen auch die Flächenwidmung grundsätzlich keine Aussagen über die Flächeneffizienz eines Betriebs bieten kann. An welchen Stellen es eventuell doch Ansätze gibt wird in Kapitel 5 erläutert.

2.1.5 Erschließung & Erreichbarkeit

Eine weitere Möglichkeit für eine Typisierung wäre eine Einteilung nach der Erschließung und Erreichbarkeit. Betriebe können in Bezug auf ihre KFZ-Affinität unterschiedlich ausgeprägt sein. Manche Betriebe können so von Kund:innen und Mitarbeiter:innen direkt über den ÖPNV oder aber auch im NMIV erreicht werden, während andere Betriebe ausschließlich mit dem PKW erreichbar

sind. In zweiterem Fall müssen dann auch eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden, was sich direkt auf den Flächenverbrauch von Betrieben auswirkt. Dem kann etwa auch durch ein betriebliches Mobilitätsmanagement entgegengewirkt werden, welches dafür sorgt, dass die sprichwörtliche „letzte Meile“ von der öffentlichen Anbindung überbrückt beziehungsweise bei

größeren Betrieben die Distanzen innerhalb des Gebietes leichter überwunden werden können. (vgl. Kirisits 2022)

Zudem stellt sich auch die Frage nach der Güterlogistik – während manche Betriebe direkt über die Eisenbahn an den Güterverkehr angeschlossen werden, erfolgt das beim Großteil durch den LKW.

2.1.6 Räumliche Ausformung

Räumliche Ausformung meint die Anordnung und Ausmaße von Betriebselementen. Diese lassen sich oft nicht nach einzelnen Branchen unterscheiden, aber können in ihrer Gestaltung einen Beitrag zum Flächensparen leisten.

Gewerbebauten können grundsätzlich in drei verschiedenen Gebäudearten errichtet werden: Flachbauten, Hallenbauten und Geschossbauten. Das Gebäude des Flachbaus kennzeichnet sich dadurch aus, dass es nur ein Stockwerk besitzt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,6m. Auch die Hallenbauten sind eingeschossig, ihre Gebäudehöhe ist jedoch meist höher als jene von Flachbauten. Geschossbauten zeichnen sich dadurch aus, dass sie über mehrere Etagen verfügen. Es muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Decke nur begrenzt, belastbar ist. Die beliebteste, einfachste und günstigste Gebäudeform bei

Zwar wirkt sich der Stellplatzbedarf direkt auf den Flächenbedarf von Betrieben aus, aber alleine an der Form der Erreichbarkeit und Erschließung kann man noch keine konkreten Aussagen zu einem flächeneffizienten Betrieb treffen.

Gewerben sind Flachbauten. Sie gelten jedoch als sehr flächenintensiv. Im Vergleich zu Geschossbauten ist der Bau von Flachbauten um 25% günstiger. Arbeitet ein Gewerbe mit schweren Lasten, so ist die Halle meist die gewählte Gebäudeform. Grundsätzlich kann jedoch keine allgemeine Aussage getroffen werden, welche Gebäudeform für welche Betriebsart die beste ist, da dies von der individuellen Nutzung des Gebäudes abhängt. (vgl. Schwarz 2017: 29 & 32)

Bei der Suche nach geeigneten Indikatoren für den Flächenbedarf hat sich gezeigt, dass mit Hilfe dieses Indikators sehr gut Aussagen zur Flächeneffizienz getroffen werden können. Dadurch kann nun im folgenden Kapitel veranschaulicht werden, welche Merkmale von Betrieben einen Beitrag zum Flächensparen leisten können.

2.2 Elemente eines Betriebes

Bereits zu Beginn des Typisierungsprozesses hat sich die Erkenntnis eingestellt, dass eine Typisierung eines Betriebes als Ganzes keine unmittelbaren Rückschlüsse darüber liefern kann, ob ein Betrieb zu viel Fläche beansprucht. Das Ableiten von allgemeinen Schlüssen unter diesen Umständen auf das Flächensparen in Betrieben wird dadurch deutlich erschwert. Allerdings ist bei der Betrachtung von Betriebsgebieten aufgefallen, dass es in nahezu jedem Betrieb wiederkehrende „Elemente“ gibt. Diese einzelnen Elemente sind innerhalb ihrer Art

vergleichbar und daher geeignet, einzuschätzen, ob diese Betriebsbestandteile einzeln betrachtet flächeneffizient umgesetzt wurden.

Das oberösterreichische Raumordnungsgesetz benennt diese Elemente im Grunde bereits direkt bei der Beschreibung der zugelassenen Nutzungen für Betriebsbaugebiete: „Als Betriebsbaugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu bestimmt sind, [...] 1. Betriebs [...] 2. Lagerplätze [...] 3.

Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen [...]“ (§2 Abs. 6 OÖ. ROG 1994)

Produktions- & Lagerflächen werden zumeist in Hallenform ausgeführt und können je nach Bedarf für die Produktion oder die Lagerfähigkeit der Güter unterschiedlich ausgeformt sein in der Fläche beziehungsweise der Höhe. Büro- & Verwaltungsflächen sind Flächen, die häufig nicht nur die Büros an sich, sondern auch Verkaufsräume, Besprechungsräume, Aktenlager, Aufenthaltsräume, Sanitäranlagen, etc. beinhalten. An Teile dieser Nutzungen können aber auch andere Elemente des Betriebs angeschlossen sein. Zusätzlich weisen Betriebe je nach Erschließung und Erreichbarkeit

auch stets Logistik- & Verkehrsflächen sowie Stellplätze für Mitarbeiter:innen und Kund:innen auf. Je nach Branche und Wirtschaftssituation des Unternehmens können auch häufig noch Flächen für Forschung & Entwicklung (Labore, Prototypenproduktion, etc.) sowie Erweiterungsflächen für potenzielles Wachstum vorhanden sein.

Diese Elemente sind grundsätzlich in allen Betrieben, unabhängig von der Branche und der Größe des Unternehmens, vorhanden. Mittels einer Analyse von Luftbildern von einzelnen Betrieben unterschiedlicher Branche und Größe kann das auch verdeutlicht werden:



Abbildung 10: Doppelmayr in Stetten - Anlagenb



Abbildung 11: Kitzmüller in Linz - Tischlerei



Abbildung 12: Scholz in Linz - Rohstoffhandel



Abbildung 13: Felix GmbH in Mattersburg - Lebensmittelhersteller



Abbildung 14: Miba Sinter GmbH in Vorchdorf - Automobilzulieferer

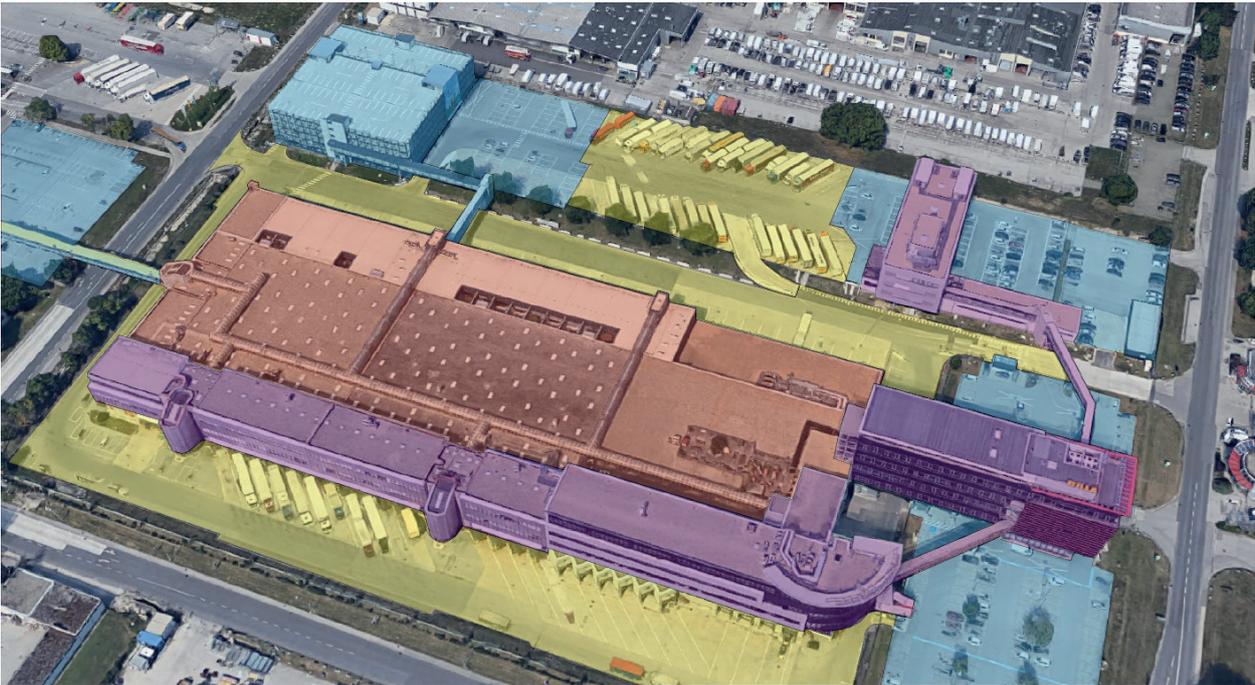


Abbildung 15: REWE International AG in Wiener Neudorf - Lebensmittelhandel

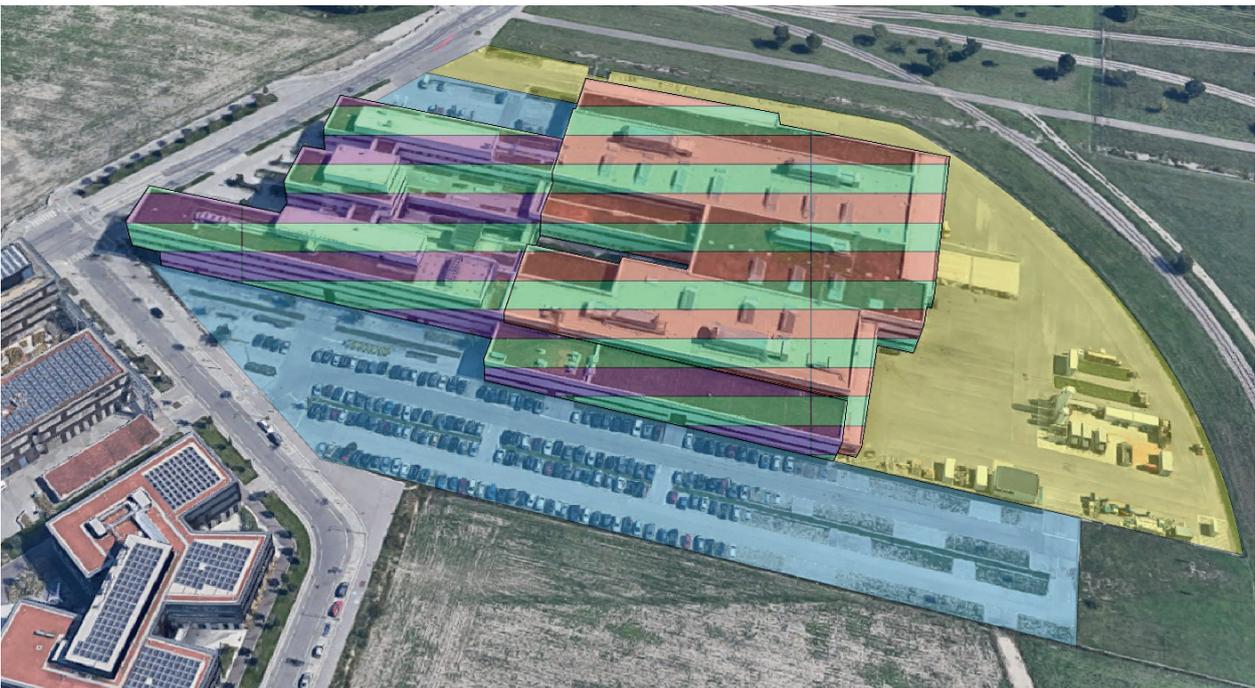


Abbildung 16: Hörbiger AG - Automatisierungstechnik

Anhand dieser Beispiele erkennt man, dass sich gewisse Betriebselemente branchenübergreifend wiederfinden und daher die Betrachtung einer flächeneffizienten Ausgestaltung auf diese

runtergebrochen werden kann. Wie diese beschriebenen Elemente flächeneffizienter ausgestaltet werden können, wird im Folgekapitel ausgeführt.

3 „GOOD-PRACTICE-BEISPIELE“ – DIE MÖGLICHKEITEN ZUR VERDICHTUNG VON BETRIEBEN

Da nun die einzelnen Elemente eines Betriebes herausgefiltert wurden, können diese anhand ihrer flächeneffizienz näher betrachtet werden. Im Rahmen der Arbeit wurde ermittelt, welche Teilbereiche von Betrieben flächeneffizienter gestaltet werden können und beispielsweise als stapelbar beziehungsweise verdichtbar zu definieren sind. Folgende Auflistung zeigt die identifizierten Nutzungen:

- » Stellplätze für Mitarbeiter:innen und Kund:innen
- » Produktionsbereiche
- » Lager
- » die Verwaltung mit Büroräumen
- » Mitarbeiter:innenaufenthaltsräume
- » Aktenräume
- » Besprechungsräume
- » Schulungsräume
- » Verkaufsräume
- » Serviceräume
- » Labore
- » diverse Produktionsräume der Kleinproduktion
- » Umkleide- und Sanitärräume
- » Betriebswohnungen

Die dargestellte Liste stellt einen Teil der stapelbaren Nutzungen dar. Die Liste kann stetig erweitert werden, da einerseits im Rahmen der Arbeit nicht alle Nutzungen untersucht werden können und auch nur ein Überblick über die Branchen möglich ist. Andererseits ermöglichen es neue Technologien bestimmte Betriebsteilbereiche stapelbar zu machen, beispielsweise durch bestimmte Warenlifte für Schwermaterial oder andere technische Möglichkeiten.

3.1 Stellplätze

Ebenerdige Parkplätze sind häufig ein Teil der Betriebsflächen. Zudem stellen sich diese vor allem im städtischen Bereich als besonders ineffizient heraus, da sie nur tagsüber genutzt oder durch neue Arbeitsangebote wie dem Home-Office nicht genutzt werden. Der große Vorteil dieses Elements ist, dass Stellplätze für jeden Betrieb die gleichen Maße und Eigenschaften besitzen. Lediglich die Größe und das zu tragende Gewicht unterscheidet sich zwischen PKW- und LKW-Stellplätzen. LKW-Stellplätze sind aufgrund des hohen Gewichts der Lastkraftfahrzeuge derzeit nicht vertikal anordenbar. Es gibt aber bereits erste technische Lösungen, ruhende LKWs zukünftig zu stapeln, um damit Flächen zu sparen. Umsetzungen wurden bis

dato noch nicht realisiert. Die technische Neuerung wäre besonders für große Logistikbetriebe ein vielversprechendes Modell für eine flächeneffiziente Betriebsnutzung. Für Stellplätze von PKW gibt es sehr wohl technische und wirtschaftliche Möglichkeiten für eine vertikale Anordnung. Hierbei gibt es drei verschiedene Möglichkeiten, PKW-Stellplätze flächensparend zu entwickeln.

Ein großer Nachteil in der vertikalen Errichtung von Stellplätzen ist der enorme Kostenunterschied im Vergleich mit ebenerdigen Stellplätzen. Während bei Parkflächen in der Ebene ein Parkplatz ca. 3.000€ kostet, so kostet ein Parkplatz in einem Parkhaus rund 16.000€. (vgl. LNV 2016)

3.1.1 Parkdeck

Eine Möglichkeit, flächensparende Stellplätze zu errichten, besteht darin, diese in Form eines Parkdecks auf das Betriebsgebäude zu bauen. Mit Hilfe eines Lastenaufzuges kann das Dach als Parkplatz genutzt werden. Der Einsatz eines Parkliftes kann eine Steigerung der Stellplätze auf das Achtfache erhöhen. Ebenso kann die Errichtung einer befahrbaren Rampe die Erschließung des Daches für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen. Hierbei ist es wichtig, die Kosten der Erschließungsvarianten, sowie die benötigte Zeit zum Auffinden und Verlassen des Stellplatzes abzuwägen (vgl. Manufacturing Cities Stadtentwicklung & Beratung 2018).

In der Planung eines Parkdecks muss berücksichtigt werden, dass Betriebe häufig Kühlanlagen, Filteranlagen, Luftwärmepumpen oder ähnliche Anlagen verwenden, deren Anbringung häufig am Dach eines Betriebs erfolgt. Für die Errichtung eines Parkdecks sollten die Anlagen so geordnet werden, dass genügend freie Dachfläche für Stellplätze vorhanden ist.

<i>Chancen</i>	<i>Herausforderungen</i>
gut in Gebäude integrierbar	die Traglast des Daches muss berücksichtigt werden
sehr flächeneffizient	benötigt Rampe oder Lift
	Kühlanlagen und sonstige Maschinen am Dach berücksichtigen

Praxisbeispiel Betriebsgebiet Billbrook in Hamburg

Während in Österreich noch kaum Parkdecks in Betriebsgebieten zu finden sind, gilt das Betriebsgebiet in Billbrook in Hamburg in der Nähe des Hafens als Vorreiter bezüglich flächensparender Stellplätze. In dem Gebiet befinden sich drei kleinere Parkpaletten und Parkdecks. Beispielsweise hat die Hamburger Stadtreinigung ein vier Ebenen

hohes Parkdeck mit erhöhtem Erdgeschoss errichtet. Die Müllfahrzeuge werden somit ebenerdig abgestellt und der Raum darüber wird als Stellplatz für die Mitarbeiter:innen verwendet. Ebenso befindet sich in dem Betriebsgebiet ein Autohaus mit Werkstatt, dessen Dach mit Hilfe einer Rampe erschlossen ist und so für Stellplatz genutzt werden kann. (vgl. Manufacturing Cities Stadtentwicklung & Beratung 2018)



Abbildung 17: Parkdeck über dem Ladebereich eines Betriebs



Abbildung 18: Flächeneffiziente Stellplatzlösung in Hamburger Gewerbe- & Industriegebieten

3.1.2 Tiefgarage

Eine ebenso flächeneffiziente Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen ist der Bau einer Tiefgarage unter den Betriebsgebäuden. Während für ein Parkdeck die notwendige Fläche grundsätzlich vorhanden ist (das Dach des Betriebs), muss für eine Tiefgarage meist eigens ein Kellergeschoss errichtet werden. Aufgrund dieser Tatsache werden Tiefgaragen als kostspielig eingestuft. Zudem muss berücksichtigt werden, dass einige Betriebe das Kellergeschoss aus sicherheitstechnischen

Gründen nutzen, um beispielsweise Flüssigkeiten aufzubewahren oder Gefahrgut zu lagern. Eine derartige Nutzung kann die Errichtung einer Tiefgarage verhindern.

In Österreich gibt es vor allem im städtischen Bereich einige Beispiele von Mitarbeiter:innen-garagen. Die identifizierten Beispiele betreffen ausschließlich größere Betriebe oder Handelseinrichtungen wie zum Beispiel Einkaufszentren.

<i>Chancen</i>	<i>Herausforderungen</i>
gut in Gebäude integrierbar	sehr teuer in der Errichtung
sehr flächeneffizient	freies Kellergeschoss ist notwendig

Praxisbeispiel Landhausgarage St.Pölten

Das hier genannte Beispiel zeigt die Tiefgaragen des niederösterreichischen Landhauses im Regierungsviertel von St.Pölten, wo die Landesregierung und

deren Verwaltungsabteilungen ihren Sitz haben. Die Tiefgarage kann von Mitarbeiter:innen und Besucher:innen genutzt werden.



Abbildung 19: Landhausgarage in St.Pölten

3.1.3 Hochgarage

Als dritte Möglichkeit, Stellplätze von Betrieben flächeneffizient zu errichten, ist die Hochgarage zu nennen. Hochgaragen sind vor allem im städtischen Bereich in Form von öffentlichen oder privaten Stellplätzen, ohne direkten Bezug zu Betrieben, zu finden. Hochgaragen im betrieblichen Kontext sind vor allem als Gemeinschaftsgaragen in größeren Wirtschaftsparks oder Gewerbeparks vorhanden. Sie werden meist durch eine koordinierte Investition von mehreren Unternehmen gemeinsam errichtet und betrieben. Zu beachten ist jedoch,

dass anders als bei den zuvor genannten vertikalen Stellplatz-Varianten eine Hochgarage nicht zu 100% flächensparend ist. Während Parkdecks oder Tiefgaragen keine zusätzliche Fläche als jene des Betriebsgebäudes benötigen, so muss für die Errichtung einer Hochgarage eine bestimmte Fläche zur Verfügung gestellt werden. Dennoch ist die vertikale Anordnung über mehrere Geschosse bei Hochgaragen flächeneffizienter als die bloße Errichtung ebenerdige Stellplätze.

<i>Chancen</i>	<i>Herausforderungen</i>
gut teilbar mit weiteren Unternehmen	eine eigene Fläche ist dafür notwendig

Praxisbeispiel Betriebsgebiet Billbrook in Hamburg



Abbildung 20: Flächeneffiziente Stellplatzlösung in Hamburger Gewerbe- und Industriegebieten 2

3.2 Produktionsbereich

Der Produktionsbereich von Betrieben kann je nach Branche, Art des zu produzierenden Gutes, Produktionsanlagen usw. unterschiedliche Ausformungen erfordern. Aufgrund des Produktionsprozesses gibt es Bereiche, welche in ihrer Anordnung sehr flexibel sind und andere Abschnitte, die aus

bestimmten Gründen unbeweglich und unvariabel sind. Dennoch gibt es auch in der Produktion Möglichkeiten, diese vertikal anzuordnen und dadurch flächeneffizienter zu gestalten. Im Produktionsbereich unterscheidet man hierbei mehrere Arten der vertikalen Verdichtung.

3.2.1 Gestapelte Produktion

Eine Möglichkeit, die Flächeneffizienz eines Produktionsgebäudes zu erhöhen ist, die Produktion übereinander – also gestapelt – anzuordnen. Der Begriff für diese Art der Produktion ist "gestapelte Produktion". Die "gestapelte Produktion" hingegen ist nicht in allen Branchen möglich ist. Der entscheidende Faktor ist die zu tragende Last der Geschosse. Das Gewicht von Rohstoffen oder Maschinen kann in manchen Betrieben nicht von

mehrgeschossigen Bauten getragen werden. In anderen Branchen kann jedoch die gestapelte Produktion einen Vorteil im Betriebsablauf darstellen. Beispielsweise können mehrstöckige Zentrallager errichtet werden, wodurch alle Geschosse einen Zugang zum Lager haben und so Transportwege und Zeit eingespart werden. Belüftungsvorteile und kürzere Wege können zudem zu einer Verringerung der Betriebskosten führen. (vgl. Schwarz 2017: 48)

<i>Chancen</i>	<i>Herausforderungen</i>
Befahrbarkeit mehrere Geschosse möglich	nicht für alle Produktionen geeignet
Einsparung von Zeit und Transportwegen	tragende Last der Geschosse berücksichtigen

Praxisbeispiel Bäckerei Ölz in Dornbirn

Das Vorarlberger Familienunternehmen der Bäckerei Ölz in Dornbirn erweitert derzeit ihren Produktionsstandort. Mit dem Bau einer Bäckereierweiterung am bestehenden Standort in Wallenmahd soll ab dem zweiten Halbjahr 2022 der Standort gesichert werden. Als positiv hervorzuheben ist, dass die Produktion im Neubau über zwei Geschosse erfolgen soll. Weiters befinden sich weitere Geschosse mit Büros und andere Räumlichkeiten, sowie einem Hochregal in der Erweiterung. Die Gesamtfläche des Areals beträgt 1,8ha, wobei lediglich 8.500m² bebaut werden. Das Gebäude umfasst eine Nutzfläche von 30.300m². (vgl. Ölz der Meisterbäcker 2019)

Ursprünglich war eine Betriebsansiedelung der Bäckerei in einem Betriebsgebiet in Weiler geplant. Das Werk sollte in einer bisherigen Landesgrünzone errichtet werden. Dafür sollte die notwendige Fläche aus der Landesgrünzone herausgenommen und umgewidmet werden. Auch das Land Vorarlberg unterstützte das Projekt. Nach jahrelangen Diskussionen und viel Druck aus der Bevölkerung, sowie einer speziell für das Projekt gegründeten Bürgerinitiative „Lebensraum Weiler“ entschied man sich gegen das Projekt in Weiler und forcierte, den Standort in Dornbirn zu erweitern. (vgl. ORF Vorarlberg 2016)



Abbildung 21: Rendering des zukünftigen Produktionsgebäudes der Bäckerei Ölz

Praxisbeispiel Gewerbehof Hotel Industriels in Paris

Ein weiteres Good-Practice-Beispiel, welches sich durch eine „gestapelte Produktion“ auszeichnet, ist der Gewerbehof Hotel Industriels in Paris, welcher 1978 geplant wurde. Dabei handelt es sich um einen dreigeschossigen Gewerbehof für Klein- und Mittelunternehmen. Das besondere an diesem Gewerbepark ist, dass das erste Obergeschoss mit Hilfe einer Rampe befahrbar gemacht wurde.

Mit dem Bau des Gewerbehofes versuchte man kleinen und umweltverträglichen Betrieben in Großbauten Industrieflächen zur Verfügung zu stellen. Bis 1988 wurden insgesamt 18 solcher Gewerbehöfe mit einer Gesamtnutzfläche von

100.000m² errichtet. Die Bebauungsdichte liegt ca. zwei bis vier Geschosse höher als in herkömmlichen Industriegebieten. (vgl. Haselsteiner et al., 2019: 15-16)



Abbildung 22: Gewerbepark im Hotel Industriels in Paris

3.2.2 Vertikale Produktion

Eine weitere Form der Verdichtung des Betriebselements der Produktion ist die Anwendung der „vertikalen Produktion“. Darunter ist zu verstehen, dass die Eigenschaften der vertikalen Produktion in den Produktionsablauf einfließen und den Ablauf sogar unterstützen. Beispielsweise wird die Schwerkraft in der Produktion genutzt, um vor

allem in der Lebensmittel- und Papierbranche Flüssigkeiten mit weniger hohem Energieaufwand zu transportieren. Die Produktion in vertikaler Form scheint effizienter als eine ebenerdige Anordnung. (vgl. Schwarz 2017: 29).

Chancen	Herausforderungen
Schwerkraft wird für die Produktion genutzt	nur in bestimmten Branchen möglich
Heizvorteile können entstehen	tragende Last der Geschosse berücksichtigen

Praxisbeispiel Produktionsstätte Manner AG

Ein Good-Practice-Beispiel für eine vertikale Produktionsstätte ist die Produktion der Manner AG in Wien Hernalers. Die Neugestaltung der Fabrik erfolgte nicht wie üblich in Linienproduktion, sondern die Produktionsstruktur ist von oben bis unten festgelegt. Die Abläufe sind nach Stockwerken eingeteilt. Während die Produktion der Lebensmittelprodukte in den oberen Stockwerken stattfindet, werden darunter die fertigen Produkte verpackt und für die Logistik vorbereitet. Der große Vorteil ist, dass durch die vertikale Anordnung Transportwege verringert werden können. Durch die Anordnung der Produktion konnte der Flächenverbrauch laut Produktions- und Technikvorstand des Unternehmens um 30% reduziert werden. Die „vertikale

Produktion“ zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass physikalische Kräfte wie insbesondere die Schwerkraft für den Produktionsprozess genutzt werden können. Die Manner AG nutzt ebenso einen wichtigen Vorteil, der in einer ebenerdigen Produktion nicht vorhanden ist. Durch Öfen, die räumlich integriert in einer Etage angeordnet sind, kann die Abwärme genutzt werden und auch die Überschusswärme wird abgefangen und in das Fernwärmenetz eingespeist. Um denselben Effekt in einer horizontalen Produktion zu erreichen, hätten die Öfen „eingehaust“, also baulich umhüllt werden müssen. Durch die Etagen ist dies nicht notwendig und die Energie kann sofort genutzt werden. (vgl. Urbane Produktion.Ruhr 2017)



Abbildung 23: Produktionsstandort Firma Manner AG



Abbildung 24: Produktionsabläufe Firma Manner AG

3.2.3 Die vertikale Anordnung von Betriebsstätten

Wie bereits zuvor erwähnt gibt es Betriebe, welche in der Produktion kaum flexibel sind und daher in einer Ebene angeordnet werden müssen. Dennoch gibt es auch in diesem Fall eine Möglichkeit, den Flächenverbrauch des Betriebs zu reduzieren. Der Begriff „vertikale Anordnung der Betriebsstätten“ beschreibt den Sachverhalt, wenn die Produktion eines Betriebs zwar auf einer Ebene stattfinden

muss, jedoch andere Nutzungen des Betriebs in oberen Geschossen auf die Produktion gestapelt werden können. Durch diese räumliche Ausformung können Betriebsflächen effizienter genutzt werden. Durch das Übereinanderstapeln von Nutzungen kann wertvolle Fläche gespart werden. (vgl. Schwarz 2017: 29)

<i>Chancen</i>	<i>Herausforderungen</i>
für eine Vielzahl von Betrieben anwendbar	die Traglast des Daches muss berücksichtigt werden
für Betriebe, die grundsätzlich als nicht verdichtbar gelten	für kleine Betriebe nur schwer umsetzbar

Praxisbeispiel Betriebserweiterung in Verl, Nordrhein-Westfalen

In Verl in Nordrhein-Westfalen befindet sich ein Unternehmen der Elektronikfertigung und Anlagentechnik, welches das Konzept der „vertikalen Anordnung von Betriebsstätten“ umgesetzt hat. Im Erdgeschoss des Betriebs sind alle Nutzungen untergebracht, die aufgrund der Logistik und des Gewichts nicht gestapelt werden können. Im Falle

des Unternehmens sind das die Montage, der Schalterschrankbau, die Schlosserei und das Lager. Darüber stapelt der Betrieb andere Nutzungen, die aufgrund ihrer Eigenschaften stapelbar sind. In zwei Obergeschossen sind Büros, Sanitärräume, die Elektronikabteilung, Entwicklungslabore und die Produktionsleitung angeordnet. (vgl. Haselsteiner et al. 2019: 23-24)



Abbildung 25: Betriebserweiterung der Firma Elektro Beckhoff in Verl

3.3 Logistikkbereich

Je nach Branche und Art des Unternehmens verfügt ein Betrieb über ein Lager. Während das Lager eines Betriebs häufig in einer Halle untergebracht

ist, gibt es auch für diese Art von Betriebsgebäude Möglichkeiten, diese kompakt und flächensparend zu gestalten.

3.3.1 Hochregallager

In den von uns geführten Interviews mit der Wirtschaftsagentur OÖ wurde immer wieder das Hochregallager als eine Möglichkeit zur flächensparenden Ausführung einer Logistikhalle genannt. Ein Hochregallager ist ein Lager mit mindestens 12m Höhe. Die Maximalhöhe dieses Lagers liegt bei ca. 50m, wobei der Aufwand der technischen Stabilisierung des Regals mit der Höhe steigt. Diese Form eines Lagers besteht meist aus drei Zonen. In der Vorzone mit einem Zufuhr- und Einlagerungsbereich wird die Warenannahme abgewickelt,

von dort gelangen die Güter für die Einlagerung in den Lagerbereich. Die Auslieferung der Ware erfolgt im Auslagerungsbereich. Hochregallager werden zudem in staplerbediente Regallager und Silolager differenziert. Der Unterschied liegt vor allem in der Art der Einlagerung. Logistikhallen als Hochregallager verfügen über eine hohe Raum- und Flächennutzung, sowie eine hohe Kapazität. Ein weiterer Vorteil ist, dass sie voll- bzw. halbautomatisch gesteuert werden können. (vgl. Bito Lagertechnik)

<i>Chancen</i>	<i>Herausforderungen</i>
technisch sehr ausgereift	Einklang mit dem Landschaftsbild
Für den Logistikkbereich sehr flächeneffizient	kann große Proteste der Bevölkerung hervorbringen

Praxisbeispiel Firma Sonnentor in Sprögnitz, Niederösterreich

Als besonderes Vorzeigprojekt eines nachhaltigen Logistikgebäudes dient das neue Öko-Logistikzentrum der Firma Sonnentor in Sprögnitz, Niederösterreich. Auf einer Fläche von 3.000m² wird derzeit ein 19m hohes Hochregallager in Holzbauweise errichtet. Im Lager sollen zukünftig Kräuter und Gewürze eingelagert werden. Die Fertigstellung ist für Ende Februar 2022 geplant. (vgl. Holzbau Austria 2021)



Abbildung 26: Hochregallager der Firma Sonnentor

3.3.2 Vertikale Anordnung von Betrieben in der Logistik

Ähnlich wie bei Produktionshallen können auch die Dachflächen von Logistikgebäuden für andere Nutzungen verwendet werden. Auf der freien

Dachfläche können andere Elemente des Betriebs angeordnet werden.

<i>Chancen</i>	<i>Herausforderungen</i>
gut anwendbar im Logistikbereich	Einklang mit dem Landschaftsbild
kann den Gesamtflächenverbrauch des Betriebes verringern	die Traglast des Daches muss berücksichtigt werden

Praxisbeispiel Logistikbetrieb

Das folgende Beispiel zeigt einen Logistikbetrieb, gebaut von der Firma Wolf Systembau Österreich. Die Abbildung zeigt eine Logistikhalle, wo über der

Vorzone Büros gestapelt errichtet wurden. Durch das Anordnen der Büros auf der Halle konnte ein weiterer Bodenverbrauch vermieden werden.



Abbildung 27: Logistikhalle der Firma Wolf Systembau Österreich

3.4 Sonstige Elemente

Die sonstigen Elemente von Betrieben, die im Rahmen der Analyse identifiziert wurden, sind: Büroräume, Aufenthaltsräume, kleinere Lager, Aktenräume, Besprechungsräume, Verkaufs- und Serviceräume, Labors und sonstige Nutzungen. Die Gemeinsamkeit dieser Nutzungen sind die meist

gleichen Raumanforderungen, wie zum Beispiel Raumhöhe oder Belichtung.

Während im Handel bereits Verkaufsräume in vielen Einkaufszentren Österreichs gestapelt werden, ist dies in anderen Branchen, vor allem im ländlichen Bereich, derzeit noch nicht üblich.

Chancen	Herausforderungen
gut anwendbar in sämtlichen Branchen	für kleine Betriebe nur schwer umsetzbar
wegen der üblichen Raumhöhen baulich leicht durchführbar	

Praxisbeispiel Elektrobetrieb in Rupperthal, Niederösterreich

Das folgende Good-Practice-Beispiel für die eben aufgezählten Nutzungen ist der Elektrobetrieb Elektro Schober GmbH in einer kleinen Katastralgemeinde in Niederösterreich. Die Serviceräume und Verkaufsräume befinden sich im Erdgeschoss und im ersten Geschoss sind Büros, Besprechungsräume und ein Aufenthaltsraum angeordnet.



Abbildung 28: Elektrotechniker aus Rupperthal, NÖ

4 FLÄCHENEFFIZIENTE BESTIMMUNGEN IM RAUMORDNUNGS- UND BAURECHT

Auch als Grundlage für die anschließende Diskussion einer möglichen ordnungsplanerischen Steuerung wird in diesem Kapitel eine Übersicht gegeben, welche Regelungen das Raumordnungs- und Baurecht in Österreich bislang vorweisen kann, um die Flächeneffizienz für Betriebsgebiete zu fördern.

Hierfür werden in einem ersten Schritt Vorgaben für die Ebene der Flächenwidmung betrachtet, gefolgt von den Vorgaben für die Bebauungsplanung. In einem letzten Schritt erfolgt dann, herausgelöst aus den Bebauungsvorschriften, die gesonderte Betrachtung der Stellplatzvorschriften.

Auch wenn der Fokus der folgenden Ausführungen auf Österreich liegt, erfolgt als zusätzliche Referenz zu den baulichen Bestimmungen auch ein Einblick in die Schweiz.

Da für Einkaufszentren, Handels- (groß-) betriebe bzw. Geschäftsbauten (im Folgenden allgemein als Handelsbetriebe bezeichnet) — als ein besonderer Betriebstypus — eine Vielzahl an spezifischen Regelungen erlassen wurden, die sich auch von den übrigen Bestimmungen zu Betriebsbauten deutlich abheben, wird in den folgenden Unterkapiteln auch jeweils gesondert darauf eingegangen.

4.1 Flächeneffizienz in der Flächenwidmung

Die zentrale Aufgabe des Flächenwidmungsplans, als das wichtigste Instrument in der örtlichen Raumplanung, ist die räumlich-funktionale Gliederung des gesamten Gemeindegebiets und die Verteilung der räumlichen Nutzungen anhand der in den Raumordnungsgesetzen vorgegebenen Widmungskategorien. Im Sinne der verwendeten Definition von Flächeneffizienz stellt sich nun die Frage, inwiefern betriebliche Widmungskategorien Vorgaben für eine flächeneffiziente und verdichtete Bebauung beinhalten.

Bei der Betrachtung der relevanten Widmungskategorien (je nach Bundesland als Betriebsgebiet, Betriebsbaugebiet, Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet, Gewerbegebiet oder auch Industriegebiet bezeichnet) zeigt sich zunächst, dass innerhalb der genannten Kategorien prinzipiell die unterschiedlichsten Betriebsarten branchenunabhängig zugelassen sind. Die Unterscheidung der Kategorien innerhalb eines Bundeslandes erfolgt hierbei generell nach dem erlaubten Maß

der Umgebungsbeeinträchtigung, womit die Widmungskategorien bis zu einem gewissen Grad eine Abstufung der zulässigen Betriebsnutzung vorsehen. Vereinzelt können auch noch Betriebs- bzw. Nutzungsarten aus bestimmten Gründen ausgeschlossen werden. Die wenigen Vorgaben beziehungsweise Ermächtigungen, welche sich zu Flächeneffizienz und Flächensparen im Zusammenhang mit (Betriebs-) Widmungen finden lassen, gelten — abgesehen von der Fahrtenbeschränkung in Niederösterreich — generell für alle Baulandkategorien und umfassen damit prinzipiell auch Betriebsgebiete. Diese Bestimmungen lassen sich thematisch in drei Bereiche gliedern.

4.1.1 Bauliche Verdichtung

In zwei Bundesländern lassen sich bereits auf der Widmungsebene Vorgaben finden, welche bereits zur Flächeneffizienz beitragen können, wobei es sich zum einen um eine vorbereitende Gebietsfestlegung für eine anschließende bauliche Verdichtung und zum anderen um eine unmittelbare Festlegung baulicher (Mindest-) Dichten handelt.

» In der Steiermark ist gemäß §30 Abs. 4 StROG für alle Baugebiete die mindest- und höchstzulässige Geschoßflächenzahl (in der Stmk. „Bebauungsdichte“; für die Definition siehe Kap. 5.2.1) festzulegen. Diese Festlegung ist im Flächenwidmungsplan zu treffen, sodass die bauliche Ausnutzbarkeit einer Grundfläche gemäß §41 Abs. 1 Z. 1 lit. c StROG im Bebauungsplan nur mehr übernommen und ersichtlich gemacht werden muss (Näheres hierzu in Kap. 5.2.2).

» In Vorarlberg sind gemäß §14 Abs. 9 RPG jene Bauflächen — zu denen auch Betriebsgebietsflächen gehören — als Verdichtungszone auszuweisen, die sich aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit und der sonstigen für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der Raumplanungsziele besonders für eine verdichtete Bebauung eignen. Für diese Flächen ist in weiterer Folge im Bebauungsplan oder in einer separaten Verordnung ein ihrem Zweck entsprechendes Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen (Näheres hierzu in Kap. 5.2.2).

4.1.2 Nutzungsmischung

Einige Bundesländer sehen die Möglichkeit vor, auf derselben Grundfläche zugleich mehrere Nutzungen bzw. Widmungskategorien nebeneinander oder auch übereinander auszuweisen. Auch wenn diese raumordnungsrechtliche Ermächtigung der Gemeinden zu keiner direkten baulichen Verdichtung innerhalb einer Nutzung führen muss, erfolgt zumindest widmungsübergreifend durch die engräumigere Nutzungsmischung eine sparsame Verwendung der Grundfläche. Auch wird diese Möglichkeit eher in dichten Siedlungsgebieten und da wiederum insbesondere für jene Betriebe eine Rolle spielen, die auch mit anderen Nutzungen auf engem Raum konfliktfrei existieren können.

» So ist es in Niederösterreich gemäß §14 Abs. 1 NÖ ROG 2014 möglich, für übereinanderliegende Ebenen verschiedene Widmungsarten festzulegen.

» In der Steiermark findet sich in §26 Abs. 2 StROG, dass für verschiedene übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes verschiedene Nutzungen und Baugebiete festgelegt werden können.

» Für Wien legt §4 Abs. 3 BO für Wien fest, dass im Flächenwidmungsplan für verschiedene übereinanderliegende Räume desselben Plangebietes gesonderte Widmungen ausgewiesen werden können.

» In Kärnten ermöglicht es §13 Abs. 1 K-ROG 2021, für übereinanderliegende Ebenen desselben Planungsgebietes verschiedene Widmungsarten festzulegen, wenn räumlich-funktionelle Erfordernisse dem nicht entgegenstehen.

- » In Tirol findet sich in §51 Abs. 1 TROG 2016 wiederum die Bestimmung, dass verschiedene Verwendungszwecke für einzelne Ebenen von Grundflächen oder für Teilflächen solcher Ebenen nur über eine bestimmte Widmung (Sonderfläche für Widmungen mit Teilfestlegungen) zulässig sind.
 - » In Salzburg können gemäß §39a ROG 2009 unter bestimmten Voraussetzungen Flächen gekennzeichnet werden, auf denen gemischtgenutzte Bauten für förderbare Mietwohnungen oder Wohnheime einerseits und für Einzelhandelsnutzungen bis 1000m² andererseits zulässig sind.
 - » In Oberösterreich regelt §23 Abs. 3 Oö. ROG 1994, dass bei Flächen für Geschäftsbauten auch eine Kombination mit anderen Baulandwidmungen zulässig ist, wobei dies zu keiner Erhöhung der im Flächenwidmungsplan festgelegten Verkaufsfläche führen darf.
- Drei Bundesländer haben hierzu auch spezifische Bestimmungen in Zusammenhang mit Handelsbetrieben erlassen.
- » In Tirol ist gemäß §48a TROG 2016 für Handelsbetriebe im Interesse der Gewährleistung einer bodensparenden Bebauung eine Mehrfachnutzung der betroffenen Grundfläche durch entsprechende Festlegungen des Flächenwidmungsplanes sicherzustellen.

4.1.3 Mobilitätsmanagement

In Niederösterreich findet sich seit der letzten Gesetzesnovelle (LGBl. Nr. 97/2020) in §16 Abs. 1 Z. 3 & 4 NÖ ROG 2014 die Regelung, dass in den (bisherigen) Widmungskategorien Bauland-Betriebsgebiete und Bauland-Industriegebiete keine Betriebe mehr zulässig sind, die einen Immissionschutz beanspruchen oder voraussichtlich mehr als 100 Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen pro ha Baulandfläche und Tag erzeugen. Für Betriebs- und Industriegebiete, welche mehr als 100 Fahrten erzeugen dürfen, wurden eigens neue Widmungskategorien geschaffen (§16 Abs. 1 Z. 10 & 11 NÖ ROG 2014).

Die Einführung einer Fahrtenobergrenze spielt für das Flächensparen insofern eine Rolle, da es unter Umständen auch dazu führen kann, dass die Betriebe in weiterer Folge auch weniger Fläche für die innerbetriebliche Verkehrsnutzung (insb. Stellplätze) beanspruchen werden.

4.2 Flächeneffizienz in den Bebauungsbestimmungen

Bei der Thematisierung flächeneffizienter Betriebe liegt der Kern der Betrachtung in den Bebauungsbestimmungen, welche sich sowohl im Raumordnungs- als auch dem Baurecht der Bundesländer finden. Den Zusammenhang zur Flächeneffizienz stellen hierbei insbesondere die Regelungen für das Maß der baulichen Nutzung beziehungsweise die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen her. Sie bestimmen, in welchem Ausmaß eine als Bauland gewidmete Fläche bebaut werden darf oder auch muss. Dementsprechend können hier prinzipiell sowohl Mindest- als auch Maximalvorgaben für die bauliche Nutzung vorgefunden werden, wobei in Hinblick auf eine effiziente und verdichtete Ausgestaltung die Vorgabe von Mindestmaßen den relevanten Zugang darstellen.

Die folgenden Ausführungen geben einen Überblick, auf welche Weise eine bauliche Verdichtung

für Betriebsgebiete in den Bebauungsbestimmungen bislang rechtlich verankert wird. Der Fokus liegt hierbei auf den gesetzlichen Vorgaben, mit denen ein bestimmtes Maß der baulichen Nutzung oder auch eine bestimmte Bauweise den Gemeinden vorgegeben wird und somit auch einen Einfluss auf die Ausgestaltung von Betriebs- und Industriegebieten haben.

Als das zentrale planerische Instrument für die Regelung der baulichen Nutzung und Gestaltung eines Gebietes spielt der Bebauungsplan für die Fragestellung eine wesentliche Rolle. Betrachtet wird hierbei, inwieweit den Gemeinden für dessen Erstellung Vorgaben zur baulichen Nutzung gemacht werden und welche Möglichkeiten den Gemeinden zur Verfügung stehen.

4.2.1 Begriffserklärung

Für die Festlegung der baulichen Nutzung einer Grundfläche sind insbesondere folgende Bemessungszahlen in Verwendung.

Maßzahlen der Bebauungsdichte

Grundflächenzahl (GRZ)	Das Verhältnis der überbaubaren ebenerdigen Fläche zur Fläche des Grundstücks (bspw. §3 Baubemessungsverordnung).
Geschoßflächenzahl (GFZ)	Das Verhältnis der Gesamtgeschoßfläche zur Fläche des Grundstücks (bspw. §4 Baubemessungsverordnung).
Baumassenzahl (BMZ)	Das Verhältnis des umbauten Raums (Volumens) zur Fläche des Grundstücks (bspw. §5 Baubemessungsverordnung).

Diese Bemessungszahlen bilden den Kern, wenn man vom Maß der baulichen Nutzung spricht. (Anm.: Die Bezeichnung für die Bemessungszahlen der Bebauungsdichte unterscheiden sich zum Teil, werden in dieser Arbeit aber einheitlich verwendet)

Maßzahlen der Bebauungshöhe

Geschoßanzahl	Die Anzahl der oberirdischen Geschoße (bspw. §62 Abs. 1 lit. a TROG 2016).
Gebäudehöhe	Hierfür gibt es unterschiedliche Berechnungsansätze; Bezugsobjekt ist aber grundsätzlich der sichtbare Teil des Gebäudes. (bspw. §53 NÖ BO 2014)

4.2.2 (Mindest-) Vorgaben auf Landes- und Gemeindeebene

Die folgenden Ausführungen zeigen auf, welche Vorgaben (orientiert an den Bemessungszahlen aus Kap. 5.2.1) bisher auf Bundesländerebene für die bauliche Ausnutzung von Betriebsgebieten rechtlich verankert sind. Für jene Bundesländer, welche eine Mindestdichte vorsehen, wird auch zur Veranschaulichung der Umsetzung beispielhaft ein Blick auf die Gemeindeebene geworfen.

Wien

In Wien hat der Bebauungsplan gemäß §5 Abs. 3 BO für Wien als eine von zwei Alternativen Bauklassen zu enthalten, wobei Industriegebiete von der Verpflichtung ausgenommen sind. Die Bauklasseneinteilung des §75 Abs. 2 BO für Wien sieht hierbei eine minimale und maximale Gebäudehöhe vor. Da die Bauklassen ausdrücklich auch auf gemischte Baugebiete anzuwenden sind, umfassen sie insofern auch die Kategorie „Gemischtes Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ (§75 Abs. 1 BO für Wien).

Als nicht verpflichtende Festlegung kann der Bebauungsplan auch Bestimmungen über die flächenmäßige und volumenbezogene Ausnutzbarkeit von Bauplätzen und Baulosen oder auch nur Teilen davon enthalten (§5 Abs. 4 lit. d BO für Wien). Nähere Ausführungen finden sich hierzu keine.

Steiermark

In der Steiermark ist, wie in Kap. 5.1.1 bereits erwähnt, gemäß §30 Abs. 4 StROG für alle Baugebiete die mindest- und höchstzulässige Geschoßflächenzahl (in der Stmk. „Bebauungsdichte“) festzulegen, wobei die Gemeinden dabei auf die jeweils vorgesehene Nutzung sowie die sich aus der Festlegung der Geschoßflächenzahl

ergebenden Folgen (wie Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, Versorgung durch öffentliche Einrichtungen und Anlagen) Bedacht zu nehmen haben. Die Landesregierung hat allerdings auch selbst durch eine Verordnung für die einzelnen Baugebiete entsprechend ihrem Gebietscharakter Mindest- und Höchstwerte festzulegen (§30 Abs. 5 StROG). Dementsprechend bestimmt die Bebauungsdichteverordnung 1993 in ihrem §2 lit. d-f, dass für Gewerbegebiete bzw. Industrie- und Gewerbegebiete grundsätzlich eine Geschoßflächenzahl von mindestens 0,2 und maximal 2,5 vorzusehen ist. Sowohl für eine mögliche Über- wie Unterschreitung werden in der Bebauungsdichteverordnung 1993 aber auch Ausnahmen festgelegt (§3f.), womit es den Gemeinden auch möglich ist, von diesem Nutzungsrahmen abzuweichen.

Gemäß §41 Abs. 1 Z. 1 lit. c StROG ist in Hinblick auf die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen der im Flächenwidmungsplan verankerte Nutzungsrahmen für die Geschoßflächenzahl im Bebauungsplan jedenfalls ersichtlich zu machen. Sollte es zu einer Erhöhung oder Verringerung dieser Grenzwerte kommen, so ist dies gemäß §41 Abs. 1 Z. 2 lit. i StROG ebenfalls festzulegen. Als weitere Bemessungszahl für die bauliche Ausnutzung ist gemäß lit. i zusätzlich die Grundflächenzahl (in der Stmk. „Bebauungsgrad“) im Bebauungsplan anzugeben.

Ebenfalls ein Mindestinhalt ist die Festlegung einer Maximalhöhe der Gebäude (§41 Abs. 1 Z. 2 lit. g StROG). Als zusätzlicher Inhalt kann gemäß §41 Abs. 2 Z. 6 StROG neben einer Mindesthöhe auch die Geschoßanzahl ergänzt werden.

Die Gemeinden haben innerhalb dieses vorgegebenen Nutzungsrahmens der Bebauungsdichteverordnung einen Spielraum und können auch strengere Mindestvorgaben vorsehen, wie ein Beispiel des Grazer Flächenwidmungsplans zeigt. Hier wurde etwa für ein Gebiet, welches als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ gewidmet ist, eine Geschoßflächenzahl von mind. 0,5 und max. 2,5 vorgesehen (vgl. Stadt Graz 2018: 3).

Tirol

In Tirol ist gemäß §56 Abs. 1 TROG 2016 im Bebauungsplan eine Mindestbaudichte festzulegen. Als Baudichte können gemäß §61 TROG 2016 die Grundflächenzahl (in Tirol „Bebauungsdichte“), die Geschoßflächenzahl (in Tirol „Nutzflächendichte“) sowie die Baumassenzahl (in Tirol „Baumassendichte“) verwendet werden.

Verpflichtend ist gemäß §56 Abs. 1 TROG 2016 ebenfalls die Festlegung einer Bauhöhe; gemäß §62 Abs.1 lit. a TROG 2016 kann noch zusätzlich die Anzahl der oberirdischen Geschoße festgelegt werden. Für beide Maßzahlen kann durch die Gemeinde eine Höchstzahl, eine Mindest- und Höchstzahl oder auch eine zwingend einzuhaltende Zahl festgelegt werden (§62 Abs. 2 TROG 2016).

Als ein interessantes Umsetzungsbeispiel kann das Örtliche Raumordnungskonzept der Gemeinde Hall in Tirol herangezogen werden, wo bereits auf der strategischen Ebene allgemeine Baudichtestufen festgelegt werden:

- » **Baudichtestufe D1:** geringe Baudichte
- » **Baudichtestufe D2:** geringe bis mittlere Baudichte; hier wird für gewerblich genutzte Bereiche eine Baumassenzahl von mind. 1,25 verankert.
- » **Baudichtestufe D3:** mittlere Dichte; für gewerblich genutzte Bereiche wird hier eine Baumassenzahl von mind. 1,75 verankert.
- » **Baudichtestufe D4:** hohe Dichte (vgl. Stadt Hall in Tirol 2021: 7f.)

Die Verankerung im Örtlichen Raumordnungskonzept fußt auf §31 Abs.1 lit. i TROG 2016, demgemäß verpflichtend auch die Grundzüge der Gliederung der baulichen Entwicklungsbereiche, insbesondere hinsichtlich Intensität und Dichte der Bebauung, festzulegen sind.

Vorarlberg

In Vorarlberg legt §12 Abs. 4 lit. a RPG allgemein fest, dass im Falle einer Neuwidmung als Baufläche ein Mindestmaß der baulichen Nutzung entweder im Bebauungsplan (§28 Abs. 3 lit. b) oder in einer eigenen Verordnung (§31 Abs. 1 RPG) von den Gemeinden festzulegen ist. Ein dem Zweck entsprechendes Mindestmaß der baulichen Nutzung ist auch, wie bereits in Kap. 5.1.1 beschrieben, für jene Bauflächen vorzusehen, welche sich besonders für eine verdichtete Bebauung eignen und deshalb als Verdichtungszone auszuweisen sind (§14 Abs. 9 RPG). Dasselbe trifft auch auf Einkaufszentren und sonstige Handelsbetriebe zu (hierzu mehr in Kap. 5.2.4). Instrumentell sieht Vorarlberg in §31 Abs. 1 RPG vor, dass die Gemeinden auch ohne einen Bebauungsplan durch eine eigene Verordnung für das ganze Gemeindegebiet oder nur für Teile davon das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Nutzung festlegen können. Die möglichen Bemessungszahlen (auch aufgezählt in §31 Abs. 2 RPG) werden in einer eigenen Landesverordnung („Baubemessungsverordnung“) festgelegt und definiert; anwendbar sind hierbei die Grundflächenzahl (in VlbG. „Bauflächenzahl“), die Geschoßflächenzahl (in VlbG. „Baunutzungszahl“), die Baumassenzahl sowie die Anzahl der Geschoße. Konkrete quantitative Vorgaben erfolgen auch in der Verordnung nicht.

Gemäß §28 Abs. 3 lit. I RPG ist im Bebauungsplan auch die Höhe der Bauwerke und allenfalls die Zahl der Geschoße festzulegen, wobei offengelassen wird, ob es sich hierbei um eine Mindest- oder Höchstangabe handelt.

Ausgehend von dieser allgemeinen Verpflichtung zur Festlegung eines Mindestmaßes kann nun anhand einer kleinen Auswahl an Beispielen gezeigt

werden, wie in weiterer Folge die Vorarlberger Gemeinden diese Vorgabe hinsichtlich der Ausweisung von Betriebsgebieten umgesetzt haben. Die betrachteten Beispiele von Betriebsgebieten bzw. Handelsbetrieben zeigen das folgende Spektrum an angewendeten Mindestvorgaben:

- » Betriebsgebiet in Hohenems: eine **Mindestgeschoßanzahl** von 2 in Kombination mit einer maximalen Baumassenzahl (vgl. Stadt Hohenems 2020: 4f.)
- » Betriebsgebiet in Fußach: eine **Mindest-Baumassenzahl** von $5,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (vgl. Gemeinde Fußach 2020: 4)
- » Betriebsgebiet in Bludenz: eine **Mindest-Baunutzungszahl** von 28,5 (vgl. Stadt Bludenz 2021a: 1)
- » Handelsbetrieb in Bludenz: **Mindest-Baumassenzahl** von $1,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (140) **kombiniert** mit einer **Mindestgeschoßanzahl** von 1 (vgl. Stadt Bludenz 2021b: 34)

Drei der hier genannten Beispiele wurden mittels einer Verordnung nach §31 Abs.1 RPG festgelegt; es handelt sich hierbei auch um anlassbezogene Festlegungen zu einem konkreten Ansuchen.

Salzburg

In Salzburg legt §51 Abs. 2 Z. 4 ROG 2009 fest, dass der Bebauungsplan (bereits in seiner Grundstufe) jedenfalls auch die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen festzulegen hat. Die anwendbaren Bemessungszahlen sind gemäß §56 Abs. 1 ROG 2009 die Grundflächenzahl, die Geschoßflächenzahl sowie die Baumassenzahl, wobei die Festlegungen grundsätzlich als Obergrenze anzusehen sind, sollte im Bebauungsplan wegen besonderer Erfordernisse nicht etwas anderes ausdrücklich festgelegt werden; möglich wäre hierbei eine Mindestnutzung oder ein Nutzungsrahmen.

emäß §51 Abs. 2 Z. 5 ROG 2009 ist auch die Bauhöhe festzulegen, wobei hier eine Höchsthöhe und

wegen besonderer Erforderlichkeit für bestimmte Flächen auch eine Mindesthöhe vorgesehen werden kann (§57 Abs. 1 ROG 2009). Gar nicht vorgesehen ist hingegen die Anzahl der Geschoße.

Oberösterreich

In Oberösterreich sieht §32 Abs. 1 Z. 4 Oö. ROG 1994 als verpflichtenden Inhalt des Bebauungsplans die Gebäudehöhe vor. Neben verschiedenen alternativen Berechnungsansätzen kann die Höhe auch über die Anzahl der Geschoße, die sich über dem Erdboden befinden, festgelegt werden; dabei sind sowohl Höchst- als auch Mindestgrenzen möglich (Abs. 4).

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §32 Abs. 2 Z. 2 Oö. ROG 1994 keine zwingende Vorgabe im Bebauungsplan. Sollten es die Gemeinden vorsehen, so ist es durch die Gebäudehöhe, die Geschoßflächenzahl oder die Baumassenzahl festzulegen; darüber hinaus kann es durch die Anzahl der Geschoße näher bestimmt oder auch durch die Grundflächenzahl beschränkt werden (Abs. 6).

Niederösterreich

In Niederösterreich sind gemäß §30 Abs. 1 Z. 3 NÖ ROG 2014 die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe festzulegen. Dabei handelt es sich bei der Bebauungshöhe um eine in Bauklassen eingeteilte Höhe der Hauptgebäude, welche, im Gegensatz zu den Wiener Bauklassen, nur Höchstwerte vorsieht (§31 Abs. 2 NÖ ROG 2014). Dies ergibt sich auch aus §53a Abs. 7 NÖ BO 2014, welcher speziell für die Widmungskategorien Betriebsgebiet, Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Industriegebiet und Verkehrsbeschränktes Industriegebiet bestimmt, dass über die Bauklassen festgelegte Bebauungshöhen unterschritten werden dürfen, es sei denn, der Bebauungsplan bestimmt etwas anderes; womit dem Wortlaut zufolge die Festlegung von Mindesthöhen zulässig ist. Für Bauland-Industriegebiete besteht eine Einschränkung dahingehend, dass nur dann eine Bebauungshöhe festgelegt werden darf, wenn es für die Ortsbildgestaltung oder den Brandschutz erforderlich ist (§31 Abs. 1 NÖ ROG 2014).

Darüber hinaus darf gemäß §30 Abs. 2 Z. 6 NÖ ROG 2014 im Bebauungsplan auch eine Grundflächenzahl (in NÖ „Bebauungsdichte“) und eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl festgelegt werden.

Burgenland

Im Burgenland sind gemäß §47 Abs. 1 Bgl. RPG 2019 im Bebauungsplan zum einen die maximale Gebäudehöhe beziehungsweise Geschoßanzahl (Z. 5) und zum anderen die bauliche Ausnutzung der Bauplätze (Z. 6) festzulegen. Gleiches gilt bei Fehlen eines Bebauungsplanes für die Pflichtinhalte in den alternativen Bebauungsrichtlinien gemäß §50 Bgl. RPG 2019. Näheres zu den Bemessungszahlen wird nicht vorgegeben.

Kärnten

In Kärnten hat der Generelle Bebauungsplan gemäß §47 Abs. 6 K-ROG 2021 neben der baulichen Ausnutzung der Grundstücke (Z. 2) auch die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe (Z. 3) zu regeln. Die bauliche Ausnutzung wird entweder mit der Geschoßflächenzahl oder der Baumassenzahl festgelegt (§47 Abs. 9 K-ROG 2021). Für die Bauhöhe kann entweder eine Höchsthöhe oder, wenn es die örtlichen Gegebenheiten und die Interessen des Ortsbildschutzes erfordern, auch eine Höchst- und Mindesthöhe festgelegt werden (§47 Abs. 10 K-ROG 2021).

Fazit

Es zeigt sich in der Zusammenschau, dass sich die Bundesländer in Bezug auf die bauliche Nutzung von Betriebs- und Industriegebieten grundsätzlich darauf beschränken, den Gemeinden bei den Mindestinhalten für den Bebauungsplan allgemein vorzuschreiben, welche Mindestmaße festzulegen sind. Den Gemeinden wird damit ein Spielraum eingeräumt, wie sie die zu verankernden Mindestmaße bzw. -werte quantitativ festlegen und so die gesetzliche Vorgabe erfüllen. Bis auf die Festlegung eines Dichterahmens in der Steiermark sowie der Vorgabe einer Mindesthöhe in Wien (wobei Wien als Land und Gemeinde eine Doppelrolle einnimmt), lassen sich auf gesetzlicher beziehungsweise überörtlicher Ebene für Betriebs- und Industriegebiete zur baulichen Nutzung keine konkreten (quantitativen) Mindestvorgaben finden. Auch zeigt sich, dass die in Kap. 5.2.1 beschriebenen Bemessungszahlen in Form von Mindestwerten nicht in jedem Bundesland als verpflichtender Bestandteil des Bebauungsplans vorgesehen werden und zum Teil auch nicht über die zusätzlich noch möglichen Bebauungsplaninhalte von den Gemeinden bei Bedarf festgelegt werden können. Dementsprechend unterscheiden sich die Bundesländer auch im Spektrum, was einerseits an Mindestmaßen vorzusehen ist und andererseits was an Mindestmaßen vorgesehen werden kann.

4.2.3 Exkurs: (Mindest-)Vorgaben auf Schweizer Kantons-, Regions- und Gemeindeebene

Bei der Betrachtung der Vorgaben für das (Mindest-)Maß der baulichen Nutzung sind gerade die Maßzahlen für die Dichte nicht leicht zu fassen. Um den Umgang mit diesen Bemessungszahlen noch etwas deutlicher zu veranschaulichen, erfolgt an dieser Stelle zum Vergleich ein Blick in die Schweiz. Auch hier finden sich Mindestvorgaben zum Maß der baulichen Nutzung auf unterschiedlichen Ebenen, dies zum Teil auch in einer umfangreicheren und differenzierteren Weise. Die folgenden Beispiele auf Kantons-, Regions-, sowie Gemeindeebene

bieten einen knappen Einblick zu verschiedenen Ausprägungen und Ansätzen der rechtlichen Verankerung und zeigen auch auf, wie die Festlegung auf der Gemeindeebene umgesetzt wird. (Anm.: Der folgende Begriff der „Zone“ ist im raumplanerischen Sprachgebrauch gleichbedeutend wie die österr. Bezeichnung „Gebiet“)

Kanton Bern

Im Kanton Bern erfolgt gemäß Art. 11c Abs. 1 BauV die Festlegung einer minimalen Geschoßflächenzahl ausschließlich im Bereich der Wohnzonen (Wohn-, Misch- oder Kernzone). Für die in unserem Kontext relevanten Arbeitszonen (Dienstleistungszone, Industrie- und Gewerbezone) wird demgegenüber in Abs. 5 nur grundsätzlich festgelegt, dass eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden muss. Beispielhaft werden hierzu eine mehrgeschoßige Bauweise, eine flächensparende Erschließung, die Erstellung von gebäudeintegrierten Parkplätzen oder auch eine kompakte Anordnung von Bauten und Anlagen als mögliche Ausprägungen der generellen Verpflichtung aufgelistet. Die konkrete Umsetzung und Ausgestaltung dieser „besonders hohen“ Nutzungsdichte erfolgt dann durch die Gemeinden (Art. 13 BauG).

Das Gesetz legt zwar keine konkreten (quantitativen) Vorgaben für Betriebsgebiete fest, ist aber dahingehend von Interesse, da es eine Reihe an Handlungsansätzen benennt, mit denen die generelle Verpflichtung zu einer höheren Nutzungsdichte erreicht werden kann.

Kanton Zürich

Im Kanton Zürich wird in §49a PBG vorgeschrieben, dass entweder die im Gesetz festgeschriebene minimale Geschoßflächenzahl (in Zürich „Ausnutzungsziffer“) oder entsprechend andere Ausnutzungsbestimmungen vorzusehen sind, wenn im kantonalen oder regionalen Siedlungsplan keine Festlegungen zur baulichen Dichte enthalten sein sollten. Die gesetzliche Regelung dient damit als Auffangtatbestand. Sie orientiert sich an der Geschoßanzahl der Zonen und sieht folgende minimale Geschoßflächenzahlen vor:

- » bei eingeschößigen Zonen 20%
- » bei zweigeschoßigen Zonen 30%
- » bei dreigeschoßigen Zonen 50%
- » bei viergeschoßigen Zonen 65%
- » bei mehr als viergeschoßigen Zonen 90%

Von besonderem Interesse sind hier die im Gesetz genannten regionalen Siedlungspläne („Regionale Richtpläne“), welche kantonsweit erlassen wurden und differenzierendere Dichtevorgaben vorsehen. Für Betriebsgebiete spielt hierbei die Festlegung und planliche Abgrenzung der sogenannten Arbeitsplatzgebiete die entscheidende Rolle. Es handelt sich dabei zunächst um ein Instrument der Angebotsplanung, welches dafür sorgen soll, dass Flächen für Industrie- und Gewerbegebiete gesichert werden und in der benötigten Anzahl zur Verfügung stehen (vgl. Kanton Zürich 2017: 25). Dabei kann es sich insbesondere auch um Flächen für die Ansiedelung größerer und regional bedeutender Industrie- und Gewerbebetriebe handeln (vgl. Kanton Zürich 2021a: 25). Was nun im Gegensatz zu vergleichbaren Festlegungen in Österreich hier noch hinzukommt, sind konkrete Mindestdichtevorgaben für diese Arbeitsplatzgebiete in den meisten dieser Richtpläne. Die Richtpläne sehen hierfür ein grundsätzlich dreistufiges (und einmal vierstufiges) System vor, welches den Gemeinden bzw. einzelnen Gebieten die anzustrebende bauliche (Mindest-) Dichte zuweist. Man unterscheidet hierbei zwischen Gebieten mit

- » **niedriger baulicher Dichte:** Für diese Gebiete wird festgelegt, dass diese die gesetzliche Vorgabe des §49a PBG unterschreiten dürfen (bspw. Region Unterland; vgl. Kanton Zürich 2021b: 20 | Region Pfannenstiel; vgl. Kanton Zürich 2018a: 24).
- » **mittlerer baulicher Dichte:** Dabei handelt es sich um all jene Gebiete, die in den Richtplankarten nicht gekennzeichnet beziehungsweise bezeichnet werden. Für diese Gebiete ist die Vorgabe des §49a PBG anzuwenden (bspw. Region Unterland; vgl. Kanton Zürich 2021b: 20 | Region Winterthur und Umgebung; vgl. Kanton Zürich 2016: 28).
- » **hoher baulicher Dichte:** Für die Arbeitsplatzgebiete werden hier je Region grundsätzlich unterschiedliche Mindestdichten in Form der **Baumassenzahl** (zwischen 2 und

5 m³/m²; bspw. Region Knonaueramt; vgl. Kanton Zürich 2017b: 42 | Region Furttal, vgl. Kanton Zürich 2018b: 39) festgelegt. Vereinzelt erfolgt noch die Ergänzung durch eine minimale **Geschoßanzahl** (Region Limmattal; vgl. Kanton Zürich 2017c: 34 | Region Knonaueramt; vgl. Kanton Zürich 2017b: 42) oder auch eine minimale **Geschoßflächenzahl** (Region Knonaueramt; vgl. Kanton Zürich 2017b: 42).

- » **sehr hoher baulicher Dichte:** Diese Stufe findet sich nur in der Region Winterthur und Umgebung und legt eine minimale **Baumassenzahl** von 6,5 m³/m² fest (vgl. Kanton Zürich 2016: 28).

Kanton Uri

Im Kanton Uri legt Artikel 17 Abs. 2 lit a PBG fest, dass die Bauordnungen der Gemeinden (Anm.: entspricht dem Bebauungsplan) insbesondere Vorschriften über das Maß der baulichen und betrieblichen Nutzung zu erlassen haben. Das Gesetz sieht darüber hinaus vor, dass in den Bauordnungen für die einzelnen Zonen eine Mindestausnutzung vorzuschreiben ist (Abs. 3).

Der Kanton Uri gleicht in seiner Vorgabe den gesetzlichen Bestimmungen Vorarlbergs und überlässt damit den Urner Gemeinden die konkrete Festlegung der verpflichtend zu regelnden baulichen Mindestausnutzung. Auch hierbei kann wieder ein Blick auf die Gemeindeebene geworfen werden, in welcher Weise die gesetzliche Vorgabe umgesetzt wird. Aus den Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden lassen sich drei Varianten der Mindestdichte auf einer allgemeinen (nicht anlassbezogenen) Ebene für Gewerbe- bzw. Industriezonen finden:

- » Die **Mindestausnutzung des (max.) möglichen Bauvolumens** hat 50% zu betragen (vgl. Einwohnergemeinde Silenen 2015: 21 | Gemeinde Gurtnellen 2020: 27 | Einwohnergemeinde Hospental 2013: 48 | Einwohnergemeinde Realp 2016: 23).

- » Es wird eine **Mindest-Geschoßflächenzahl** („Ausnutzungsziffer“) festgelegt; diese differenziert mit 0,1 (vgl. Einwohnergemeinde Sisikon 2018: 22), 0,3 (vgl. Offene Dorfgemeinde Bürglen 2013: 22) oder auch 0,4 (vgl. Gemeinde Gurtnellen 2020: 27; Einwohnergemeinde Wassen 2019: 24).

- » Für die Industriezone erfolgte in einer Gemeinde die Festlegung einer **Mindest- Baumassenzahl** von 3,0 m³/m² (vgl. Gemeinde Bauen 2020: 21).

In den übrigen Gemeinden findet sich zu Gewerbe- bzw. Industriezonen lediglich der Hinweis, dass die Festlegung einer Mindest-Geschoßflächenzahl („Ausnutzungsziffer“) durch eine Verfügung im Einzelfall und somit anlassbezogen erfolgt (bspw. Einwohnergemeinde Altdorf 2014: 33 | Einwohnergemeinde Erstfeld 2016: 26f.). Eine konkrete zahlenmäßige Festlegung eines gemeindeweiten Mindestmaßes für die Betriebsnutzung erfolgt insofern nur in knapp der Hälfte der Bau- und Zonenordnungen.

Fazit

Dieser kurze Einblick in die Handhabung von baulichen Vorgaben in der Schweiz veranschaulicht, wie Mindestmaße der baulichen Nutzung auf unterschiedlichen Ebenen verankert werden und erweitert das bisher beschriebene österreichische Spektrum insbesondere um die regionale Komponente. Es zeigt sich aber auch auf der Gemeindeebene, dass gerade im Bereich der Betriebs- und Industrienutzungen in den kommunalen Plänen durchaus auch auf eine anlassbezogene Festlegung (im Einzelfall) verwiesen und von einer Festlegung konkreter Mindestmaße auf einer gemeindeweiten Ebene abgesehen wird.

4.2.4 Mindestvorgaben bei Handelsbetrieben

Während sich die gesetzlich verankerten Mindestvorgaben zu Betriebsgebieten auf einer überwiegend allgemeinen Ebene bewegen, finden sich in drei Bundesländern für die baulich verdichtete Ausgestaltung von Handelsbetrieben spezifische Mindestvorgaben, die auch gegenüber den bisher beschriebenen gesetzlichen Vorgaben herausstechen.

Vorarlberg

In Vorarlberg bestimmt §15 Abs. 7 RPG, dass die Gemeinden für Einkaufszentren (und auch sonstige Handelsbetriebe gemäß §15a Abs. 1 RPG) ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen haben. Sollte die Verkaufsfläche mehr als 900m² betragen, so ist als Mindestmaß der baulichen Nutzung jedenfalls die Zahl der oberirdischen Geschoße mit mindestens zwei festzulegen, wobei ein Geschoß mindestens 80% der Geschoßfläche des Erdgeschoßes aufweisen muss, um auch als ganzes Geschoß gezählt zu werden.

Tirol

In Tirol wird für Handelsbetriebe in §48a Abs. 4 TROG 2016 festgelegt, dass im Interesse der Gewährleistung einer bodensparenden Bebauung eine mehrgeschoßige Bebauung und eine Mehrfachnutzung der betroffenen Grundflächen durch entsprechende Festlegungen des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes

sicherzustellen sind, soweit dies mit den Zielen der örtlichen Raumordnung vereinbar ist.

Oberösterreich

In Oberösterreich sind gemäß §23 Abs. 3a Oö. ROG 1994 für Geschäftsbauten mit einer im Flächenwidmungsteil festgelegten Gesamtverkaufsfläche von mehr als 800m² nur Gebäude zulässig, die mindestens drei oberirdische Geschoße haben, wobei das zweite und dritte oberirdische Geschoß jeweils mindestens 75% der Bruttogrundfläche des Erdgeschoßes aufweisen muss, um als Geschoß im Sinne dieser Bestimmung zu gelten. Eine geringere Geschoßanzahl kann allenfalls im Flächenwidmungsteil in Verbindung mit einer Bebauungsdichte festgelegt werden, wenn ansonsten siedlungsstrukturelle Nachteile beziehungsweise Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten sind.

Fazit

Interessant ist hierbei, dass für Handelsbetriebe auf gesetzlicher Ebene einerseits eine konkrete Mindestanzahl der Geschoße (in Tirol mit „mehrgeschoßig“ allgemeiner formuliert) sowie zur Sicherung allfälliger Umgehungen das Ausmaß der oberen Geschoße vorgegeben wird, und andererseits aber auch Handelsbetriebe unter einer bestimmten Größe von den Bestimmungen ausgenommen sind.

4.3 Flächeneffizienz in den Stellplatzbestimmungen

Neben der bisher behandelten baulichen Ausgestaltung der Betriebsgebäude spielen für die Frage der Flächeneffizienz auch Stellplätze insbesondere für PKW eine wesentliche Rolle, da sie in ausschließlich ebenerdiger Ausführung durchaus einen großen Teil der benötigten Betriebsfläche beanspruchen. Sowohl die Anzahl als auch die räumliche Platzierung der Stellplätze sind hierbei als die wesentlichen Anknüpfungspunkte für eine

Flächeneffizienz steigernde Betriebsausgestaltung näher zu betrachten.

Die folgenden Ausführungen geben wieder eine Übersicht der rechtlichen Bestimmungen in den Bundesländern und zeigen auf, inwieweit Vorgaben in den Gesetzen und ausführenden Verordnungen insbesondere des Baurechts rechtlich verankert sind, welche die Flächeneffizienz fördern.

4.3.1 Vorgaben für allgemeine Betriebsnutzungen – Anzahl und bauliche Platzierung

Betrachtet man die Anzahl der Stellplätze, so ist die Vorgabe einer Höchstanzahl insofern für die Flächeneffizienz als förderlich anzusehen, da der Flächenverbrauch für diese Nutzung durch die Beschränkung zunächst einmal generell reduziert wird. Der folgende Länderüberblick zeigt auf, inwiefern Höchstzahlen für Betriebsnutzungen in den Stellplatzregelungen der Bundesländer enthalten sind.

Vorarlberg

In Vorarlberg werden in §5 der Stellplatzverordnung in Hinblick auf Betriebsstätten sowohl Vorgaben für die Mindestanzahl (Abs. 1 Z. 4) als auch die Höchstanzahl (Abs. 2 Z. 4) der Stellplätze festgelegt. Bei Produktionsbetrieben orientiert man sich hierbei an der Anzahl der Arbeitsplätze.

Tirol

In Tirol legt §8 Abs. 1 TBO 2018 grundsätzlich fest, dass die Mindestanzahl von Stellplätzen in der Baubewilligung durch die Gemeinden festzulegen ist, wobei die vom Land festzulegenden Höchstzahlen nicht überschritten werden dürfen. Neben der Regelung von Wohnobjekten in der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015 findet sich in Tirol allerdings nur für Einkaufszentren und Handelsbetriebe eine festgelegte Höchstanzahl (Kap. 5.3.2).

Salzburg

Für Salzburg findet sich im Anhang 2 des BauTG 2015 für Betriebsbauten die Vorgabe der Mindestanzahl an Stellplätzen. Man richtet sich hierbei nach der Nutzfläche des Betriebs. Gemäß §38 Abs. 3 BauTG 2015 können die Gemeinden unter bestimmten Voraussetzungen einerseits per Verordnung diese Vorgabe höher oder niedriger gestalten und andererseits im Bebauungsplan auch Obergrenzen festlegen.

Oberösterreich

In Oberösterreich sieht §15 Abs. 2 Z. 6 Oö. BauTV 2013 eine Mindestanzahl an Stellplätzen für

Industrie- und Gewerbegebiete vor. Man orientiert sich hierbei entweder an der Nutzfläche oder der Beschäftigtenzahl.

Niederösterreich

In Niederösterreich legt §11 Abs. 1 Z. 5 NÖ BTV 2014 für Industrie- und Betriebsgebäude eine Mindestanzahl der Stellplätze fest. Man orientiert sich hierbei an der Zahl der Arbeitsplätze. Wie bereits in Kap. 5.1.3 angesprochen, bleibt es noch abzuwarten, inwiefern sich die im Jahr 2020 eingeführte Fahrtenbeschränkung für Betriebs- und Industriegebiete auf die Stellplatzanzahl auswirken wird.

Steiermark

In der Steiermark wird in §89 Abs. 3 Z. 11 Stmk. BauG eine Mindestanzahl für Gewerbe- und Industriebetriebe festgelegt. Man orientiert sich hierbei an der Anzahl der Dienstnehmer:innen.

Gemäß §89 Abs. 2 Stmk. BauG ist generell die Errichtung einer Garage vorzuschreiben, wenn andernfalls eine unzumutbare oder das ortsübliche Ausmaß übersteigende Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft zu erwarten ist.

Wien

In Wien erfolgt in §50 Abs. 2 WGarG 2008 die Festlegung einer Mindestanzahl für Industrie- und Betriebsbauwerke. Der Anknüpfungspunkt ist hierbei die Fläche der Aufenthaltsräume.

Kärnten

In Kärnten legt §47 Abs. 6 K-ROG 2021 lediglich allgemein fest, dass das Ausmaß der Verkehrsflächen im generellen Bebauungsplan zu regeln ist.

Burgenland

Im Burgenland werden nur für Wohngebäude in der Bgld. BauVO 2008 und für Einkaufszentren gemäß §37 Abs. 5 Z. 9 Bgld. RPG 2019 Mindestvorgaben getroffen.

Fazit

In der Zusammenschau zeigt sich, dass für Betriebsgebiete seitens des Landes überwiegend Mindestvorgaben vorgegeben werden; lediglich Vorarlberg regelt für Betriebsgebiete eine

Höchstanzahl der Stellplätze. Auch zur baulichen Platzierung findet sich nur in der Steiermark eine generelle Verpflichtung zur Errichtung einer Garage, sollte dies zum Schutz der Nachbarschaft erforderlich sein.

4.3.2 Vorgaben für Handelsbetriebe – Anzahl und bauliche Platzierung

Während sich zu Betriebsgebieten bislang nur äußerst wenige Landesvorgaben finden lassen, welche die Flächeneffizienz fördern, verhält es sich bei Handelsbetrieben anders. Hier hat die Mehrheit der Bundesländer spezifische Regelungen sowohl zur Anzahl als auch zur baulichen Platzierung der Stellplätze getroffen.

Vorarlberg

In Vorarlberg ist gemäß §15 Abs. 8 lit. d RPG die Errichtung eines Einkaufszentrums ab einer Verkaufsfläche von 900m² unter anderem nur dann zulässig, wenn die Stellplätze, abgesehen von höchstens einem Drittel der verpflichtend zu errichtenden Stellplätzen, in Garagen oder auf Gebäuden errichtet werden. Dasselbe gilt für Änderungen beziehungsweise Verwendungsänderungen eines Einkaufszentrums nur dann, sofern dies zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes oder im Interesse des haushälterischen Umgangs mit Grund und Boden erforderlich ist und nicht mit einem wirtschaftlich unvertretbaren Aufwand verbunden wäre (ebd.).

Tirol

In Tirol findet sich gemäß §8 Abs. 7 TBO 2018 für Einkaufszentren und Handelsbetriebe die Vorgabe, dass Abstellmöglichkeiten nur dann nicht in Form von Parkdecks oder unterirdischen Garagen errichtet werden müssen, solange die höchstzulässige Anzahl von Stellplätzen noch nicht erreicht wurde. Diese errechnet sich, indem je angefangener 15m² rechtmäßig bestehender Kundenfläche ein Abstellplatz angesetzt wird.

Salzburg

In Salzburg sind Handelsgroßbetriebe gemäß §39 Abs. 1a BauTG 2015 so zu planen und auszuführen, dass die Stellplätze für Kraftfahrzeuge im oder auf dem Bau zur Errichtung kommen, wohingegen nur für Pflichtstellplätze die Errichtung im Freien zulässig ist.

Oberösterreich

In Oberösterreich bestimmt §24 Abs. 1 Oö. ROG 1994, dass bei Geschäftsbauten (Handelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 300m²), deren Gesamtverkaufsfläche 800m² überschreitet, die Errichtung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf ebenerdiger Freifläche nur im Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze zulässig ist. Bei Geschäftsbauten mit einer Gesamtverkaufsfläche unter 800m² ist die Errichtung derartiger Stellplätze nur bis zum eineinhalbfachen Ausmaß der erforderlichen Pflichtstellplätze, maximal jedoch 30 Stellplätze, zulässig. Stellplätze für Geschäftsbauten sind auch ausschließlich in der entsprechenden Sonderwidmungskategorie für Geschäftsbauten (§23 Abs. 3 Oö. ROG 1994) zulässig.

Niederösterreich

In Niederösterreich wird in §18 Abs. 7 NÖ ROG 2014 für die Errichtung von Handelsbetrieben die maximale Anzahl an Stellplätze geregelt, die auf ebenerdiger Fläche auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück selbst sowie auf Grundstücken oder Grundstücksteilen, die diesem organisatorisch zugeordnet sind, hergestellt werden dürfen. Bei Handelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche bis 750m² ist das ein Stellplatz pro angefangene 20m² Verkaufsfläche, maximal jedoch 30 Stellplätze. Mit

einer Verkaufsfläche über 750m² ist es ein Stellplatz pro angefangene 30m². Alle Stellplätze, die über diese Anzahl hinausgehen, sind entweder im Betriebsbauwerk (z.B. in Parkdecks) oder über Gebäudeteilen der Betriebsbauwerke mit anderen Nutzungen (z.B. am Dach der Betriebsanlage) oder unter Photovoltaikanlagen mit einer Modulfläche von mindestens 8m² je Stellplatz (z.B. Flugdach) herzustellen, wobei eine Kombination dieser Varianten zulässig ist. Nicht hinzugezählt werden jene Stellplätze, die nach der NÖ BTV 2014 als barrierefreie Stellplätze auszuführen sind.

Steiermark

In der Steiermark regelt §98a Stmk. BauG, dass für Neubau und Zubau die Abstellflächen von Handelsbetrieben bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 800m² und die Abstellflächen für Kraftfahrzeuge von Einkaufszentren bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 2000m² höchstens

eine Fläche des zweifachen der Verkaufsfläche umfassen dürfen (Abs. 1). Über dieses maximale Flächenausmaß hinausgehende Abstellflächen sind in baulichen Anlagen derart bereitzustellen, dass zumindest zwei Nutzungsebenen überlagert werden (Abs. 3). Bei Einkaufszentren mit mehr als 2000m² Verkaufsfläche sind wiederum alle Abstellplätze für Kraftfahrzeuge in baulichen Anlagen mit mindestens zwei überlagerten Nutzungsebenen bereitzustellen (Abs. 2).

Fazit

Zusammenfassend sehen die Regelungen für Handelsbetriebe somit prinzipiell vor, dass KFZ-Stellplätze auf ebenerdiger Freifläche bis zu einem bestimmten Schwellenwert zulässig sind und alle weiteren Stellplätze nur in Form einer Garage beziehungsweise im oder auf dem Gebäude errichtet werden können.

5 STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN

Als finaler Schritt für die Beantwortung der Forschungsfrage erfolgt die Auseinandersetzung mit den konkreten Steuerungsmöglichkeiten für eine flächeneffiziente Betriebsentwicklung. Dabei wird für die herausgearbeiteten verdichtbaren

Betriebs Elemente erörtert, inwiefern eine Steuerung sowohl durch formelle (ordnungsplanerische) wie auch informelle Instrumente erfolgen kann. Hierfür werden Ansätze diskutiert und Empfehlungen formuliert.

5.1 Formelle Instrumente

Die Steuerung auf formeller Ebene umfasst jene Instrumente und Rahmenbedingungen, welche im Raumordnungs- und Baurecht geregelt sind. Sie entfalten eine bindende Wirkung gegenüber den Planungs- und Baubehörden und kommen in hoheitlichen Planungen sowie im Bauverfahren bei der Genehmigung eines konkreten Bauprojekts zur Anwendung.

Bevor auf diese sowohl auf örtlicher als auch überörtlicher und gesetzlicher Ebene eingegangen wird, ist zunächst näher zu erläutern, welche Besonderheiten mit Betriebsansiedelungen in Verbindung zu bringen sind und welche Herausforderungen sich daraus für die Steuerung einer flächeneffizienten Entwicklung ergeben.

5.1.1 Besondere Faktoren und Herausforderungen der betrieblichen Ansiedelung

Die betriebliche Vielfalt

Bei der Überlegung, in Analogie zu den gesetzlichen Bestimmungen für Handelsbetriebe die rechtlichen Vorgaben zu Betriebsgebieten nachzuschärfen, muss grundsätzlich mitbedacht werden, dass es sich bei Handelsbetrieben nur um einen einzelnen Betriebstypus handelt, der sich zwar schon auch in Hinblick auf die Größe und das Warenangebot in mehrere Unterkategorien unterteilen lässt, allerdings betriebsübergreifend dieselben Funktionen und Nutzungen aufweist (vgl. Kirisits 2022). Dadurch lässt es sich auch bereits einfacher umsetzen, hier landesweit einheitliche und baulich striktere Vorgaben zu treffen; wohingegen man es bei der übergeordneten und umfassenderen Kategorie der Betriebe mit einer deutlich höheren Vielfalt gewerblicher und produktiver Aktivitäten zu tun hat (vgl. Mandlbauer 2021). Dies führt auch dazu, dass sich auch die Anforderungen der einzelnen Betriebe branchenübergreifend erheblich unterscheiden können. Während man bei Handelsbetrieben durchaus weiß, dass auch eine

mehrgeschoßige Bauweise sehr gut funktioniert, ist allein durch die Ausweisung eines Betriebsgebiets grundsätzlich noch nicht klar, was für ein Betrieb sich dort einmal ansiedeln wird und welche konkreten Anforderungen diese Betriebe stellen werden (vgl. Pomaroli 2022).

Betriebsgrößen — Berücksichtigung von Klein- und Mittelunternehmen

Soll eine generelle bauliche Entwicklung festgelegt werden, so ist zu berücksichtigen, dass Betriebe abhängig ihrer Größe bei einer Vorgabe ohne differenzierende Betrachtung mit den anfallenden Mehrkosten unterschiedlich stark getroffen werden. So würde es für kleine bis mittelgroße Unternehmen (KMU) zu einer größeren finanziellen Belastung führen, wenn ihnen beispielsweise vorgegeben wird, ihre Stellplätze in Form von Tief- oder Hochgaragen unterzubringen. Während große Unternehmen eine solche Investition betriebswirtschaftlich leichter stemmen können, würde dies für KMU einen unverhältnismäßig hohen finanziellen

Mehraufwand bedeuten. (vgl. Spennlingwimmer 2022 & Dutescu 2022)

Zu berücksichtigen ist ebenfalls, wie es sich mit generellen flächen- bzw. stockwerksbezogenen Vorgaben insbesondere bei kleineren Betrieben verhält, wenn sie die vorgegebene Mindestgeschoßfläche beziehungsweise Stockwerksanzahl aus betriebsnotwendiger Sicht gar nicht benötigen würden (vgl. Pomaroli 2022).

Zieht man wieder einen Vergleich zu den Handelsbetrieben, so lassen sich hier Schwellenwerte über die Verkaufsfläche ausmachen, ab denen die spezifischen baulichen Regelungen erst anwendbar sind. Eine ähnliche Differenzierung in Bezug auf die Größe eines Betriebes wäre insofern auch notwendig, möchte man vergleichbare Vorgaben für Betriebe auf einer gesetzlichen Ebene treffen.

Erweiterungsflächen & Schrittweiser Ausbau eines Betriebs

Bei Erweiterungsflächen handelt es sich um ein wesentliches betrieblich strategisches Element, welches insofern benötigt wird, um im Falle eines betrieblichen Wachstums eine zukünftige Expansion der Betriebsräumlichkeiten ermöglichen zu können. Ohne entsprechende Erweiterungsflächen oder zumindest die Möglichkeit, zukünftig an einem Standort Erweiterungsflächen erlangen zu können, wird es äußerst schwierig, Betriebe anzusiedeln. (vgl. Dutescu 2022)

Zu bedenken ist hierbei, dass Betriebe einen Standort erwerben und im Sinne einer nachhaltigen Investition zunächst nur einen Teil der Fläche bebauen wollen oder — betriebswirtschaftlich bedingt — können. Wenn ein Betrieb einen geeigneten Standort gefunden hat, ist dieser auch darauf bedacht, am Standort bleiben zu können und erwirbt nach Möglichkeit aus strategischen Gründen zur Sicherheit zusätzliche Flächen als potenzielle Erweiterungsflächen, die er allerdings nicht sofort nach dem Erwerb benötigen und daher auch bebauen wird. (vgl. Pomaroli 2022)

In Anbetracht des betrieblichen Wachstums offenbart sich aber auch noch ein weiterer Aspekt. Sollte es auf einem Betriebsstandort zu einem wachstumsbedingt lediglich schrittweisen Ausbau der Betriebsgebäude kommen, so ist in die Überlegungen auch miteinzubeziehen, dass die Vorgabe einer bestimmten baulichen Entwicklung die Betriebsentwicklung in einer Weise antreiben kann, die allerdings nicht dem wirtschaftlichen Wachstum des Betriebs entspricht (vgl. Dutescu 2022). Ein Betrieb wäre damit unter diesen Gegebenheiten dazu angehalten, seine betriebliche Entwicklung bis zu dem im Gesetz vorgegebenen baulich gewünschten Zustand gestalten zu müssen; allerdings losgelöst von einem zumindest nicht von vornherein bestehenden betrieblichen Mehrnutzen.

Stellplätze aus betrieblicher Sicht

Bei der Betrachtung von Betriebsstellplätzen, welche sich auf ebenerdiger Freifläche am Betriebsgelände befinden, kann die Wahl ihrer Positionierung auf der Betriebsfläche, unabhängig vom Kostenfaktor einer allfälligen verdichteten Bauweise, auf zweierlei Aspekte zurückzuführen sein. Zum einen ist es bei vielen Betrieben der Fall, dass diese zunächst für Stellplätze genutzten Flächen zugleich auch die Funktion einer Erweiterungsfläche für einen späteren Betriebsausbau innehaben. Diesem Gedanken folgend werden hierbei somit Flächen genutzt und versiegelt, auf denen voraussichtlich innerhalb der nächsten Jahre, je nach wirtschaftlichem Erfolg und Wachstum des Betriebs, für die Betriebserweiterung Gebäude errichtet werden. Insofern ist es bei Betriebsgebieten auch oft gängige Praxis, Erweiterungsflächen bis zur allfälligen Bebauung in der Zwischenzeit für freiliegende Stellplätze zu nutzen. Für die Betriebe spielt in diesem Fall die Frage nach verdichteten Stellplatzformen (Garage, Parkdeck) erst dann eine größere Rolle, wenn derartige Flächen nach erfolgter Erweiterung nicht mehr zur Verfügung stehen. (vgl. Dutescu 2022)

Und zum anderen werden (freiflächige) Stellplätze auch oft dort errichtet, wo aus bautechnischen Gründen keine Gebäude errichtet werden dürfen,

wie beispielsweise nahe der Grundstücksgrenze; womit in diesem Fall die Flächen auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht effizient genutzt werden (vgl. Wagner 2022).

Bei der Betrachtung der Stellplatzanzahl ist es wiederum ein wesentlicher Aspekt, ob sich ein Betrieb im städtischen oder ländlichen Raum befindet. Betriebsstandorte im städtischen Bereich sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln viel leichter erreichbar, womit die Notwendigkeit für Betriebsstellplätze auch dementsprechend gering ist. Die Betriebe im ländlichen Raum befinden sich hingegen meist außerhalb der Ortskerne und sind insofern nur mit dem PKW ausreichend gut erreichbar. Schafft ein solcher ländlich gelegener Betrieb nicht die Errichtung entsprechender Stellflächen, so ist dies ein großer Wettbewerbsnachteil gegenüber konkurrierenden Unternehmen. Dadurch ist es im ländlichen Raum auch gängige Praxis, diese Stellplatzflächen bereitzustellen. (ebd.)

Landschaftsbild

Die Berücksichtigung des Landschaftsbildes spielt dann eine wesentliche und mitunter sehr sensible Rolle bei der Ansiedelung von Betrieben, wenn von der Kubatur und insbesondere der Höhe eines Betriebs gesprochen wird.

Bei der Betrachtung von Betriebshöhen ist zunächst zu erwähnen, dass nicht in jeder Gemeinde Betriebe mit einer entsprechend großen Höhe gerne gesehen werden; auch unabhängig davon, ob es das Landschaftsbild prinzipiell zulassen würde (vgl. Wagner 2022). Lässt man diese persönlichen Befindlichkeiten einmal beiseite, so wird die Festlegung einer für Betriebe einheitlichen Mindesthöhe bzw. -geschoßanzahl auch aufgrund der Anforderungen des Landschaftsbilds umso

herausfordernder, je höher man die Vorgaben instrumentell verankern möchte.

So lässt etwa das Landschaftsbild in den alpinen Regionen eine andere Betriebshöhe zu als jenes im Flachland. Gerade in den flachen Regionen beeinflussen hohe Betriebsgebäude das Landschaftsbild stärker und können deswegen auch große Proteste hervorrufen; weswegen es hier auch gängige Praxis ist, zum Schutze des Landschaftsbilds Maximalhöhen vorzusehen, um die Auswirkungen auf dieses einzuschränken. Auch wieder anders ist eine Mindesthöhe in einem städtischen Kontext im Verhältnis zum ländlichen Raum zu beurteilen, wo höhere Gebäude das Stadtbild prägen und die Vorgabe einer Mindesthöhe auch leichter umsetzbar ist. (vgl. Wagner 2022)

Durch die Vorgabe von Maximalhöhen (siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. 5.2.2) stellt sich wiederum die gegenläufige Herausforderung, dass Betriebe, die von sich aus höher und dichter bauen wollen, es aufgrund entsprechender Maximalvorgaben nicht dürfen. Dies betrifft insbesondere auch den Einsatz von Hochregallagern, die aufgrund ihrer Effizienz immer häufiger zum Einsatz kommen, deren funktionsnotwendige jedoch nicht überall zugelassen wird und auf Widerstand stößt. (vgl. Kirisits 2022)

Bei der Festlegung von Höhenvorgaben muss auf der einen Seite bedacht werden, dass das Landschaftsbild nicht überall dieselben Höhen zulässt, und auf der anderen Seite, dass Betriebsgebiete angeboten werden, in denen Betriebe bei Bedarf auch jene (sehr flächeneffiziente) Höhe umsetzen können, die sie von sich aus gerne verwirklichen würden.

5.1.2 Steuerung auf kommunaler Ebene

Die Herausforderung der Festlegung von Flächeneffizienz steigernden Vorgaben beruht, wie auch aus den bisherigen Ausführungen hervorgeht,

prinzipiell auf der Vielfalt und den unterschiedlichen Anforderungen der Betriebe. Aus dieser Komplexität versteht es sich auch, dass sich in den

Raumordnungsgesetzen der Länder bislang nur zu einzelnen Betriebstypen (z.B. Handelsbetriebe) unmittelbare bauliche Vorgaben im Gesetz befinden. Entsprechende Vorgaben, welche Betriebe generell erfassen würden, finden sich hingegen nicht. Und auch wenn ein Bundesland die Gemeinden zu einer flächeneffizienteren Bauweise anleiten will, so geschieht dies allgemein durch Verpflichtung der Gemeinden zu einer bestimmten Festlegung; die konkrete (quantitative oder auch qualitative) Ausgestaltung dieser Festlegung (insb. über den Bebauungsplan) obliegt dann wiederum zur Gänze den Gemeinden. Anhand der kommunalen Beispiele in Kap. 5.2. zeigt sich, dass sich aber auch die Gemeinden bei der Festlegung derartiger Vorgaben für Betriebsgebiete durchaus damit behelfen, diese erst anlassbezogen im Einzelfall bei der Vorlage eines konkreten Ansuchens beziehungsweise Projekts umzusetzen. Dies ist auch dem Umstand geschuldet, dass man bei der Verankerung auf einer allgemeinen Vorgabenebene noch nicht genau weiß, welche Betriebe sich ansiedeln werden und welche individuellen Bedürfnisse diese dann haben (vgl. Pomaroli 2022). Den Gemeinden wird somit auch bei zwingenden gesetzlichen Vorgaben bislang ein großer Spielraum eingeräumt, der sich sowohl aus der Betriebsvielfalt, aber auch aufgrund der mitunter differenzierenden örtlichen Bedingungen nachvollziehen lässt.

Die folgenden Ausführungen gehen zunächst der Frage nach, inwiefern der Flächenwidmungsplan sowie der Bebauungsplan als zentrale Instrumente der örtlichen Raumplanung für flächeneffiziente Betriebsvorgaben geeignet sind und ob eine Anpassung der gesetzlichen Rahmenbedingungen einen entsprechenden Mehrnutzen bringen kann. Danach erfolgt mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept noch die Betrachtung der strategischen Ebene.

Die Möglichkeiten, welche das Raumordnungsrecht bislang vorsieht, um über den Flächenwidmungsplan und die Widmungen zu Betriebs- bzw. Industriegebieten eine dichtere Bebauung zu steuern sind sehr eingeschränkt (siehe

hierzu Kap. 5.1). Die Differenzierungen der jeweiligen Widmungskategorien erfolgen grundsätzlich nach den zulässigen Emissionen, nicht nach der Bebauung. Dann finden sich in den Raumordnungsgesetzen beispielsweise auch Ermächtigungen, welche es erlauben, bestimmte Betriebsarten auszuschließen. So etwa in Tirol gemäß §39 Abs. 2 lit. c TROG, welcher für Gewerbe- und Industriegebiete sogar im Zuge eines Widmungszusatzes die Beschränkung auf bestimmte Betriebsarten zulässt, wenn es erforderlich ist, entsprechend den örtlichen Verhältnissen und den wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bevölkerung eine sparsame und zweckmäßige Nutzung des Gewerbe- und Industriegebiets zu gewährleisten. Auch wenn dieser Widmungszusatz sogar auf eine sparsame Nutzung abstellt, so kann allgemein der Ausschluss von bestimmten Betriebsarten höchstens etwas an der benötigten Betriebsfläche beeinflussen, nicht jedoch unmittelbar eine dichtere Bauweise steuern. Auch die Möglichkeit, auf einem Grundstück mehrere Widmungen beziehungsweise Nutzungen neben- oder übereinander zu platzieren, trägt zwar schon zur effizienteren Verwendung der Grundfläche und voraussichtlich mittelbar sogar zu einer dichteren Bebauung bei, wird aber überwiegend nur für jene Betriebe eine Rolle spielen, die sich auch mit anderen Nutzungen vertragen und auf einer Grundfläche mischen lassen.

Interessante Ansätze finden sich zum einen in Vorarlberg mit der (verpflichtenden) Ausweisung einer Verdichtungszone als vorbereitende Maßnahme für eine anschließende Festlegung der Bebauungsdichte (insb. im Bebauungsplan). Und zum anderen in der Steiermark mit der verpflichtenden Festlegung einer minimalen und maximalen Geschoßflächenzahl direkt im Flächenwidmungsplan; diese Festlegung dient wiederum als Rahmen und kann im Bebauungsplan ebenfalls noch angepasst werden.

Aus den bisherigen Ausführungen dürfte deutlich geworden sein, dass allein durch eine bloße Betriebsgebietswidmung die vielfältigen Anforderungen, die sich aus den unterschiedlichen Produktionslogiken

und Funktionsweisen der Betriebe an die Bebauung ergeben, nicht steuern lassen. Insofern erweist sich der Flächenwidmungsplan, welcher zudem angesichts allfälliger Abänderungen eine erhöhte Bestandskraft aufweist, auch als zu unflexibel, um etwa über spezifischere Widmungsbestimmungen auch der Veränderungsdynamik von Betriebsgebieten adäquat entgegen zu können. Dies würde auch voraussichtlich zu einer Steigerung anlassbezogener Ausweisungen führen, was der Absicht einer langfristigen Gemeindeplanung durchaus widerspricht. Damit lässt sich auch aus der Anpassung von Widmungskategorien in Hinsicht auf eine direkte bauliche Steuerung von Betrieben kein Nutzen ziehen. Der Flächenwidmungsplan hat allerdings durchaus Potenzial, wie etwa in der Steiermark rahmengebende Vorgaben zu treffen, die dann auf der Ebene des Bebauungsplans konkretisiert werden können.

Die Möglichkeiten, über den Bebauungsplan eine flächeneffiziente Bebauung vorzugeben sind demgegenüber wesentlich größer (siehe hierzu auch Kap. 5.2). In den Bestimmungen der Raumordnungsgesetze werden den Gemeinden hierfür bereits in unterschiedlichem Umfang Mindestinhalte vorgeschrieben, welche eine entsprechend dichtere Bebauung ermöglichen sollen. Hierbei finden sich bei den Bundesländern nicht nur Unterschiede darin, was die Gemeinden verpflichtend vorschreiben müssen, sondern auch darin, was im Bebauungsplan vorgeschrieben werden kann. Und auch mit den Mindestinhalten wird den Gemeinden (Wien nimmt hier eine Sonderrolle ein) die Festlegung der konkreten quantitativen Vorgaben im Bebauungsplan überlassen. Auch in der Steiermark haben die Gemeinden trotz verordneter (Mindest-) Dichtevorgabe des Landes die Möglichkeit, im Bebauungsplan die Grenzwerte zu erhöhen oder zu verringern; insofern dient der Landesrahmen als bloße Orientierung.

Der Bebauungsplan gibt den Gemeinden insgesamt die Möglichkeit, auf unterschiedliche Weise Flächeneffizienz steigernde Vorgaben festzulegen (insb. durch die in Kap. 5.2.1 genannten

Bemessungszahlen als Mindestmaße). Da der Inhalt, welcher im Bebauungsplan festgelegt werden muss beziehungsweise kann nicht in jedem Bundesland dieselben Festlegungen ermöglicht, ist eine Anpassung der jeweiligen Raumordnungsgesetze jedenfalls dahingehend zu empfehlen, sodass auch allen Gemeinden das gesamte Spektrum an Effizienz steigernden Festlegungen zur Verfügung steht.

Auch wenn der Bebauungsplan mit seiner Festlegung der Bebauungsbestimmungen für eine Flächeneffizienz steigernde Steuerung durchaus prädestiniert ist, findet sich aber auch hier wieder die grundlegende Problematik der geringen Flexibilität der (teils sehr detaillierten) Bauungsvorschriften, da hier ebenfalls wie beim Flächenwidmungsplan in Hinblick auf Änderungen eine erhöhte Bestandskraft besteht; und dies der hohen Veränderungsdynamik von Betriebsgebieten gegenübersteht. Dennoch hätte die Gemeinde bei einem entsprechenden gesetzlichen Rahmen durchaus die Möglichkeit, trotz dieser eingeschränkten Flexibilität eine geeignete Steuerung von Betriebsgebieten vorzunehmen.

Der Bebauungsplan wird nicht in jedem Bundesland verpflichtend vorgesehen (oder auch nicht für das gesamte Gemeinde- bzw. Baugebiet), weswegen er auch nicht in jeder Gemeinde gegeben ist. Manche Bundesländer behelfen sich daher auch für die Verankerung bestimmter Inhalte mit weiteren Instrumenten. So etwa Vorarlberg, wo die Gemeinden auch ohne Bebauungsplan mit einer eigens dafür vorgesehenen Verordnung das Maß der baulichen Nutzung festlegen können (§31 RPG). Tirol sieht wiederum auf der strategischen Ebene bei der Erstellung des örtlichen Raumordnungskonzepts vor, dass für Gebiete, für die kein Bebauungsplan besteht, textliche Festlegungen für die Mindest- und Höchstbaudichte oder auch die Bauhöhe erfolgen kann (§31b Abs. 2 TROG 2016).

Es zeigt sich, dass der Bebauungsplan, sollte er zumindest für Betriebsgebiete grundsätzlich verpflichtend vorgesehen werden, durchaus das

Potenzial hat, ein geeignetes Steuerungsinstrument für die flächeneffiziente Entwicklung zu werden.

Sowohl beim Flächenwidmungsplan als auch beim Bebauungsplan ist es gerade in Bezug auf Betriebsgebiete nach den bisherigen Ausführungen ersichtlich, dass die Gemeinden zu anlassbezogenen Flächenausweisungen beziehungsweise baulichen Festlegungen im Einzelfall tendieren; dabei erfolgt die planerische Tätigkeit anhand konkreter Projekte. Da projektbezogene Anlassplanungen allerdings dann rechtlich problematisch und oftmals nicht den strengen Anforderungen entsprechen, wenn keine ausreichende rechtliche Grundlage vorliegt, erlangen insbesondere in diesem Zusammenhang die Örtlichen Entwicklungskonzepte als das wesentliche strategische Instrument auf der kommunalen Ebene Bedeutung (vgl. Kanonier 2002: 203). Als strategisches Instrument ist es für einen längerfristigen Zeithorizont konzipiert und dient der Gemeinde als Orientierungs- und Handlungsrahmen zur Festlegung der langfristigen Entwicklungsziele und -maßnahmen (vgl. ÖROK 2018: 105). Das Örtliche Entwicklungskonzept ist allerdings nicht in allen Bundesländern verpflichtend vorgeschrieben. Von Interesse ist es in Zusammenhang einer flächeneffizienten Bebauung insofern, als die Raumordnungsgesetze zum Teil auch als Mindestinhalt bereits Festlegungen für die Bebauung vorsehen. So sind in Salzburg gemäß §25 Abs. 4 Z. 3 ROG grundsätzliche Vorgaben für die

Bebauungsplanung zu treffen, wobei auch die bauliche Ausnutzbarkeit oder die Höhenentwicklung genannt wird. Auch in Tirol sind gemäß §31 Abs. 1 lit. i TROG 2016 die Grundzüge der Gliederung der baulichen Entwicklung festzulegen; hierbei wird insbesondere die Intensität und Dichte der Bebauung genannt.

Mit dem Örtlichen Entwicklungskonzept findet sich somit ein Steuerungsinstrument, mit dem auf einer strategischen Ebene grundlegende Aussagen über die bauliche Entwicklung möglich sind und ein gemeindeweiter Rahmen auch für eine flächeneffizienz steigernde Betriebsgebietsentwicklung verankert werden kann; und wo auch jedenfalls zu empfehlen ist, den rechtlichen Rahmen dafür entsprechend auszuweiten und anzupassen.

Insgesamt zeigt sich, dass es mit den Planungsinstrumenten auf kommunaler Ebene durchaus möglich ist, eine flächeneffiziente Betriebsansiedelung zu steuern, allerdings finden sich dann durchaus Schwierigkeiten, welche mit einer fehlenden Flexibilität oder auch einfach der fehlenden Umsetzung durch die Gemeinden zusammenhängen. Hinzu kommt, dass es in der Vergangenheit in den Gemeinden auch eher die Praxis war, den Unternehmen so wenige Einschränkungen beziehungsweise Vorgaben wie möglich zu geben, damit sich diese auch ansiedeln (vgl. Wagner 2022).

5.1.3 Regelungsansätze auf überörtlicher und gesetzlicher Ebene

Die Steuerungsmöglichkeiten auf der kommunalen Ebene halten sich bislang leider (noch) in Grenzen und auch eine eigenständige Umsetzung einer derartigen Entwicklung durch die Gemeinden wird mehr vom Gedanken getragen, durch entsprechende Vorgaben nicht eine Attraktivität als Betriebsstandort einzubüßen. Darum stellt sich in weiterer Folge umso mehr die Frage, inwieweit sich auf der überörtlichen oder auch der gesetzlichen Ebene Rahmenbedingungen schaffen lassen, welche einen Einfluss auf die Steuerung

einer flächeneffizienten Gestaltung haben. Die folgenden Ausführungen erörtern nacheinander die Steuerungsmöglichkeiten für die jeweiligen Betriebselemente. Die Absicht besteht hierbei, auf Ansätze aufmerksam zu machen und einen Anstoß für eine vertiefende Auseinandersetzung zu geben.

Stellplätze (Parkdeck, Tiefgarage, Hochgarage)

Bei einer Vorgabe auf gesetzlicher Ebene analog den Regelungen zu Handelsbetrieben (siehe

hierzu Kap. 5.3.2) ist zunächst zu beachten, dass eine Differenzierung anhand der Betriebsgröße erfolgen muss, um insbesondere kleinere Betriebe zu entlasten und ihnen keinen unverhältnismäßig hohen Mehraufwand vorzuschreiben. Dies setzt die Festlegung eines Schwellenwerts (etwa über die Nutzfläche, die Angstelltenzahl oder auch die Anzahl der Stellplätze) voraus, ab welchem die gesetzlichen Vorgaben zur Anwendung kommen. Zusätzlich benötigt es die Festlegung einer Höchstzahl an Stellplätzen, orientiert an der Nutzfläche und/oder der Angstelltenzahl.

Bei der Platzierung der Stellplätze ist weiters darauf zu achten, dass durch die unterschiedlichen Betriebstypen und betriebsbedingten baulichen Konfigurationen (Keller, spezielle Aufbauten am Dach etc.) auch je nach Betrieb nur bestimmte Möglichkeiten verdichteter Stellplatzformen offenstehen werden. Soll die Platzierung in einem Parkdeck, einer Tiefgarage oder einer Hochgarage vorgeschrieben werden, so ist, analog zu den Bestimmungen für Handelsbetriebe, darauf zu achten, dass den Betrieben entsprechend ihrer baulichen Möglichkeiten die freie Wahl belassen wird, welche verdichtete Stellplatzform sie umsetzen werden. Grundsätzlich soll es auch das Ziel sein, alle Stellplätze in verdichteter Form zu errichten.

Stapelbare Betriebselemente

Bei den in Kap. 4 genannten Elementen, welche eine Verdichtung in Form von übereinander stapelbaren Elementen zulassen (Büroräume, Aufenthaltsräume, kleinere Lager, Aktenräume, Besprechungsräume etc.) besteht in Hinblick auf eine rechtliche Vorgabe die Herausforderung der Vielfalt an möglichen Betriebsausführungen. Dies macht konkrete und umfangreiche Regelungen (etwa auch mit Flächenschwellenwerten, ab wann ein Betrieb in die nächsthöhere Ebene gehen müsste) auf gesetzlicher Ebene nicht praktikabel und flexibel genug, um auf die einzelnen betrieblichen Bedürfnisse und Anforderungen eingehen zu können.

Denkbar wäre, in Anlehnung an das Beispiel aus dem Kanton Bern (siehe hierzu Kap. 5.2.3), zumindest die allgemeine gesetzliche Vorgabe einer verdichteten Bauweise für Betriebe und eine demonstrative Aufzählung der geläufigsten stapelbaren Elemente. Die Ausverhandlung der Betriebsausformung würde dann anhand eines konkreten Projekts auf der Gemeindeebene erfolgen. Diese Vorgabe wäre als klare Aufforderung an die Gemeinden zu sehen, bei der Ansiedelung von Betrieben im Bauverfahren auf eine möglichst verdichtete Bebauung hinzuwirken. Auch die differenzierende Betrachtung der Betriebe obliegt hierbei den Gemeinden.

Lagerhallen als Hochregallager

Für Lagerhallen besteht die verdichtete Form in der Ausgestaltung als Hochregallager. Da diese allerdings eine bestimmte Mindestgröße bzw. -höhe benötigen, sind sie (vergleichbar mit den Ausführungen zu den Stellplätzen) auch nicht für jeden Betrieb geeignet, weswegen jedenfalls bei einer derartigen Vorgabe der betrieblichen Bauweise eine Differenzierung nach der Betriebsgröße vorgenommen werden muss. Da mit einem Hochregallager zudem funktionsbedingt eine bestimmte Mindesthöhe einhergehen muss, und Betriebe aber auch von sich aus durchaus noch höher bauen wollen, ist mit einer derartigen Vorgabe auch gleichzeitig die Bereitstellung geeigneter Standorte verbunden, die derartige Höhen auch zulassen. Insofern ist eine solche rechtliche Vorgabe gerade auch für interkommunale beziehungsweise (über-)regionale Betriebsstandorte interessant, wo darauf geachtet wird, dass Höhenbeschränkungen dem nicht entgegenstehen. Eine derartige Vorgabe wäre daher durchaus in überörtlichen Raumplänen denkbar, wo regional oder überregional bedeutende Betriebsstandorte festgelegt werden.

Mindestmaß der baulichen Nutzung

Mit einem Mindestmaß der baulichen Nutzung wird danach gestrebt, die zuvor beschriebene Entwicklung des Stapelns beziehungsweise einer verdichteten Bauweise generell mit der Vorgabe entsprechender Maßzahlen (siehe hierzu Kap.

5.2.1) anzuregen oder auch ergänzend zu sonstigen Vorgaben zu unterstützen.

Bei Mindestmaßen bzw. -dichten stellt sich zunächst die Frage, mit welchen Maßzahlen man arbeiten kann, damit die Festlegung auch greift. Die Festlegung auf einer allgemeinen gesetzlichen Ebene steht auch hier wieder vor der Herausforderung, dass mit der entsprechenden Maßzahl — im Gegensatz zu Handelsbetrieben — eine Vielfalt nicht homogener Betriebe mit unterschiedlichem Bedarf an Betriebselementen abgedeckt werden muss. Aus den behandelten Beispielen in Kap. 5.2. hat sich die Baumassenzahl als das bevorzugte Maß für Betriebe herauskristallisiert, da sie auch durch die Vorgabe des Volumens die meiste Flexibilität beinhaltet, um die verschiedenen Betriebsausprägungen erfassen zu können. Demgegenüber kann die Geschoßflächenzahl lediglich einen sehr homogenen Betriebstyp abdecken (etwa Bürogebäude), greift aber beispielsweise nicht bei Lagerhallen, die von der Raumhöhe her vergleichsweise mehrere Geschoße umfassen können. Aber selbst mit der Baumassenzahl stößt man an die Schwierigkeit, dass man mit der Festlegung eines entsprechenden Mindestmaßes dafür sorgt, dass sich nur Betriebe mit einer entsprechenden Größe ansiedeln werden, die das Mindestmaß auch betriebswirtschaftlich sinnvoll umsetzen können. Kleineren Betrieben wird demgegenüber die notwendige Flexibilität fehlen, sich an das entsprechende Volumen anpassen zu können. Wie bereits angesprochen, führt

auch eine beabsichtigte schrittweise Betriebserweiterung dazu, dass dem ein höheres Mindestmaß entgegensteht, sollte der erste Ausbauschnitt die Vorgabe nicht erfüllen können. Würde man das Mindestmaß hingegen so niedrig ansetzen, sodass kleinere Betriebe oder ein schrittweiser Betriebsausbau nicht ausgeschlossen werden, so stellt sich wiederum die Frage nach der Sinnhaftigkeit beziehungsweise Notwendigkeit einer derartigen Festlegung, besteht doch die Absicht darin, auch abhängig vom Standort mehr vorzugeben.

Mit der Festlegung von einheitlichen Mindestmaßen auf einer undifferenzierten gesetzlichen Ebene würde man somit längerfristig annähernd homogene Betriebsstandorte generieren. Es braucht insofern auch bei einer derartigen Vorgabe eine differenzierende Betrachtung sowohl in Bezug auf die Betriebsgröße als auch hinsichtlich der Betriebsstandorte, um eine kleinteiligere Betriebslandschaft hervorzubringen. Mit der Absicht, die Festlegung von Mindestmaßen auf einer überörtlichen Ebene zu gestalten und dies nicht ausschließlich den Gemeinden zu überlassen, ist es durchaus denkbar, sich mit einem regionalen Ansatz auseinanderzusetzen (siehe hierzu das Beispiel des Kantons Zürich in Kap. 5.2.3), der es ermöglicht, bei Bedarf sowohl regions- oder auch gemeindespezifische als auch, noch kleinteiliger, für einzelne regional oder überregional bedeutende Betriebsstandorte Vorgaben zu erlassen.

5.1.4 Relevanz Flächeneffizienz steigernder Regelungen – ökonomische Faktoren

Flächeneffizienz steigernde Regelungen haben für Betriebe je nach Preis eines Standorts (insbesondere bestimmt durch Verfügbarkeit und Lage) eine unterschiedlich große Bedeutung. Je teurer ein Standort ist, umso flächeneffizienter beziehungsweise dichter wird eine Betriebsfläche bebaut; und dies unabhängig allfälliger Regelungen. Auch aufgrund der derzeitigen Baukostenlage versuchen Betriebe bereits, so viele Kostensynergien wie möglich zu erreichen, womit es beispielsweise

auch bereits durchaus üblich ist, Büroräume über Betriebshallen zu platzieren. (vgl. Dutescu 2022)

Für einen Betrieb werden die meisten Kosten nicht durch den Anlagenbau, sondern immer durch den Standort verursacht (vgl. Pomaroli 2022).

Somit könnte man auch die These vertreten, dass unter entsprechenden ökonomischen Gegebenheiten Betriebsflächen bereits aus

betriebswirtschaftlich rationaler Sicht ohnehin so flächeneffizient wie möglich bebaut werden und dadurch aus ökonomischen Gründen dieselbe Entwicklung geschieht, welche man über entsprechende Flächeneffizienz steigernde Vorgaben zu erreichen beabsichtigt. Anders formuliert würde das auch bedeuten, dass die Betriebe infolgedessen mit zusätzlichen Flächeneffizienz steigernden Vorgaben leichter umgehen können.

Dementsprechend wären Flächeneffizienz steigernde Regelungen insbesondere dort von

Interesse, wo die Preise für den Standort aufgrund der Lage oder großen Flächenverfügbarkeit niedrig sind und die Betriebe keinen Bedarf darin sehen, ihre Flächeneffizienz von sich aus zu steigern. Insofern dürften derartige Regelungen auch im Gegensatz zum städtischen Bereich gerade für den ländlichen Raum die größere Bedeutung haben, da die Betriebe hier prinzipiell durch kein beschränktes Platzangebot die Notwendigkeit haben, dichter und damit flächensparender zu bauen.

5.2 Informelle Instrumente

Neben den formellen Instrumenten können auch informelle Instrumente eine flächeneffiziente Betriebsgestaltung unterstützen. Im folgenden

Abschnitt werden einige mögliche informelle Instrumente beschrieben, welche im Rahmen der Arbeit näher betrachtet wurden.

5.2.1 Förderungen

Gemäß den Aussagen der Wirtschaftsagenturen von Ober- und Niederösterreich gibt es derzeit keine Förderungen, die speziell eine flächeneffiziente Betriebsentwicklung unterstützen. Zwar gibt es eine Vielzahl an Umweltförderungen für Betriebe, Gemeinden, und Privatpersonen, doch haben diese nur indirekte Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Es gibt beispielsweise Förderungen im Bereich der Mobilität zur Förderung des Radverkehrs oder für Car-Sharing-Projekte. Das Ziel dieser Förderung ist jedoch nicht, den Flächenverbrauch zu reduzieren, sondern die Mobilität eines Betriebs nachhaltiger zu gestalten. (vgl. KKPC 2022)

Um direkte Effekte im Flächensparen von Betrieben zu erzielen, sind Förderungen notwendig. Wie bereits in den vorigen Kapiteln erläutert wurde, sind flächeneffiziente Maßnahmen wie zum Beispiel gestapelte Parkplätze sehr kostenintensiv und für viele Unternehmen nicht wirtschaftlich vertretbar. Aus diesem Grund müssen diese Maßnahmen auch gefördert werden.

Insbesondere der Bau von Tief- und Hochgaragen beziehungsweise Parkdecks, um ebenerdige Flächen für Stellplätze zu sparen, sollte durch finanzielle Zahlungen unterstützt werden. Diese Maßnahmen könnten zum Beispiel in die bereits vorhandenen Mobilitätsförderungen aufgenommen werden (vgl. Kirisits 2022).

Für andere flächensparende Maßnahmen ist eine eigene Förderung für flächeneffiziente Betriebe notwendig. Da Betriebe jedoch vielseitig gestaltet sind und unterschiedliche Anforderungen besitzen, ist es schwierig, den Bau von mehrgeschossigen Gebäuden zu fördern. Vielmehr sollten die Elemente, die für eine flächensparende Entwicklung notwendig sind, gefördert werden. Darunter fallen zum Beispiel Lastenaufzüge, Rampen, spezielle Anlagen oder auch Hochregallager und ähnliches. So können die notwendigen technischen Einrichtungen, die es benötigt, um Betriebe flächeneffizient zu gestalten, gezielt gefördert werden. Auch Flächen, welche gemeinschaftlich von mehreren Betrieben

genutzt werden, sind für eine flächeneffiziente Förderung geeignet.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass Maßnahmen wie Tiefgaragen oder Lastenaufzüge Unternehmen finanziell sehr belasten können. Eine Förderung in

diesem Bereich ist deshalb unbedingt notwendig, um flächensparende Betriebe auch umsetzen zu können. Zudem können durch Förderungen auch kleinere Betriebe flächensparende Maßnahmen umsetzen und zu Vorzeigebetrieben für das Thema Flächeneffizienz werden.

5.2.2 Anreize

Neben einem ansprechendem Förderangebot ist es auch wichtig, den Unternehmen die notwendigen Anreize für die Investition in eine flächensparende Entwicklung anzubieten. So bot beispielsweise die ecoplus in Klosterneuburg einem Betrieb an, dass der Bebauungsplan angepasst und die maximale Gebäudehöhe angehoben werden kann, sollte der Betrieb im Gegenzug flächensparende Stellplätze errichten (vgl. Kirisits 2022). Eine weitere Möglichkeit, welche seitens der Wirtschaftsagentur OÖ erwähnt wurde, besteht darin, Anreize über die Infrastrukturabgaben zu bieten.

Alle Gebäude, die an einer öffentlichen Abwassertsorgungsanlage angeschlossen sind, sind dazu verpflichtet Gebühren zu bezahlen. Jede Gemeinde bestimmt dafür eigens ihre Gebührenordnung, sie erlässt hierfür eine Kanalgebührenordnung. Die Festlegung der Höhe der Gebühren und wie sie berechnet werden fällt in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde, womit die Gemeinden auch frei darüber entscheiden können. Die verordneten Gebührenordnungen der Gemeinden werden dann vom jeweiligen Bundesland geprüft. Für den Anschluss und die Benützung des öffentlichen Abwassersystems werden grundsätzlich zwei Gebühren verrechnet, die Kanalanschlussgebühr und die Benützungsgebühr. Während die Benützungsgebühr in den meisten Fällen anhand des Wasserverbrauchs berechnet wird, ist die Kanalanschlussgebühr in ihrer Kalkulation ein wenig komplexer. (vgl. Land OÖ o.A.)

Als Grundlage für die Berechnung der Kanalanschlussgebühr wird die verbaute Fläche herangezogen. In vielen Gemeinden errechnet

sich diese bei eingeschossiger Bebauung durch die Quadratmeterzahl der bebauten Grundfläche beziehungsweise bei mehrgeschossiger Bebauung aus der Summe der bebauten Flächen der einzelnen Geschosse. Es gibt zudem eine Mindestanschlussgebühr, welche jedenfalls zu entrichten ist. Je nach Gemeinde kommt eine Vielzahl an Zu- und Abschlägen hinzu, welche die Gebühr zusätzlich beeinflussen. Insbesondere bei Betriebsgebäuden sind häufig Zu- und Abschläge vorgesehen. Zuschläge erfolgen meist für Betriebe, deren Abwasser stark verschmutzt ist und deshalb ein höherer Reinigungsbedarf besteht. Dies sind zum Beispiel Fleischereien, Molkereien, Autowaschanlagen oder gastgewerbliche Betriebe. In anderen Fällen werden häufig sehr große Abschläge gemacht. Die Gemeinde Neuhofen an der Krems verordnete beispielsweise einen Abzug von 50% für gewerbliche und industrielle Betriebe sowie Werkstätten, Tankstellen, Geschäftslokale und Lagerhallen. Zudem wurde ein Abzug von 75% für Sägewerke und Lagerräume ab 100m² festgelegt (vgl. Gemeinde Neuhofen an der Krems 2021). Ähnliche Zu- und Abschläge sind in vielen Gemeinden üblich, beispielsweise auch in Braunau am Inn oder der Gemeinde Engerwitzdorf. In einigen Fällen werden die Kanalanschlussgebühren auch über privatrechtliche Verträge durch den Gemeindevorstand eigens verhandelt, wie zum Beispiel in der Gemeinde Wilhering (vgl. Gemeinde Wilhering 2022).

Die Idee besteht nun darin, über eine Neuauslegung der Gebührenordnungen Anreize zu schaffen, um flächensparende Betriebe zu entwickeln. Dies könnte erreicht werden, indem für mehrgeschossige

Gebäude Abschlüsse festgelegt werden. Beispielsweise würden für Betriebe Abschlüsse von 50 % für jedes zusätzliche Geschoss verordnet werden. So könnten für Unternehmen Anreize geschaffen werden, Bereiche ihres Betriebes mehrgeschossig zu gestalten. Durch die Gebührenberechnung, wo jede Fläche eines Geschosses angegeben und miteinander berechnet werden muss, können dadurch einfache Anreize geschaffen werden, ohne neue Instrumente einführen zu müssen. Ebenso können für die ebenerdige Grundfläche Zuschläge berechnet werden, um so die Motivation zur Errichtung von verdichteten Betrieben zu erhöhen.

Während sich auf den ersten Blick flächensparende Anreize in die Gebührenordnungen schnell integrieren lassen, muss jedoch festgehalten werden, dass die Finanzierung der Abwasserentsorgung auch in den adaptierten Gebührenordnungen unbedingt berücksichtigt werden muss, um die Abwasserentsorgung kostendeckend abzuwickeln. Zudem muss beachtet werden, dass das Äquivalenzprinzip bezüglich der Gebühren eingehalten wird. Das bedeutet, dass die einzuhebende Gebühr

in einem angemessenen Verhältnis zur Leistung stehen muss.

Abschließend muss noch betont werden, dass die Kanalanschlussgebühren nicht das Ziel verfolgen, flächeneffiziente Betriebsentwicklungen zu fördern. Der Sinn ist vor allem die Finanzierung eines öffentlichen Abwassersystems. Trotzdem wurde festgestellt, dass sich flächensparende Anreize über Zu- und Abschlüsse sehr einfach in Gebührenordnungen einbauen lassen. Werden Gebäude nicht ebenerdig, sondern in einer mehrgeschossigen Form entwickelt, so verringert sich auch die Dachfläche und somit das gesammelte Wasser, welches kontrolliert über Dachrinnen in ein Abwassersystem geleitet wird. Diese Tatsache bietet eine Verbindung von mehrgeschossigen Bauten und den Kanalanschlussgebühren. Anhand unserer Recherche kommt man zu dem Schluss, dass die Überlegung zu Anreizen in Verbindung mit Abwassergebühren einen Beitrag zu flächeneffizienten Betrieben leisten kann und dadurch weiterverfolgt werden sollte.

5.2.3 Privatrechtliche Verträge

Das Instrument des privatrechtlichen Vertrages gewinnt seit Jahren an Stellenwert in Planungsangelegenheiten, besonders in den Bereichen der Mobilität, des Wohnbaus sowie des Städtebaus. Das Ziel ist es hierbei, durch den Einsatz von privatrechtlichen Verträgen Maßnahmen zu verankern. (vgl. Y-Verkehrsplanung 2021)

Bisher werden privatrechtliche Verträge in Zusammenhang mit Betriebsansiedelungen bereits vereinbart, so beispielsweise in den ecoplus-Wirtschaftsparks zwischen den Infrastrukturbetreibern (in den ecoplus-Wirtschaftsparks ist dies die ecoplus selbst) und den Unternehmen. Im Wirtschaftspark in Wr. Neustadt werden derzeit Verträge vereinbart, die auch ökologische Vorgaben beinhalten. Diese sind beispielsweise die Verpflichtung zu Begrünungen, Photovoltaikanlagen oder ähnliche

Maßnahmen. Zudem hat die ecoplus einen Kriterienkatalog mit ökologischen Maßnahmen, von denen die Unternehmen fünf dieser vorgeschlagenen Maßnahmen umsetzen müssen. Die Umsetzung der fünf frei zu wählenden Maßnahmen ist privatrechtlich gesichert. (vgl. Kirisits 2022)

Während privatrechtliche Verträge bei ökologischen Maßnahmen bereits angewendet werden, finden sich flächeneffiziente Maßnahmen bisher nicht in den Verträgen der ecoplus. Um jedoch zukünftig flächensparende Betriebsgebiete zu ermöglichen, kann dieses Instrument helfen, dass solche Maßnahmen verpflichtend für Betriebe vereinbart werden. Durch den Einsatz solcher Verträge, welche mit jedem/jeder Eigentümer:in auszuhandeln sind, kann auch auf die individuellen Anforderungen der Unternehmen eingegangen

werden. So können flächensparende Maßnahmen vorgegeben werden, die für das jeweilige Unternehmen umsetzbar sind.

Beim Einsatz dieses Instruments ist jedoch zu berücksichtigen, dass dies vor allem an Standorten gut funktioniert, wo auch ein hohes Interesse an einer Betriebsansiedelung besteht. Ist dies nicht vorhanden, so kann der privatrechtliche Vertrag zu einem Wettbewerbsnachteil des Standortes führen und die Nachfrage nach einer Betriebsansiedelung verkleinern. Die Gefahr besteht, dass sich ein

interessiertes Unternehmen für einen anderen Standort entscheidet, wo keine Einschränkungen durch Verträge vorhanden sind.

Ebenso ist anzumerken, dass für Betriebe die Erweiterungsfläche beziehungsweise die Möglichkeit zu expandieren eine wichtige Rolle spielt. Für die Vereinbarung eines privatrechtlichen Vertrages muss dies unbedingt berücksichtigt werden. Ist dies nicht der Fall, so kann es passieren, dass ein Betrieb aufgrund des wirtschaftlichen Wachstums den Standort verlassen wird.

5.2.4 Shared Facilities

Als „Shared Facilities“ werden Infrastruktureinrichtungen von Unternehmen bezeichnet, die von mehreren Betrieben genutzt werden können. Die Infrastruktureinrichtungen können neben Maschinen, Anlagen und Geräten auch Gebäude- teile beziehungsweise gemeinsame Nutzflächen sein (vgl. Hawle o.A.). Während Shared Facilities im Rahmen von Maschinen, Software oder Technik beziehungsweise Know-how bereits häufig genutzt werden, so spielen sie im Hintergrund des Flächensparens bisher kaum eine Rolle. Die Wirtschaftsagentur OÖ sieht sich im Bereich der Shared Facilities noch in den Anfängen (vgl. Wagner 2022). Die ecoplus hingegen hat bereits einige Projekte zu Shared Facilities durchgeführt und konnte bereits Erfahrungen sammeln (vgl. Kirisits 2022). Shared Facilities sind ein vielversprechender Ansatz für eine nachhaltige Betriebsentwicklung.

Dennoch muss festgehalten werden, dass Shared Facilities nicht in allen Branchen zur Anwendung gelangen können. In Branchen, in denen hohe Sicherheitsbestimmungen und strenge Zertifizierungen stattfinden, sind sie keine Option. Dies betrifft vor allem die Medizinbranche, die Lebensmittelbranche, spezialisierte Hardwarefirmen, die Automobilbranche, sowie Betriebe der Raum- und Luftfahrt. Hier werden sehr aufwändige Zertifizierungsprozesse und Qualitätskontrollen durchlaufen, sodass ein Teilen von bestimmten

Infrastrukturen wie zum Beispiel Labore aufgrund der Sicherheitsbedenken nicht möglich ist. Shared Facilities unterstützen dann vor allem jene Bereiche von Betrieben, die meist nichts mit dem unmittelbaren Erzeugnis des Unternehmens zu tun haben. Darunter fallen Büros (bei Unternehmen mit ausschließlich einem Bürogebäude ist dies nicht der Fall), Veranstaltungsräumlichkeiten, Kantinen und vor allem auch Stellplätze. Diese Bereiche sind von den zu schützenden Betriebsbereichen ausgenommen und können mit anderen Unternehmen geteilt werden. Unter Shared Facilities sind auch Maßnahmen des Mobilitätsmanagements zu verstehen. Diese Vorkehrungen haben zwar nur indirekte Auswirkungen auf den Flächenverbrauch eines Betriebes, können aber dennoch nachhaltig wirksam sein. Der Vorteil ist, dass Shared Facilities in diesem Bereich von den Unternehmen sehr gut angenommen werden. Darunter fallen beispielsweise Leihradsysteme, Anrufsammeltaxis, bedarfsorientierter öffentlicher Verkehr usw. Diese Maßnahmen können den Bedarf für Stellplätze senken und so einen Beitrag zur Flächeneffizienz von Betrieben leisten (vgl. Kirisits 2022).

Ein wichtiger Faktor, der als Voraussetzung für den Ansatz der Shared Facilities gilt, ist ein funktionierendes Management und eine verantwortliche Organisation geteilter Infrastrukturen. In Niederösterreich übernimmt dies in solchen Fällen die

ecoplus und organisiert Gemeinschaftsinfrastrukturen. In Oberösterreich hingegen könnten Shared Facilities beispielsweise in den INKOBAs zum Einsatz kommen, doch bisher gibt es kaum ausgewählte Managements wie zum Beispiels Gemeinden, die diese Angebote organisieren (vgl. Wagner 2022).

Zusammenfassend kann über den Ansatz der Shared Facilities gesagt werden, dass dieser einen kleinen, aber wertvollen Beitrag für

flächeneffiziente Betriebsentwicklungen leisten kann. Er kann für Bereiche eingesetzt werden, die aus sicherheitstechnischen Gründen unbedenklich sind. Besonders gut eignen sich Bereiche wie zum Beispiel Mitarbeiter:innenstellplätze. Der Schlüssel für einen erfolgreichen Einsatz von Shared Facilities ist ein vorhandenes Management, welches koordinierend tätig ist und als Schnittstelle zwischen der Infrastruktur und den Unternehmen fungiert.

5.2.5 Betriebliches Mobilitätsmanagement

Wie soeben beschrieben können Maßnahmen im Bereich der Mobilität helfen, Flächen für Stellplätze zu reduzieren. Koordiniert man diese Maßnahmen und schafft man Mobilitätslösungen, die auf die Anforderungen eines Unternehmens zugeschnitten sind, so spricht man von einem betrieblichen Mobilitätsmanagement. Bei einem betrieblichen Mobilitätsmanagement wird meist ein Maßnahmenbündel geschnürt, welches aus vielen kleinen Maßnahmen, Angeboten und Anreizen besteht. Angewendete Maßnahmen und Angebote sind beispielsweise die Förderung von Elektromobilität, Parkraumregelungen, Fahrradbeförderungen, die Unterstützung von Fahrgemeinschaften, ein Fuhrparkmanagement und das Angebot von Carsharing und Ähnliches. Alle diese Maßnahmen werden durch Anreize und Maßnahmen am Betriebsstandort umgesetzt. (vgl. Mobil gewinnt 2018)

Das Resultat und das Ziel eines betrieblichen Mobilitätsmanagements ist in erster Linie die Verringerung der notwendigen Stellplätze eines Betriebes. Zudem verbessert ein Mobilitätsmanagement die Verkehrssituation in der Region und fördert ökologische und ökonomische Aspekte eines Betriebes.

Messbare Vorteile mit der Einführung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements sind durch die quantifizierbaren Kosten zu erkennen. Beispielsweise kostet der Bau eines einzelnen Tiefgaragenstellplatzes mind. 20.000€, zusätzlich

folgen 300€ an jährlichen Instandhaltungskosten pro Stellplatz. Kann die Anzahl der zu errichtenden Parkplätze reduziert werden, so können die Kosten für Stellplätze reduziert werden.

Durch die Verringerung der Stellplätze wird Einfluss auf den Flächenverbrauch eines Betriebs genommen. Der durchschnittliche Flächenverbrauch eines Stellplatzes (inkl. Erschließung) liegt bei Anlagen mit über 1.000 Parkplätzen bei ca. 25m². Bei kleineren Anlagen fallen ca. 30m² Flächenverbrauch pro Stellplatz an (vgl. Energieinstitut Vorarlberg 2019: 6).

Für die Etablierung eines erfolgreichen Mobilitätsmanagements ist es im ersten Schritt wichtig, eine umfangreiche Bestandsanalyse im Unternehmen durchzuführen. Mit den erhobenen Daten können dann Maßnahmen und Ideen umgesetzt werden, die sich nachhaltig auf die Mobilität des Unternehmens auswirken. Bei der Auswahl der Maßnahmen sollten neben Kosten, Mitarbeiter:innenanforderungen etc. auch der Flächenverbrauch beachtet werden, damit eingeführte Maßnahmen auch direkt zu einer Verringerung der notwendigen Stellplätze führen. Wichtig ist auch, dass das betriebliche Mobilitätsmanagement dauerhaft in ein Unternehmen integriert ist und dessen Auswirkungen stetig überprüft werden. Bei Bedarf können Verbesserungen und Anpassungen durchgeführt werden (vgl. Mobil gewinnt 2018).

Abschließend ist festzuhalten, dass ein betriebliches Mobilitätsmanagement einen Beitrag zum Flächensparen bei Betrieben leisten kann. Wichtig ist jedoch, dass mit den ausgewählten Zielen und

Maßnahmen erreicht werden kann, dass Stellplätze auf längere Sicht eingespart werden und so der Flächenverbrauch eines Betriebs verringert wird.

5.2.6 Bewusstseinsbildung

In den Gesprächen mit den Expert:innen der Wirtschaftsagenturen von Nieder- und Oberösterreich wurde immer wieder betont, wie wichtig das Bewusstsein für eine flächeneffiziente Betriebsentwicklung ist. Auch das Hervorheben von Good-Practice-Unternehmen, die auf eine flächensparende Entwicklung achten, kann das allgemeine Bewusstsein der Unternehmen stärken. Die Erfahrung hat gezeigt, dass vor allem im persönlichen Diskurs mit den Standortgemeinden und den Unternehmen viele Pläne überarbeitet werden und der Flächenverbrauch des ursprünglichen Projekts reduziert werden kann. Vor allem große Leitbetriebe, die auch die finanziellen Möglichkeiten haben, können hier mit gutem Beispiel vorangehen und ihre Entwicklung mit Rücksicht auf den Flächenverbrauch tätigen (vgl. Spennlingwimmer, 2022). Die Bewusstseinsbildung ist zwar nicht der alleinige Schlüssel für eine flächensparende Betriebsentwicklung, sie kann jedoch der notwendige Anstoß für Betriebe sein, um dementprechende Maßnahmen auch umzusetzen. Dies kann durch gezielte Beratungen der Betriebe und

Gemeinden oder auch durch das Hervorheben von Good-Practice-Beispielen sein (vgl. Kirisits 2022).

Die Maßnahme der Bewusstseinsbildung soll vor allem auf die Standortgemeinden, beziehungsweise ihre Entscheidungsträger:innen und Unternehmen abzielen. In Form von Workshops, Weiterbildungen, Vorträgen und Ähnlichem können die Vorteile einer flächensparenden Entwicklung vermittelt werden. So kann beispielsweise auf Möglichkeiten des Verdichtens von Betriebselementen hingewiesen werden, und zugleich Anreize beworben werden. Auch das Verständnis für flächensparende, jedoch einschränkende Maßnahmen kann dadurch erhöht werden. In Kombination mit neuen Förderungen zum Thema Flächeneffizienz kann durch Bewusstseinsbildung die Nachfrage erhöht werden und die Motivation zur Umsetzung solcher Maßnahmen gesteigert werden. Auch die Gemeinden können ihre Verhandlungsposition bei Standortanfragen von Unternehmen stärken, indem sie auf die Notwendigkeit einer flächeneffizienten Betriebsentwicklung hinweisen.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Nach näherer Auseinandersetzung mit der Thematik „flächeneffiziente Betriebsgebiete“ zeigt sich, dass Betriebe sehr vielfältig sind und unterschiedliche Anforderungen haben. Wie in Kapitel 3 festgestellt, lassen sich Betriebe zwar einfach in verschiedene Typen kategorisieren (nach Arbeitsplatzanzahl, Organisationsform, usw.), jedoch können aus diesen Typen keine Rückschlüsse auf die benötigte Fläche geschlossen werden. Durch die Analyse verschiedener Betriebsgebiete konnte ermittelt werden, dass die Betriebe häufig sehr ähnlich aufgebaut sind und wiederkehrende Elemente beinhalten. Der Großteil der Betriebe verfügt über Produktions- und Lagerflächen, welche zumeist in Hallenform ausgeführt werden. Weiters gibt es meist einen Verwaltungsbereich, welcher Büros und andere Räumlichkeiten enthält. In vielen Fällen befinden sich hier auch die Verkaufsräume eines Unternehmens. Zusätzlich weisen Betriebe je nach Erschließung Verkehrsflächen auf, welche als Stellplätze oder für die Logistik genutzt werden. Auch freie Flächen, welche derzeit augenscheinlich keine Nutzung haben, sind wichtige Elemente von Betriebsflächen, da es sich hierbei um Erweiterungsflächen handelt. Diese garantieren, dass das jeweilige Unternehmen bei entsprechendem Wachstum seinen Betrieb vergrößern kann.

Nach der Identifizierung der einzelnen Betriebsbereiche konnte sodann erhoben werden, wie die einzelnen Elemente flächeneffizienter gestaltet werden können. Durch eine umfangreiche Recherche konnten für alle Elemente eines Betriebes flächeneffiziente Beispiele aus der Praxis aufgezeigt werden. So gibt es bereits Stellplatzflächen, welche über ein Parkdeck auf dem Dach eines Betriebes angeordnet sind. Auch im Bereich der Produktion können flächeneffiziente Gestaltungen angewendet werden. So können beispielsweise durch Rampen beziehungsweise Lifte weitere Geschosse für die vertikale Produktion erschlossen werden. Für das Element des Lagers eines Betriebes eignen sich vor allem Hochregallager als eine

flächensparende Ausformung. Ebenso kann die Fläche über den typischen Betriebshallen mit anderen Nutzungen überbaut werden und damit Fläche in der Ebene eingespart werden. Alle recherchierten Beispiele, welche im Rahmen der Arbeit näher erläutert werden, zeigen die Möglichkeiten einer flächeneffizienten betrieblichen Nutzung auf. Sie dienen als Good-Practice-Beispiele für andere betriebliche Entwicklungen.

Nachdem nun geklärt wurde, wie eine flächeneffiziente Betriebsentwicklung umgesetzt werden kann, konnte schließlich im nächsten Schritt auf die Frage eingegangen werden, welche Steuerungsmöglichkeiten notwendig sind, um eine entsprechend flächeneffiziente Betriebsentwicklung zu gewährleisten. Hierbei wurde zwischen formellen und informellen Steuerungsansätzen unterschieden.

Für die formellen Instrumente wurde nach einer umfangreichen Recherche im Raumordnungs- und Baurecht zunächst eine Betrachtung der kommunalen Planungsinstrumente vorgenommen. Hierbei stellte sich heraus, dass sowohl der Bebauungsplan, der Flächenwidmungsplan als auch das Örtliche Entwicklungskonzept in unterschiedlicher Intensität und Weise durchaus ihren Teil für die Steuerung einer flächeneffizienten Entwicklung beitragen können. Dies umso mehr, wenn eine Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich des Inhalts und der Umsetzungsverpflichtung vorgenommen wird.

Bei der nachfolgenden Betrachtung, inwieweit steuernde Vorgaben direkt auf einer überörtlichen oder gesetzlichen Ebene getroffen werden können, zeigte sich, dass sich manche flächeneffiziente Betriebsentwicklungen auf einer gesetzlichen Ebene verankern lassen, während bei anderen wiederum eine differenziertere Festlegung auf einer regionalen Ebene notwendig ist.

In den durchgeführten Expert:inneninterviews stellte sich heraus, dass besonders informelle Instrumente eine große Wirkung für eine flächeneffiziente Entwicklung haben. So sind hier Instrumente wie Förderungen für eine flächensparende Entwicklung äußerst hilfreich, da Maßnahmen wie etwa der Bau von Tiefgaragen oder mehrgeschossigen Gebäuden sehr kostenintensiv sind. Insofern benötigt es Förderungen, welche flächeneffiziente Maßnahmen gezielt unterstützen. Ebenso können auch steuerliche Anreize geschaffen werden, um Unternehmen den Bau von flächeneffizienten Betriebselementen zu erleichtern. Neben diesen finanzlastigen Instrumenten spielen aber auch sanfte Maßnahmen eine wichtige Rolle für Betriebe. Durch die Einführung von Shared Facilities oder einem betrieblichen

Mobilitätsmanagement können vor allem Verkehrsflächen für Stellplätze eingespart werden.

Zusammenfassend konnte durch das Herausarbeiten der verdichtbaren Betriebselemente die allgemeine Kategorie der Betriebe operationalisierbar gemacht werden, sodass auch die Forschungsfrage nach der Steuerbarkeit mit der Erörterung Flächeneffizienz steigender Ansätze sowohl im formellen wie im informellen Bereich beantwortet werden konnte. Abschließend lässt sich sagen, dass insgesamt ein Bündel aller vorgeschlagenen Steuerungsmöglichkeiten am effektivsten zu einer flächensparenden Entwicklung von Betriebsgebieten beitragen kann.

QUELLENVERZEICHNIS

Literaturquellen

- Addendum (2017): Platzverbrauch. Abrufbar unter: <https://www.addendum.org/platzverbrauch/> (20.02.2022)
- Amt der Tiroler Landesregierung (2019): Lebensraum Tirol - Agenda 2030 (ROP 2019). Abrufbar unter: https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftsraum/20190618Lebensraum-Tirol_web.pdf (26.02.2022)
- Bito Lagertechnik: Hochregallager (o.A.): Hoch hinaus um jeden Preis?. <https://www.bito.com/de-de/fachwissen/artikel/hochregallager-hoch-hinaus-um-jeden-preis/> (09.02.2022)
- ecoplus GmbH (2022): ecoplus. Die Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich (Website). Abrufbar unter: <https://www.ecoplus.at/> (26.02.2022)
- Energieinstitut Vorarlberg (2019): Betriebliches Mobilitätsmanagement für Mitarbeitende im Unternehmen – Zahlen, Daten, Fakten. Dornbirn.
- Firnkrantz GmbH (2022): Das sind wir. Abrufbar unter: <https://www.firnkrantz.info/unternehmen/> (02.03.2022)
- Gemeinde Fußach (2020): Verhandlungsschrift. Gemeindevertretung – GV 42/2019. http://fussach.at/fileadmin/bilder/inhalte/politik/42_GV_18.02.2020.pdf (26.03.2022)
- Haustechnik Schober (2022): Über uns. Abrufbar unter: <https://www.elektro-schober.at/ueber-uns> (02.03.2022)
- Haselsteiner, Edeltraut; Madner, Frey, Harald; Grob, Lisa-Maria; Verena; Laa, Barbara; Winder, Manuela; Schwagerlehner, Katja; Haselsteiner, Josef (2019): Vertical Urban Factory – Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt. Teil 2: Standortanalyse Wien, Modelltypen vertikaler Produktion. In Berichte aus Energie- und Umweltforschung 9b/2020. Wien.
- Hawle, Sonja (o.A.): Was sind Shared Facilities und was sind die Vorteile für innovative Unternehmen und Startups?. <https://www.business-helden.eu/shared-facilities-wie-deine-idee-in-serie-geht/> (11.02.2022)
- Holzbau Austria (2021): Eine Kräuterhalle aus Massivholz. Nachhaltiges und regionales Zuhause für Kräuter und Gewürze. <https://www.holzbauaustria.at/markt/2021/11/hochregallager-sonnentor-zmp.html> (09.02.2022)
- Kanonier, Arthur (2002): Entterritorialisierte Flächenwidmungsplanung - Abschied vom „wichtigsten Instrument“ örtlicher Raumplanung. Vortrag: 7. Symposium zur Rolle der Informationstechnologie in der und für die Raumplanung. In: Schrenk, M. (Hrsg.): Computergestützte Raumplanung / Computer Aided Spatial Planning. Wien: Selbstverlag des Instituts, 201 – 205. https://www.corp.at/archive/CORP2002_Kanonier.pdf (25.02.2022)
- KKPC (2022): Umweltförderungen – Betriebe. <https://www.umweltfoerderung.at/betriebe.html> (10.02.2022)
- Land OÖ (o.A.): Kanalanschluss- und Kanalbenützungsgebühren. <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/16603.htm> (18.02.2022)
- LNV – Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (2016): Naturschützer kritisieren Flächenfraß durch Großparkplätze. <https://lnv-bw.de/blog/2016/11/29/kein-flaechenfrass-durch-grossparkplaetze/> (03.02.2022)
- Manufacturing Cities Stadtentwicklung & Beratung (2018): Effizienzsteigerung für Gewerbe- und Industrieunternehmen. Die Rolle privater Stellplatzanlagen in Billbrook/Rothenburgsort (Diskussionspapier 2 von 4). <https://manufacturingcities.com/effizienzsteigerung-fuer-gewerbe-und-industrieunternehmen-die-rolle-privater-stellplatzanlagen-in-billbrook-rothenburgsort-diskussionspapier-2-von-4/> (03.02.2022)
- Mobil gewinnt (2018): Mobil gewinnt – Nachhaltige Mobilität kennt nur Gewinner. Gute Beispiele für die Praxis. https://mobil-gewinnt.de/data/dokumente/mobil_gewinnt_best_practice_final.pdf (11.02.2022)
- NÖ Atlas (2022): <https://atlas.noel.gv.at> [02.03.2022]
- Ölz der Meisterbäcker (2019): Bekenntnis zum Standort Vorarlberg. Ölz der Meisterbäcker erweitert Bäckerei Wallemahd. Dornbirn: Presseinformation.
- ORF Vorarlberg (2016): Neues Ölz-Werk sorgt für Diskussionen. <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2810325/> (05.02.2022)
- Österreichische Raumordnungskonferenz — ÖROK (2018): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. Schriftenreihe Nr. 202. Wien. https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf (25.02.2022)
- Schwarz, Franziska (2017): Flächeneffiziente Entwicklung des produzierenden Gewerbes in Lörrach. Bachelor-Thesis. Lörrach: Bachelorarbeit.

- Stadt Bludenz (2021a): Beilage zum Entwurf der Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung der GSt. Nr.1625/17, GB Bludenz. Erläuterungsbericht. https://www.bludenz.at/fileadmin/user_upload/Erl%C3%A4uterungsbericht_MdbN_Alfenz.pdf (26.03.2022)
- Stadt Bludenz (2021b): Verhandlungsschrift der 10. öffentliche Sitzung der Stadtvertretung BLUDENZ am Donnerstag den 25. November 2021. https://www.bludenz.at/fileadmin/user_upload/Verhandlungsschrift_vom_25.11.2021_korrigierte_Fassung.pdf (26.03.2022)
- Stadt Graz (2018): 07.03.1 Bebauungsplan. „Industrie- u. Gewerbegebiet Graz – Thondorf“. Erläuterungsbericht. https://www.graz.at/cms/dokumente/10200451_7758108/6f07a045/07.03.1%20BBPL_ERL_Beschluss_signiert.pdf (26.03.2022)
- Stadt Hohenems (2020): Erläuterungsbericht zur Verordnung der Stadt Hohenems über den Bebauungsplan BB-Süd. <https://www.hohenems.at/wp-content/uploads/2021/05/2020-01-14-ErlaeuterungsberichtzurVerordnungueberdenBebauungsplanBB-Sued.pdf> (26.02.2022)
- Stadt Wien (2009): Wiener Betriebszonenanalyse 2008. (Publikation) Abrufbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/b008065.html> (20.02.2022)
- Tips (2021): “Betriebsansiedlungsgebiet in Ohlsdorf ist gewaltiges Bodenvernichtungsprojekt” [online], abrufbar unter: <https://www.tips.at/nachrichten/gmunden/wirtschaft-politik/554219-betriebsansiedlungsgebiet-in-ohlsdorf-ist-gewaltiges-bodenvernichtungsprojekt> [20.02.2022]
- Umweltbundesamt (2021): Flächeninanspruchnahme. Abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.at/umwelthemen/boden/flaecheninanspruchnahme> [20.02.2022]
- Urbane Produktion.Ruhr (2017): Vertikale Produktion: Manner in Wien. Urbane Industrie. <https://urbaneproduktion.ruhr/beispiel/manner-waffeln/> (07.02.2022)
- WWF Österreich (2021): WWF Bodenreport 2021 – Die Verbauung Österreichs [Bericht]; abrufbar unter: https://www.wwf.at/wp-content/cms_documents/wwf_bodenreport.pdf (20.02.2022)
- Y-Verkehrsplanung (2021): Vortragsfolien – Online-Symposium. Privatrechtliche Verträge als Steuerungsinstrumente für die Mobilitätswende im Wohnbau. https://www.tugraz.at/fileadmin/user_upload/Institute/STDB/1_IMAGES/3_Forschung/Urban_Move/UrbanMoVe_Symposium202101111mb.pdf (10.02.2022)

Rechtsquellen

Verordnungen

- Baubemessungsverordnung, Verordnung der Landesregierung über die Bemessungszahlen für das Maß der baulichen Nutzung und deren Anwendung (2016): LGBl. Nr. 29/2010 idF LGBl. Nr. 51/2016.
- Bebauungsdichteverordnung 1993, Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 22. März 1993, mit der Mindest- und Höchstwerte der Bebauungsdichte für Bauten festgelegt werden (2011): LGBl. Nr. 38/1993 idF LGBl. Nr. 58/2011.
- Burgenländische Bauverordnung 2008 – Bgld. BauVO 2008. Verordnung der Burgenländischen Landesregierung vom 24. Juni 2008, mit der Vorschriften über die technischen Anforderungen an Bauwerke erlassen werden (2021): LGBl. Nr. 63/2008 idF LGBl. Nr. 22/2021.
- Einwohnergemeinde Altdorf (2014): Bauordnung (BO). https://www.altdorf.ch/_docn/1034624/BO_2014-06-05.pdf (26.03.2022)
- Einwohnergemeinde Erstfeld (2016): Bau- und Zonenordnung (BZO). https://www.erstfeld.ch/index.php/ueberblick/aktuell/item/download/286_e2346023fe0364b28f8f8e2b4015b03b (26.03.2022)
- Einwohnergemeinde Hospental (2013): Bau- und Zonenordnung (BZO). https://webgis.lisag.ch/PDF/Nutzungsplanung/1210_BZO_Hospental.pdf (26.03.2022)
- Einwohnergemeinde Realp (2016): Bau- und Zonenordnung (BZO). http://www.realp.ch/fileadmin/user_upload/BZO_Realp_synoptisch_dargestellt.pdf (26.03.2022)
- Einwohnergemeinde Silenen (2015): Bau- und Zonenordnung (BZO). <https://www.silenen.ch/images/pdf/Rechtsammlung/Bauordnung.pdf> (26.03.2022)
- Einwohnergemeinde Sisikon (2018): Bau- und Zonenordnung (BZO). https://webgis.lisag.ch/PDF/Nutzungsplanung/1217_BZO_Sisikon.pdf (26.03.2022)

- Einwohnergemeinde Wassen (2019): Bau- und Zonenordnung (BZO). https://www.wassen.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Rechtssammlung/BZO_Wassen_vom_07.06.2019.pdf (26.03.2022)
- Gemeinde Bauen (2020): Bau- und Zonenordnung (BZO). https://www.seedorf-uri.ch/images/01_gemeinde/06_verwaltung/Online-Schalter/BZO_Bauen.pdf (26.03.2022)
- Gemeinde Gurtellen (2020): Bau- und Zonenordnung (BZO). https://webgis.lisag.ch/PDF/Nutzungsplanung/1209_BZO_Gurtellen.pdf (26.03.2022)
- Gemeinde Neudorf an der Krems (2021): Kanalgebührenordnung 2022. https://www.neuhofen-krems.at/Kanalgebuehrenordnung_2021 (17.02.2022)
- Gemeinde Wilhering (2022): Kanalgebührenverordnung 2022. https://www.wilhering.at/Kanalgebuehrenordnung_2017 (17.02.2022)
- Kanton Zürich (2016): Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung. Richtplantext. http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/rwutext.pdf (26.03.2022)
- Kanton Zürich (2017): Regionaler Richtplan Oberland. Richtplantext. http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/pzotext.pdf (26.03.2022)
- Kanton Zürich (2017b): Regionaler Richtplan Knonaueramt. Richtplantext. http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/zpktext.pdf (26.03.2022)
- Kanton Zürich (2017c): Regionaler Richtplan Limmattal. Richtplantext. http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/zpltext.pdf (26.03.2022)
- Kanton Zürich (2018a): Regionaler Richtplan Pfannenstiel. Richtplantext. http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/zpptext.pdf (26.03.2022)
- Kanton Zürich (2018b): Regionaler Richtplan Furttal. Richtplantext. http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/zpftext.pdf (26.03.2022)
- Kanton Zürich (2021a): Regionaler Richtplan Weinland. Richtplantext. http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/zpwtext.pdf (26.03.2022)
- Kanton Zürich (2021b): Regionaler Richtplan Unterland. Richtplantext. http://maps.zh.ch/system/docs/are_rp/RegRicht/pzutext.pdf (26.03.2022)
- NÖ BTV 2014 – NÖ Bautechnikverordnung 2014 (2021): LGBl. Nr. 4/2015 idF LGBl. Nr. 36/2021.
- Offene Dorfgemeinde Bürglen (2013): Bau- und Zonenordnung (BZO). https://www.buerglen.ch/_docn/2403748/Bau-_und_Zonenordnung.pdf (26.03.2022)
- Oö. Bautechnikverordnung 2013 – Oö. BauTV 2013, Verordnung der Oö. Landesregierung, mit der Durchführungsvorschriften zum Oö. Bautechnikgesetz 2013 sowie betreffend den Bauplan erlassen werden (2020): LGBl. Nr. 36/2013 idF LGBl. Nr. 66/2020.
- Stadt Hall in Tirol (2021): Örtliches Raumordnungskonzept Hall in Tirol. https://www.hall-in-tirol.at/content/download/9757/file/01_Verordnungstext.pdf (26.03.2022)
- Stellplatzverordnung, Verordnung der Landesregierung über Stellplätze für Fahrräder und Kraftfahrzeuge (2013): LGBl. Nr. 24/2013.
- Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2015, Verordnung der Landesregierung vom 6. Oktober 2015 über die Festlegung von Höchstzahlen für die Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge bei Wohnbauvorhaben (2015): LGBl. Nr. 99/2015

Gesetze

- Bauordnung für Wien – BO für Wien, Wiener Stadtentwicklungs-, Stadtplanungs- und Baugesetzbuch (2021): LGBl. Nr. 11/1930 idF LGBl. Nr. 70/2021.
- Bauordnung 2018 – TBO 2018, Kundmachung der Landesregierung vom 6. Februar 2018 über die Wiederverlautbarung der Tiroler Bauordnung 2011 (2021): LGBl. Nr. 28/2018 idF LGBl. Nr. 167/2021.
- Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019, Gesetz vom 4. Juli 2019 über die Raumplanung im Burgenland 2019 (2021): LGBl. Nr. 49/2019 idF LGBl. Nr. 95/2021.
- Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021, Gesetz über die überörtliche und örtliche Raumordnung (2021): LGBl. Nr. 59/2021.
- NÖ ROG 2014, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (2020): LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 97/2020.
- NÖ BO 2014, NÖ Bauordnung 2014 (2021): LGBl. Nr. 1/2015 idF LGBl. Nr. 32/2021.

Oö. Raumordnungsgesetz 1994 – Oö. ROG 1994, Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (2020): LGBl. Nr. 114/1993 idF LGBl. Nr. 125/2020.

Raumplanungsgesetz – RPG, Gesetz über die Raumplanung (2022): LGBl. Nr. 39/1996 idF LGBl. Nr. 4/2022.

Raumordnungsgesetz 2016 - TROG 2016, Kundmachung der Landesregierung vom 20. September 2016 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016 (2021): LGBl. Nr. 101/2016 idF LGBl. Nr. 167/2021.

Salzburger Bautechnikgesetz 2015 – BauTG 2015, Gesetz vom 7. Oktober 2015 über die technischen Bauvorschriften im Land Salzburg (2021): LGBl. Nr. 1/2016 idF LGBl. Nr. 62/2021.

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 – ROG 2009, Gesetz vom 17. Dezember 2008 über die Raumordnung im Land Salzburg (2021): LGBl. Nr. 30/2009 idF LGBl. Nr. 62/2021.

Steiermärkisches Baugesetz – Stmk. BauG, Gesetz vom 4. April 1995, mit dem Bauvorschriften für das Land Steiermark erlassen werden (2021): LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 91/2021.

Steiermärkisches Baugesetz – Stmk. BauG, Gesetz vom 4. April 1995, mit dem Bauvorschriften für das Land Steiermark erlassen werden (2021): LGBl. Nr. 59/1995 idF LGBl. Nr. 91/2021.

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG, Gesetz vom 23. März 2010 über die Raumordnung in der Steiermark (2022): LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 15/2022.

Wiener Garagengesetz 2008 – WGarG 2008, Gesetz über das Einstellen von Kraftfahrzeugen, kraftbetriebene Parkeinrichtungen und Tankstellen in Wien (2020): LGBl. Nr. 34/2009 idF LGBl. Nr. 61/2020.

BauV, Bauverordnung des Kantons Bern (2022): Stammfassung vom 06.03.1985 idF 01.03.2022. <https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/1333> (26.03.2022)

BauG, Baugesetz des Kantons Bern (2022): Stammfassung vom 09.06.1985 idF 01.03.2022. <https://www.belex.sites.be.ch/frontend/versions/862> (26.03.2022)

PBG, Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (2021): Stammfassung 07.09.1975 idF 01.11.2021. [http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/WebView/9CB6E2529121951EC125877600202B2D/\\$File/700.1_7.9.75_115.pdf](http://www2.zhlex.zh.ch/appl/zhlex_r.nsf/WebView/9CB6E2529121951EC125877600202B2D/$File/700.1_7.9.75_115.pdf) (26.03.2022)

PBG, Planungs- und Baugesetz des Kantons Uri (2022): Stammfassung vom 13.06.2010 idF 01.01.2022. <https://www.lexfind.ch/tolv/212393/de> (26.03.2022)

Expert:inneninterviews

Kirisits, Andreas (2022): DI Kirisits, Andreas. Geschäftsfeldleiter Investorenservice der ecoplus Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH am 18.01.2022 per Videokonferenz

Mandlbauer, Andreas (2021): DI Mandlbauer, Andreas. Abteilung Raumordnung, Amt der Oö. Landesregierung am 09.12.2021 per Videokonferenz

Pomaroli, Gilbert (2022): DI Pomaroli, Gilbert. Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten am 17.01.2022 per Videokonferenz

Spennlingwimmer, Tanja (2022): Dr. Tanja Spennlingwimmer MA, LL.M, MBA, CMC. Leitung Investoren- & Standortmanagement. Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH am 31.01.2022 per Videokonferenz

Dutescu, Dan (2022): Dan Dutescu BA, Projektmanager Investoren- und Standortmanagement. Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH am 31.01.2022 per Videokonferenz

Wagner, Klara (2022): Mag. (FH) Klara Wagner. Projektmanagerin Investoren- und Standortmanagement. Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH am 31.01.2022 per Videokonferenz

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1: Entwicklung des Bodenverbrauchs (km²/Jahr) für die Jahre 2013-2020 und Bodeninanspruchnahme im Verhältnis (2019):
Eigene Darstellung nach Umweltbundesamt (2021) & WWF (2021)
- Abbildung 2: Kund:innenparkplätze in Gerasdorf bei Wien:
Arcguide.de (2022): G3 Shopping Resort. Abrufbar unter: <https://www.arcguide.de/projekte/industrie-gewerbe/g3-shopping-resort/> [09.03.2022]
- Abbildung 3: Mitarbeiter:innenparkplätze in Amstetten:
Google Maps (2022): <https://www.google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 4: Autolagerflächen in Straßwalchen:
Google Maps (2022): <https://www.google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 5: Lagerung LKW-Flotte in Edt bei Lambach:
Google Maps (2022): .2022]
- Abbildung 6: Self-Storage in Langenzersdorf:
Google Maps (2022): <https://www.google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 7: Fitnessstudio in Hollabrunn:
Google Maps (2022): <https://www.google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 8: Elektriker in Großweikersdorf:
Google Maps (2022): <https://goo.gl/maps/MzVnXGrPETT9ZejJ8> [09.03.2022]
- Abbildung 9: Fahrzeugtechniker in Großweikersdorf:
Eigene Aufnahme (04.02.2022)
- Abbildung 10: Doppelmayr in Stetten – Anlagenbau:
Eigene Darstellung nach Google Maps (2022): <https://google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 11: Kitzmüller in Linz – Tischlerei:
Eigene Darstellung nach Google Maps (2022): <https://google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 12: Scholz in Linz – Rohstoffhandel:
Eigene Darstellung nach Google Maps (2022): <https://google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 13: Felix GmbH in Mattersburg – Lebensmittelhersteller:
Eigene Darstellung nach Google Maps (2022): <https://google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 14: Miba Sinter GmbH in Vorchdorf – Automobilzulieferer:
Eigene Darstellung nach Google Maps (2022): <https://google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 15: REWE International AG – Lebensmittelhandel:
Eigene Darstellung nach Google Maps (2022): <https://google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 16: Hörbiger AG in Wien – Automatisierungstechnik:
Eigene Darstellung nach Google Maps (2022): <https://google.at/maps> [09.03.2022]
- Abbildung 17: Parkdeck über dem Ladebereich eines Betriebs:
Manufacturing Cities (2019): Effizienzsteigerung für Gewerbe- und Industrieunternehmen in Billbrook/Rothenburgsort. Abrufbar unter: <https://manufacturingcities.com/effizienzsteigerung-fuer-gewerbe-und-industrieunternehmen-die-rolle-privater-stellplatzanlagen-in-billbrook-rothenburgsort-diskussionspapier-2-von-4/> [09.03.2022]
- Abbildung 18: Flächeneffiziente Stellplatzlösung in Hamburger Gewerbe- und Industriegebieten 1:
Manufacturing Cities (2019): Effizienzsteigerung für Gewerbe- und Industrieunternehmen in Billbrook/Rothenburgsort. Abrufbar unter: <https://manufacturingcities.com/effizienzsteigerung-fuer-gewerbe-und-industrieunternehmen-die-rolle-privater-stellplatzanlagen-in-billbrook-rothenburgsort-diskussionspapier-2-von-4/> [09.03.2022]
- Abbildung 19: Landhausgarage in St. Pölten:
Eigene Aufnahme (11.02.2022)
- Abbildung 20: Flächeneffiziente Stellplatzlösung in Hamburger Gewerbe- und Industriegebieten:
Manufacturing Cities (2019): Effizienzsteigerung für Gewerbe- und Industrieunternehmen in Billbrook/Rothenburgsort. Abrufbar unter: <https://manufacturingcities.com/>

effizienzsteigerung-fuer-gewerbe-und-industrieunternehmen-die-rolle-privater-stellplatzanlagen-in-billbrook-rothenburgsort-diskussionspapier-2-von-4/ [09.03.2022]

Abbildung 21: Rendering des zukünftigen Produktionsgebäudes der Bäckerei Ölz:

Allgemeine Bäcker Zeitung (2019): Ölz wächst in die Höhe. Abrufbar unter: <https://www.abzonline.de/nachrichten/aktuell/oelz-waechst-in-die-hoehe-139273?crefresh=1> [09.03.2022]

Abbildung 22: Gewerbepark im Hotel Industriels in Paris:

Haselsteiner, Edeltraut; Madner, Frey, Harald; Grob, Lisa-Maria; Verena; Laa, Barbara; Winder, Manuela; Schwaigerlehner, Katja; Haselsteiner, Josef (2019): Vertical Urban Factory – Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt. Teil 2: Standortanalyse Wien, Modelltypen vertikaler Produktion. In Berichte aus Energie- und Umweltforschung 9b/2020. Wien.

Abbildung 23: Produktionsstandort der Firma Manner AG:

Manner AG (2020): Produktionsstandorte. Abrufbar unter: <https://josef.manner.com/de/unternehmen/produktions-standorte> [09.03.2022]

Abbildung 24: Produktionsabläufe der Firma Manner AG:

Neckhaim Consulting GmbH (o.J.): Vertikale Produktion. Abrufbar unter: <https://neckhaim.at/vertikale-produktion/> [09.03.2022]

Abbildung 25: Betriebserweiterung der Firma Elektro Beckhoff in Verl:

Haselsteiner, Edeltraut; Madner, Frey, Harald; Grob, Lisa-Maria; Verena; Laa, Barbara; Winder, Manuela; Schwaigerlehner, Katja; Haselsteiner, Josef (2019): Vertical Urban Factory – Innovative Konzepte der vertikalen Verdichtung von Produktion und Stadt. Teil 2: Standortanalyse Wien, Modelltypen vertikaler Produktion. In Berichte aus Energie- und Umweltforschung 9b/2020. Wien.

Abbildung 26: Hochregallager der Firma Sonnentor:

Holzbau Austria (2021): Eine Kräuterhalle aus Massivholz. Abrufbar unter: <https://www.holzbauaustria.at/markt/2021/11/hochregallager-sonnentor-zmp.html> [09.03.2022]

Abbildung 26: Logistikhalle der Firma Wolf Systembau Österreich:

Wolf Systembau Ges.m.b.H. (o.J.): Logistikhallen und Lagerhallen – funktionell und wirtschaftlich. Abrufbar unter: <https://www.wolfsystem.at/produktsparten/hallenbau/industriebau/logistikhallen-und-lagerhallen> [09.03.2022]

Abbildung 28: Elektriker in Großweikersdorf:

Google Maps (2022): <https://goo.gl/maps/MzVnXGrPETT9ZejJ8> [09.03.2022]

2

**SEMINAR ZUR
BODENPOLITIK**

Bodenpolitik auf EU-Ebene und auf nationaler Ebene	298
Anna Dirnbacher Hannes Gänger Jasmin Behr Marina Rehse	
FOKUS PLANERISCHER UMGANG MIT BETRIEBSGEBIETEN	
Tirol	312
Daniel Waldl Johannes Schrabauer	
Vorarlberg	324
Josef Furtner Virginia Connolly	
Niederösterreich	340
Christoph Muhr Linus Vogelsang Peter Buchleitner	
Steiermark	352
Ella Lang Magdalena Ertl Marina Rehse	
Oberösterreich	364
Hannes Gänger Miriam Hülmbauer Theresa Tureček	
FOKUS LEISTBARES WOHNEN	
Kärnten	382
Jasmin Behr Julian Judex Katharina Benzia	
Burgenland	392
Felix Hartlmayr Magdalena Hofstädter	
Salzburg	402
Elio Pescatore Theresa Janesch	
Wien	422
Anna Clarissa Dirnbacher Nadja Izabela Polczak	

BODENPOLITIK AUF EU-EBENE UND AUF NATIONALER EBENE

Anna Dirnbacher

Hannes Gänger

Jasmin Behr

Marina Rehse

1 BODENPOLITIK AUF EU-EBENE

Wie sieht die derzeitige Regelung auf EU-Ebene aus?

Die generelle **Aufgabe** der europäischen Raumentwicklungspolitik besteht in der Schaffung und der Fortentwicklung gemeinsamer Leitbilder und strategischer Ansätze für eine europäische Raumentwicklung. Diese Aufgabe wird von den Mitgliedstaaten und in Zusammenarbeit mit der Kommission der Europäischen Union (EU) wahrgenommen. Außerdem wirken unter anderem die Europäische Raumordnungsminister:innenkonferenz, die Europaratskonferenz der für Raumordnung/Regionalplanung zuständigen Minister:innen sowie der Informelle Raumordnungsminister:innenrat in der europäischen Raumentwicklungspolitik mit.

Da die Raumordnung (auf EU-Ebene wird die Raumordnung über den Begriff Regionale Strukturpolitik abgewickelt) eine Querschnittsmaterie ist, gibt es im Gegensatz zu anderen Politikfeldern der EU **keine bindenden Gesetzesgrundlagen** zur Umsetzung der europäischen Raumordnungspolitik; sie wird über andere Politikbereiche abgewickelt.

Der EU-Kommission steht keine Kompetenz für die Raumordnungspolitik zu. Eine indirekte Steuerung erfolgt beispielsweise über Förderprogramme oder

über das Europäische Raumentwicklungskonzept (EUREK). Jenes schließt die Thematik Bodenanspruchnahme und Flächensparen indirekt mit ein. (BMVI 2021)

Durch **Regionalförderprogramme für Maßnahmen** in allen Bereichen der Regionalpolitik (Kohäsionspolitik) wird Einfluss in die Raumordnung der EU-Mitgliedsstaaten genommen, unter anderem in den Bereichen

- » Umwelt und Energie
- » Technische Infrastruktur (Verkehrs-, Energie-, Telekommunikationsnetze,...)
- » Stadt- und Dorferneuerung, Sanierung

Die Kohäsionspolitik wird durch spezifische Fonds umgesetzt wie beispielsweise dem Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) oder dem Kohäsionsfonds (KF).

Seit 1989 (davor Regionalverordnungen) gibt es die Programmplanung, jene ist die Durchführung von regionalpolitischen Maßnahmen in mehrjährigen Programmplanungsperioden (PPP). (BMWVI 2021)

1.1 GESETZLICHE VERANKERUNG DER REGIONALEN STRUKTURPOLITIK

Regionale Strukturpolitik im primären Gemeinschaftsrecht:

- » Verankerung der Querschnittsmaterie „Regionalpolitik“ **in mehreren Politikbereichen der EU**
- » AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union):
- » Beispiel: „Die Landwirtschaft und die Fischerei“ (AEUV Art. 38-44)

Regionale Strukturpolitik im sekundären Gemeinschaftsrecht:

- » Instrumente der Regionalpolitik festgelegt in EU-Verordnungen:
- » Beispiele Periode 2014-2020: Verordnungen zu den „Europäischen Struktur- und Investitionsfonds (ESI-Fonds)“ (Europäische Union 2021 c), Verordnung zum Europ. Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) (VO 1305/2013)

1.2 RELEVANTE POLITIKBEREICHE

Ein weiterer wichtiger Politikbereich für Boden, Bodeninanspruchnahme und Flächensparen ist die **Gemeinsame Agrarpolitik (GAP)**. Der Beschluss für die Grundsätze der GAP wurde 1962 gefasst. Als rechtliche Grundlage dient Art. 38-44 AEUV, Titel III: „Landwirtschaft und Fischerei“. Den Boden betreffende Ziele sind die Steigerung der Produktivität in der Landwirtschaft, die Sicherstellung der Versorgung (und die Stabilisierung von Märkten). Zur Erreichung dieser werden primär finanzielle Mittel wie Förderungen genutzt. (Europäische Union 2021 a) Durch die Konzentration von Förderungen bei hoch entwickelten Regionen kommt es zu einer Intensivierung der Bodennutzung und Produktion, was mit jener der Landwirtschaft einhergeht. Die

Landschaft wird zunehmend landwirtschaftlich (aus-)genutzt, kultiviert, es kommt zu Monokulturen und zur Entstehung von Agrarindustrien.

Die **Transeuropäischen Netze** sind ein eigener Politikbereich und bestehen seit 1993. Als Rechtsgrundlage dient hier der Art. 170-172 AEUV, Titel XVI: „Transeuropäische Netze“. Das Ziel ist der Ausbau der transeuropäischen (durch Europa verlaufenden) Netze in den drei Bereichen Verkehr, Energie und Kommunikation. Zudem sollen auch periphere Regionen, zusätzlich zu städtischen Regionen, Zugang zum Binnenmarkt haben. Ziel der Maßnahme ist ökonomischer und sozialer Zusammenhalt. (Europäische Kommission 2021)

Was wurde in den vergangenen Programmplanungsperioden verändert? Welche Ziele werden damit verfolgt? Auf welchen politischen Zielen basieren die Zielsetzungen? Welche sonstigen Strategien/Gesetze stehen damit in Verbindung?

1.3 SCHWERPUNKTSETZUNG DER KOHÄSIONSPOLITIK

PROGRAMMPLANUNGEN

5. Programmplanungsperiode (2014-2020):

Allgemeines Ziel ist die Verbesserung der institutionellen Kapazitäten von Behörden und Interessenträger:in und einer effizienten öffentlichen Verwaltung. Rahmenbedingung für die Programmerstellung war Europa 2020, ein Zieldokument des Europäischen Rats zur weiteren Entwicklung der EU. Konkretere Festlegungen auf Bodeninanspruchnahme und Flächenverbrauch waren nicht vorhanden. (Europäische Union 2021 b)

Aktuell ist die 6. Programmplanungsperiode (2021 – 2027):

Allgemeines Ziel sind Kapazitätsaufbau und Zusammenarbeit mit Partner:innen innerhalb und außerhalb der Mitgliedsstaaten als horizontale Maßnahmen. Kernpunkt ist unter anderem in Bezug auf Klimaziele ein gewichteter Klima- und Umweltbeitrag von Investitionen, ein Mindestziele für Mittel sowie ein Mechanismus zur Klimaanpassung. (Europäische Union 2021 b)

RAHMENDOKUMENTE FÜR DIE PROGRAMMERSTELLUNG

Gemeinsamer Strategischer Rahmen (GSR) (2014-2020):

Es handelte sich hierbei um einen Anhang zur allgemeinen ESI-Verordnung (1303/2013). Er diente

der Verbindung der Ziele von Europa 2020 und den individuellen Partnerschaftsvereinbarungen der Mitgliedstaaten. Es ging um die Koordinierung aller strukturpolitischen Maßnahmen, sprich um

strategische Leitgrundsätze zur „sektoralen und territorialen Koordinierung der Unionsintervention im Rahmen der ESI-Fonds mit anderen relevanten Unionsstrategien und -instrumenten. Bodenpolitisch relevant war vor allem jene Zielsetzungen des nachhaltigen Wachstums (Umwelt- und Ressourceneffizienz und nachhaltiger Verkehr) und des integrativen Wachstum (bessere öffentliche Verwaltung). (ÖROK 2014)

Neue EU-Kohäsionspolitik (2021-2027):

Für den nächsten langfristigen EU-Haushalt 2021-2027 schlägt die Kommission eine Modernisierung der Kohäsionspolitik vor, der wichtigsten

Investitionspolitik der EU und einer ihrer konkretesten Ausdrucksformen der Solidarität.

Hauptziele mit Bezug zu Bodeninanspruchnahme und Flächensparen sind:

- » ein grüneres, CO₂-freies Europa, die Umsetzung des Pariser Abkommens und Investitionen in die Energiewende, erneuerbare Energien und den Kampf gegen den Klimawandel
- » ein stärker vernetztes Europa mit strategischen Verkehrs- und digitalen Netzen (Europäische Kommission 2020)

Wie sieht die Umsetzung in der Praxis aus?

1.4 AUSLEGUNGEN

STRATEGIEPAPIERE MIT EMPFEHLUNGSSCHARAKTER

Ein Strategiepapier für Raumplanungsfragen ist das **EUREK**. Es befasst sich mit den drei Schwerpunkten Umwelt, Wirtschaft und Soziales/Gesellschaft. Es geht um die Stärkung des wirtschaftlichen und sozialen Zusammenhalts, die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlage und des natürlichen Erbes und die Ausgeglichenheit der Wettbewerbsfähigkeit des europäischen Raumes. Das EUREK ist nicht rechtlich verbindlich, allerdings sorgt und fördert es die Zusammenarbeit und Kooperation sowohl in vertikaler (zwischen Akteur:innen) und horizontaler (zwischen einzelnen raumrelevanten Bereichen) Ebene. Es gibt keine den Boden als solches betreffenden Maßnahmen und Vorgaben, der Themenbereich wird nur indirekt über Landwirtschaft, Ressourcenverbrauch und Umweltschutz angesprochen. (Europäische Kommission 1999)

Ebenfalls zur europäischen Raumordnung zählt die **Territoriale Agenda der EU (2007)**:

Inhalt ist unter anderem die Stärkung des territorialen Zusammenhalts, weiters gibt sie konkrete Empfehlungen ab, beispielsweise die effiziente Nutzung der Potentiale von Regionen und Städten

durch integrierte Raumentwicklung, um ein nachhaltiges Wirtschaftswachstum sowie soziale und ökologische Entwicklungen zu unterstützen. (BMI 2020)

2011 wurde die TAEU fortgeschrieben und unter dem Titel „**Territoriale Agenda der europäischen Union 2020**“ verabschiedet. Nach einer erneuten Überarbeitung 2020 wurde die **Agenda 2030** beschlossen. Die Agenda 2030 wurde auf nationalstaatlicher Ebene adaptiert, sie dient als vorgegebene Entwicklungsrichtung. (BMI 2020)

Es gibt jedoch auch Kritik an der „Nachhaltigkeitsagenda“. Sie sei nicht klar beziehungsweise konkret genug formuliert worden, was die Erreichung der Ziele erschwert und ziele auf Nachhaltigkeit überwiegend durch ökonomische Veränderungen ab. Zusätzlich fehle es an geeigneten Instrumenten und dementsprechenden Maßnahmen; das Thema Bodeninanspruchnahme und Flächenverbrauch wird nur indirekt über Landwirtschaft und Wirtschaft angesprochen. (Schweizer Agrarmedien AG 2021)

Die **Leitlinien für bewährte Praktiken zur Begrenzung, Milderung und Kompensierung der Bodenversiegelung** sind ein Arbeitsdokument der Kommissionsdienststellen. Allgemeine Informationen (u.a. Geschichtliches und statistische Daten) sowie Konzepte der Mitgliedstaaten zur Entgegenwirkung der Bodenversiegelung sind darin enthalten.

Unter den Ländern mit bewährten Praktiken sind Deutschland, Österreich, Belgien und

Luxemburg. Diese haben eine Zielvorgabe für den Flächenverbrauch festgelegt (siehe 5-ha-Regelung in Deutschland). Auch Litauen und Lettland haben effektive Maßnahmen in der Raumordnung zur Eindämmung der Zersiedelung gesetzt, ebenso Dänemark und England.

Als EU-weite Maßnahme wird die Sensibilisierung der Bevölkerung genannt. Organisationen wie die ELSA sollen das fehlende ökologische Bewusstsein erwecken. (Europäische Union 2012)

RECHTLICHE VERANKERUNGEN

Bodenschutzrechtliche Vorgaben gibt es auf nationaler und auf EU-Ebene. Die Bestimmungen im EU-Recht betreffen allerdings in erster Linie Stoff-, Abfall-, und Anlagenrechte der EU. Bodenrahmenrichtlinie: 2006 legte die EU-Kommission einen offiziellen Vorschlag vor, um die Verschlechterung der Bodenqualität zu verhindern und geschädigte Böden wiederherzustellen. Das EU-Parlament stimmte dem Vorschlag zwar zu, aber fünf der Mitgliedstaaten (u.a. Deutschland) stimmten dagegen; 2014 wurde der Entwurf zurückgezogen.

Die Argumente der sich dagegen ausgesprochenen Stimmen sind unter anderem:

- » Der Bodenschutz wird durch die Rahmenrichtlinie nicht vorangetrieben.
- » Die Landwirtschaft wird beeinträchtigt..
- » Ökonomische Entwicklungen werden so negativ beeinflusst. (BMU 2011)

FÖRDERMITTEL

Der **Europäische Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)** ist ein Instrument der GAP, um die Ziele der EU im ländlichen Raum zu erreichen und die Förderungen werden auf einen Zeitraum von sechs Jahren ausgelegt. Es handelt sich hierbei um die zweite (neue) Säule der GAP, die es seit 2000 gibt. In Folge kommt

es zu einer Partnerschaftsvereinbarung zwischen der Europäischen Kommission und dem Mitgliedstaat, bei der abgesehen vom zeitlichen Rahmen auch der finanzielle festgelegt wird. Die Förderung ist in Prioritäten geteilt. (Europäische Union 2021 a)

FORSCHUNGSPROGRAMME

Beim **European Spatial Planning Observation Network (ESPON)** handelt es sich um ein politiko-orientiertes Forschungsprogramm zur räumlichen Entwicklung Europas (EU-Mitgliedstaaten, Norwegen, Schweiz, Island und Liechtenstein). Es

besteht seit 2002 und befasst sich mit der laufenden Raumbewertung des europäischen Raums durch „Transnationale Projektgruppen (TPG)“. Es ist ein Sonderprogramm zur interregionalen Zusammenarbeit im Rahmen der „Europäischen

Territorialen Zusammenarbeit“ (ETZ). Als Ziel dient die Verbesserung des Wissens um neue Trends in der Raumplanung auf EU-Ebene, die Stärkung der „Territorialen Kohäsion“, die Verbesserung der Koordination raumbezogener Entscheidungen und die Förderung koordinierter Entwicklungen des europäischen Gesamttraums. (ÖROK 2021)

Beim **URBACT (European Urban Research Association)** handelt es sich um ein europäisches Förderprogramm für integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Nachhaltige Lösungen für wirtschaftliche, soziale und ökologische Angelegenheiten werden dabei berücksichtigt. Zu den Zielen zählen unter anderem Umweltschutz, effiziente Nutzung von Ressourcen und die Förderung der Nachhaltigkeit im Verkehr sowie die Minimierung von Engpässen in zentralen Netzinfrastrukturen. Die Hauptzielgruppe dieses Programms sind

Städte; die Mitgliedstaaten sowie Norwegen und die Schweiz sind Teilnehmer:innen. (himages 2016)

Beim **Bodenbündnis Europäischer Städte (European Land and Soil Alliance, ELSA)** handelt es sich um ein Netzwerk aus freiwilligen Mitgliedern. Diese können Städte, Gemeinden, Bundesländer, diverse Organisationen oder Regionen sein, die sich mit Bodenschutz, Landnutzung, Landschaftspflege und Siedlungsentwicklung befassen wollen. Als formale Grundlage dienen das Manifest von Bozen und die Vereinssatzung, über die auch gemeinsame Ziele und Entwicklungsrichtungen vereinbart werden. (European Land and Soil Alliance (ELSA) e.V. o.J.)

2 BODENPOLITIK AUF NATIONALER EBENE

Wie sieht die derzeitige Regelung auf Nationaler-Ebene aus?

Das Thema Flächeninanspruchnahme bzw. Bodenverbrauch und -sparen streift viele unterschiedliche Materien. Dazu zählt beispielsweise der Bodenschutz, die Raumordnung, der Naturschutz, das Baurecht, die Land- und Forstwirtschaft, der Klimaschutz und vieles mehr.

Im Folgenden wird vorwiegend auf (nicht vorhandene) nationale Rechtsgrundlagen zum Bodenschutz und der Raumordnung eingegangen.

2.1 KOMPETENZVERTEILUNG

Österreich ist ein Bundesstaat, welcher aus neun selbständigen Ländern gebildet wird. Die Verteilung der Kompetenzen zur Gesetzgebung und Vollziehung ist in Art 10 bis Art 15 des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) geregelt. Dem Bund kommen jene Kompetenzen zu, die in Art 10 B-VG genannt sind. Sofern Materien nicht ausdrücklich genannt werden, verbleiben sie gemäß Art 15 B-VG im Wirkungsbereich der Länder. (B-VG)

Fokus Bodenschutz und Raumordnung

Das österreichische Bodenschutzrecht präsentiert sich als wenig homogenes Rechtsgebiet. In Österreich berühren aus kompetenzrechtlicher Sicht zwar zahlreiche Bundeszuständigkeiten bodenschutzrelevante Aspekte, das «klassische» Bodenschutzrecht liegt jedoch gemäß Art 15 B-VG bei den Ländern. Im Unterschied zum deutschen Recht, wo auf Bundesebene ein relativ einheitliches Bodenschutzrecht besteht. In diesem Zusammenhang werden immer wieder **Forderungen nach einem eigenen umfassenden Bodenschutzgesetz des Bundes** laut. Diese Diskussion reicht mindestens bis in die 1980er-Jahre zurück. (Jahrbuch Agrarrecht 2016: 111)

Raumplanung ist eine Querschnittsmaterie. Verschiedene Behörden auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene befassen sich mit Planungsaufgaben. Raumordnung ist in Gesetzgebung und Vollziehung Landessache. Ausgenommen davon sind jedoch jene Materien, die in der Gesetzgebung

oder auch in der Vollziehung ausdrücklich dem Bund vorbehalten sind. Für die kommunale Ebene ist in Art 118 B-VG festgelegt, dass die örtliche Raumplanung im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden liegt. So ist die Gemeinde für die Gemeinden für die Flächenwidmung zuständig – allerdings im Rahmen dessen, was Länder als Gesetz vorgeben und als Behörde prüfen, denn die Landesplanung sowie die örtliche Raumplanung werden in den neun Bundesländern in den jeweiligen Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetzen geregelt. Im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern gibt es in **Österreich kein Bundesraumordnungsgesetz**. (Universität Wien 2018) (Architekturzentrum Wien 2020: 119-135)

Bundeskompetenzen

Der Bodenverbrauch berührt auch Themenbereiche, die großteils im Kompetenzbereich des Bundes liegen – insbesondere Verkehr, Tourismus, Wirtschaft, die nationale Klimaschutzpolitik, Eisenbahn- und Straßenwesen, Luft- und Schifffahrt, Forstwesen, Wasserrecht, abfallwirtschaftliche und militärische Anlagen. Auf der Bundesebene regeln Materiengesetze wie das UVP-G, das Forstgesetz und das Wasserrecht sowie die Infrastrukturplanung verschiedene Bereiche von Bautätigkeiten. (Umweltverband WWF Österreich 2021)

Es erfolgt eine beispielhafte Analyse von planungsrelevanten Bundesgesetzen in Hinblick auf konkrete Nennung des Bodenschutzes:

Bundesstraßengesetz 1971 → keine Nennung	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 → Festlegung von Schwellenwerten beim Flächenverbrauch von Projekten zur Überprüfung ob UVP-Pflicht vorliegt.
Hochleistungsstreckengesetz 1989 → keine Nennung	
Wasserrechtsgesetz 1959 → Verweis auf Bodenschutzgesetze	Bundesverfassungsgesetzes über die Nachhaltigkeit, den Tierschutz, den umfassenden Umweltschutz, die Sicherstellung der Wasser- und Lebensmittelversorgung und die Forschung 2013
Luftfahrtgesetz 1957 → keine Nennung	→ "Der umfassende Umweltschutz besteht insbesondere in Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft, des Wassers und des Bodens sowie zur Vermeidung von Störungen durch Lärm."
Forstgesetz 1975 → "Standortschutzwälder [...] sind Wälder, [...] die eine besondere Behandlung zum Schutz des Bodens [...] erfordern."	

Positionen

» **Jahr 2021:** WWF: "Daher fordert die Umweltschutzorganisation WWF Österreich einen gemeinsamen Bodenschutz-Vertrag von Bund, Ländern und Gemeinden." (Umweltverband WWF Österreich 2021)

» **Jahr 2020:** Abgeordneter Michael Bernhard, Kolleginnen und Kollegen: „Die Bundesregierung, insbesondere die Bundesministerin für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität und Innovation, wird aufgefordert, ein Bundesrahmengesetz und eine Bundesstrategie für Flächenmanagement und Raumordnung zu erarbeiten.“ (Entschließungsantrag 362/A(E))

Welches Ziel verfolgt der Gesetzgeber damit? Auf welchen politischen Zielen basiert die Zielsetzung?

2.2 POLITISCHE ZIELE | REGIERUNGSPROGRAMME

Auf nationaler Ebene stellen die Österreichische Volkspartei und Die Grünen eine Mehrheit der Abgeordneten im Nationalrat und bilden aufgrund dessen die aktuelle Bundesregierung. Deshalb wurde zur Beurteilung der politischen Ziele im Bereich Flächensparen das Regierungsprogramm „Aus Verantwortung für Österreich.“ herangezogen.

In diesem wird das Thema in mehreren Kapiteln am Rande erwähnt, so ist beispielsweise vorgesehen, dass im Zuge der wirkungsorientierten Folgenabschätzung, welche die Auswirkungen staatlichen

Handelns überprüft, auch der Bodenverbrauch berücksichtigt wird. (Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport; Bundeskanzleramt Österreich 2020: 74)

Weiters soll neu hinzukommende Versiegelung durch Entsiegelung ausgeglichen werden, landwirtschaftliche und ökologische Vorrangflächen ausgewiesen werden und die Vertragsraumordnung zur Baulandmobilisierung stärker in den Fokus gerückt werden. (Bundeskanzleramt Österreich 2020: 104)

In diesem Programm eine konkrete Zahl festgelegt, nämlich, dass der Flächenverbrauch auf 2,5ha/Tag reduziert werden soll. (Bundeskanzleramt Österreich 2020: 104)

Im Gegensatz dazu ist im Regierungsprogramm der Vorgängerregierung aus ÖVP und FPÖ „Zusammen. Für unser Österreich“ wenig zu dem Thema zu lesen, es wird nur davon gesprochen, ein strategisches Infrastruktur- und Raumordnungskonzept gemeinsam mit Ländern und Gemeinden zu erarbeiten, in dem die Bodenversiegelung und deren

zukünftige Entwicklung thematisiert werden sollte. (Neue Volkspartei, Freiheitliche Partei Österreich 2017: 155)

Vergleicht man die beiden Regierungsprogramme kann man erkennen, dass das Thema des Flächenverbrauchs in dem Programm der derzeitigen Regierung stärker thematisiert wird. Bei beiden Programmen stellt sich allerdings bei manchen Punkten die Frage, wie die Umsetzung auf Grundlage der derzeit geltenden Kompetenzverteilung funktionieren kann.

Welche sonstigen Strategien/Gesetze stehen damit in Verbindung?

2.3 ÖROK

Ein auf nationaler Ebene ausgearbeitetes Programm ist das ÖREK 2011. Dieses ist nur ein freiwilliges Übereinkommen der ÖROK-Mitglieder und hat somit keine verbindliche Wirkung. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2011: 9) Weiters ist festzuhalten, dass es sich bei diesem nicht um konkrete Pläne handelt, sondern das Konzept als Leitbild für die Raumordnung in Österreich gesehen werden kann. Die Flächeninanspruchnahme und der Ressourcenverbrauch werden als eine der zentralen Herausforderungen, denen sich das Konzept widmet, definiert. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2011: 13) Als Ziele des Konzeptes, die die Flächeninanspruchnahme betreffen, werden kompakte Siedlungsstrukturen und die Bewältigung des Bevölkerungswachstums genannt. Weiters werden Grundsätze definiert, die unter anderem eine nachhaltige Raumentwicklung beinhalten. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2011: 18ff)

Als Maßnahmen zum Flächensparen werden effizient genutzte Flächen und die Mobilisierung von Bauland genannt. Weiters wird die Vertragsraumordnung, Anreize zum flächensparenden Bauen und Revitalisierungs- und Recyclingmaßnahmen von Flächen als Maßnahmen erwähnt. Zuletzt wird darauf verwiesen, dass Gemeinden bei der

Flächenwidmungsplanung diese Instrumente nutzen und weiterentwickeln sollen. Einschränkend wird allerdings auf das Recht auf Eigentum verwiesen. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2011: 70ff) Ein weiterer Aufgabenbereich wird Freiflächen schaffen und sichern genannt. Dies soll durch eine Zusammenarbeit auf überregionaler Ebene geschehen. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2011: 72)

Auch im ÖREK aus dem Jahr 2001 wird das Thema der zunehmenden Flächeninanspruchnahme als Herausforderung erkannt. Insgesamt kann aber gesagt werden, dass vor allem im Bereich der Maßnahmen, das ÖREK 2011 konkreter ist. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2002)

Im Jahr 2017 wurde von der ÖROK eine Broschüre herausgegeben, die sich mit dem Thema Flächensparen beschäftigt. Im Rahmen dieser Broschüre werden Empfehlungen genannt, wie mit dem Thema umgegangen werden soll: Die erste lautet „Flächensparen und Flächenmanagement als zentrales planerisches Anliegen“. Dabei geht es darum, diesem Ziel auch im Vergleich zu anderen der Raumplanung eine hohe Priorität einzuräumen. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2017: 14) Die nächste Empfehlung lautet „Verbesserte

Umsetzung und Praxisrelevanz“. Hier geht es vor allem darum, die Bevölkerung und alle relevanten Akteur:innen für das Thema zu sensibilisieren und eine verbesserte Kooperation zu erreichen. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2017: 15) Unter der Empfehlung „Überörtliche Raumordnung als wesentliche Planungsebene“ wird empfohlen vermehrt Planungen auf überörtlicher Ebene zu tätigen und dabei auf die unterschiedlichen Gegebenheiten der Regionen einzugehen. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2017: 15f) Die vierte Empfehlung lautet „Wirkungsvolle örtliche Raumplanung“. Unter diesem Punkt wird darauf verwiesen, dass die Gemeinden mit der Flächenwidmung einen wesentlichen Beitrag zum Flächensparen leisten können. Konkret werden unter anderem restriktive Neuwidmungen, kompakte Baulandwidmungen, die Reduktion des Baulandüberhanges, die Einschränkung von Freizeit- bzw. Zweitwohnsitzen und eine Reduzierung der Anlasswidmungen genannt. (Österreichische

Raumordnungskonferenz 2017: 16f) Eine weitere Empfehlung ist „Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung“. Hier werden Instrumente wie die Vertragsraumordnung, befristete Widmungen, Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge, Bodengesellschaften oder -fonds und Baulandumlegungen als Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs genannt. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2017: 17) Die sechste Empfehlung lautet „Leerstandsmanagement, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Branchen sowie Innenverdichtung“. Hier wird das Thema der Nutzung bereits vorhandener Gebäude und Brachflächen aufgegriffen und deren Nutzung empfohlen. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2017: 18) Weitere Empfehlungen beschäftigen sich mit der Datengrundlage und der fachlichen Zusammenarbeit verschiedener Fachbereiche. (Österreichische Raumordnungskonferenz 2017: 18f)

2.4 KONZEPTE

In diversen Konzepten, wie dem Masterplan ländlicher Raum und der Österreichischen Strategie zur Anpassung an den Klimawandel, wird das Thema Flächensparen aufgegriffen. In dem Masterplan welcher im Jahr 2017 vorgestellt wurde, gibt es einen Schwerpunkt „Bodenverbrauch“. Darin wird eine rechtliche Grundlage, um bereits bebaute Flächen besser nutzen zu können, gefordert. Auch wird darauf verwiesen, dass sich die Wohnbauförderung zu stark an Neubauten orientiert. Als Ziele werden hierbei unter anderem eine Reformation der Raumordnung, der Schutz landwirtschaftlicher Flächen, ein transparenter Umgang mit Bauland und ein verstärkter Fokus auf den öffentlichen Verkehr genannt. (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2017: 37) Zur Umsetzung dieser Ziele wird ein Baulandmonitoring, eine finanzielle Unterstützung entsprechender Maßnahmen und ein verstärkter Fokus auf die Innenentwicklung angedacht. Weiters wird Bundesraumordnungsgesetz gefordert,

in welchem die Planungsgrundsätze und -instrumente sowie Planungs- und Koordinationspflichten enthalten sind. Gleichzeitig wird aber betont, dass die Kompetenzverteilung und somit die Selbstbestimmung der Gemeinden in diesem Bereich nicht berührt werden darf. (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2017: 38) Weiters wird als Handlungsvorschlag die Nutzung von Leerstand und die Nutzung bereits bestehenden Wohnraums genannt. (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft 2017: 39f)

Auch in der österreichischen Strategie zur Anpassung an den Klimawandel wird auf die Bedeutung der Ressource Boden und deren Schutz verwiesen, wobei hier verstärkt auf die Auswirkungen eines hohen Anteils an versiegelter Fläche und weniger auf konkrete Maßnahmen zum Schutz des Bodens eingegangen wird. (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus 2017: 120) Einzig von

der Berücksichtigung der Bodenqualität bei der Flächeninanspruchnahme wird gesprochen. (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus 2017: 137) Weiters wird empfohlen den Zuwachs an dauerhaft versiegelter Fläche durch Verkehrsinfrastruktur auch zum Schutz vor Überflutungen zu reduzieren. (Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus 2017: 133)

Insgesamt kann gesagt werden, dass es auf nationaler Ebene viele Konzepte und Strategien gibt, die aber keinen verbindlichen Charakter haben. Vor allem bei der Betrachtung von politischen Programmen stellt sich häufig die Frage der Umsetzung auf Basis der aktuell geltenden Verteilung der Kompetenzen zwischen Bund, Ländern und Gemeinden.

3 FAZIT

zum Einfluss auf Flächenverbrauch nach Planungsebenen:

EU	Indirekter Einfluss durch Förderungen		
NATIONAL	ÖREK	Materiengesetze	Informelle Konzepte
LÄNDER	Raumplanungsgesetze, etc.		

Zusammenfassend kann man sagen, dass wie in der Grafik auch zu sehen ist, weder auf EU- noch auf nationaler Ebene formelle Instrumente vorhanden sind, die das Ziel des Bodensparens erreichen. Auf EU-Ebene wird über Förderungen das Ziel des Flächensparens verfolgt, es gibt allerdings keine verbindlichen Vorgaben für die Mitgliedsstaaten.

Insgesamt wird das Thema auf EU-Ebene nur in wenigen Bereichen am Rande erwähnt. Auch auf nationaler Ebene sind zwar Empfehlungen und informelle Konzepte, die sich dem Thema widmen, vorhanden, verbindliche Regelungen stellen diese allerdings auch nicht da.

LITERATUR

- Architekturzentrum Wien (2020): Boden für alle. Hrsg: Mayer Karonline; Ritter, Katharina; Fritz, Angelika. Wien.
- Bundeskanzleramt Österreich, 2020: Aus Verantwortung für Österreich. Regierungsprogramm 2020 – 2024. Wien.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2020). <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raumentwicklung/raumentwicklung-eu/agenda-2030/agenda-2030.htm>. (20.10.2021).
- Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport: Wirkungsorientierte Folgenabschätzung (WFA). https://www.oeffentlicherdienst.gv.at/wirkungsorientierte_verwaltung/glossar/wfa.html , 26.10.2021
- Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, 2017: Auf Schwung für den ländlichen Raum. Wien. https://gemeindebund.at/website2020/wp-content/uploads/2020/07/masterplan-an-sicht_14mb.pdf , (26.10.2021)
- Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (2017): Die österreichische Strategie zur Anpassung an den Klimawandel. https://www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/klimaschutz/anpassungsstrategie/publikationen/oe_strategie.html (07.12.2021)
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (2011): EU-Bodenschutzpolitik. <https://www.bmu.de/themen/wasser-ressourcen-abfall/boden-und-altlasten/braunkohlesanierung/eu-bodenschutzpolitik>. (20.10.2021).
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) (2020): Planungsebene Europa – Raumordnung. <https://www.forschungsinformationssystem.de/servlet/is/154894/>. (17.10.2021).
- Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) (2021): Transeuropäische Verkehrsnetze (TEN-V). <https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/transeuropaeische-verkehrsnetze.html>. (26.10.2021).
- Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2021) : EU-Kohäsions- und Strukturpolitik. <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Artikel/Europa/eu-kohaesions-und-strukturpolitik.html>. (20.10.2021).
- Entschließungsantrag 362/A(E) vom 27.02.2020 (XXVII. GP): https://www.parlament.gv.at/PAKT/VHG/XXVI-I/A/A_00362/index.shtml 27.10.2021
- Europäische Kommission (1999): EUREK - Europäisches Raumentwicklungskonzept Auf dem Wege zu einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der Europäischen Union.
- Europäische Kommission (2020): New EU Cohesion policy (2021-2027). https://ec.europa.eu/regional_policy/en/information/videos/new-eu-cohesion-policy-2021-2027. (24.10.2021).
- Europäische Kommission (2021): Transeuropäische Netze. https://ec.europa.eu/transport/road_safety/topics/infrastructure/trans-european_networks_de. (20.10.2021).
- Europäische Kommission (o.J.): Kohäsionspolitik 2021 - 2027. https://ec.europa.eu/regional_policy/de/2021_2027/. (18.10.2021).
- Europäische Union (2012): Leitlinien für bewährte Praktiken zur Begrenzung, Milderung und Kompensierung der Bodenversiegelung. https://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/pub/soil_de.pdf. (20.10.2021).
- Europäische Union (2021 a): Die Gemeinsame Agrarpolitik auf einen Blick https://ec.europa.eu/info/food-farming-fisheries/key-policies/common-agricultural-policy/cap-glance_de. (26.10.2021).
- Europäische Union (2021 b): Die zweite Säule der GAP: Politik zur Entwicklung des ländlichen Raumes. <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/de/sheet/110/die-zweite-saule-der-gap-politik-zur-entwicklung-des-landlichen-raums>. (20.10.2021).
- Europäische Union (2021 c): Europäische Struktur- und Investitionsfonds. https://ec.europa.eu/info/funding-tenders/funding-opportunities/funding-programmes/overview-funding-programmes/european-structural-and-investment-funds_de. (26.10.21).
- Europäisches Parlament (2021): Die Finanzierung der Gemeinsamen Agrarpolitik, <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/de/sheet/106/die-finanzierung-der-gemeinsamen-agrarpolitik>. (20.10.2021).
- European Land and Soil Alliance (ELSA) e.V. (o.J.): Das Bodenbündnis. <http://www.bodenbuendnis.org/ueber-uns/das-bodenbuendnis/>. (20.10.2021).
- Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) (2014): STRAT.AT2020 Partnerschaftsvereinbarung Österreichs zur Umsetzung der Europäischen Struktur- und Investitionsfonds 2014–2020.
- hmages (2016): URBACT im Überblick. <https://urbact.eu/urbact-im-%C3%BCberblick> (20.10.2021).
- Jahrbuch Agrarrecht, 2016: Bodenschutzrecht: Regelungsbestand und Alternativkonzepte (Roland Norer): RDB Rechtsdatenbank (manz.at)

- Neue Volkspartei, Freiheitliche Partei Österreich, 2017: Zusammen. Für unser Österreich. Regierungsprogramm 2017 – 2022.
- ÖROK (2021): European Spatial Planning Observation Network. <https://www.oerok.gv.at/kooperationen/etz-transnational-netzwerke/fruehere-programmperioden/programme-2007-2013/espon>. (18.10.2021).
- Österreichische Raumordnungskonferenz, 2002: Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2001. Wien. https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2001/OEREK_Langfassung_163.pdf, 26.10.2021
- Österreichische Raumordnungskonferenz, 2011: Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2011. ÖREK 2011. Wien. https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/Dokumente_OEREK_2011/OEREK_2011_DE_Downloadversion.pdf, 26.10.2021
- Österreichische Raumordnungskonferenz, 2017: ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik. Ausgangslage, Empfehlungen & Beispiele. Wien. https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flaechensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_Internet.pdf, 26.10.2021
- Schweizer Agrarmedien AG (2021): Viel Kritik an der Nachhaltigkeitsagenda 2030 des Bundesrats. <https://www.tierwelt.ch/news/natur-umwelt/viel-kritik-der-nachhaltigkeitsagenda-2030-des-bundesrats>. (20.10.2021).
- Umweltverband WWF Österreich (2021): WWF Bodenreport 2021: Die Verbauung Österreichs: Ursachen, Probleme, Lösungen einer Wachsenden Umweltkrise. Wien. https://www.wwf.at/wp-content/cms_documents/wwf_bodenreport.pdf 27.10.2021
- Universität Wien, 2018: Raumordnungs- und Baurecht. Bearbeitung: Barbara Weiss. Wien. https://zfg.univie.ac.at/zfg/pdf/PPP%20Raumordnungs-%20und%20Baurecht_SoSe%202018.pdf 27.10.2021

RECHTSGRUNDLAGEN

- Bundesverfassungsgesetz über die Nachhaltigkeit, den Tierschutz, den umfassenden Umweltschutz, die Sicherstellung der Wasser- und Lebensmittelversorgung und die Forschung
StF: BGBl. I Nr. 111/2013 (NR: GP XXIV IA 2316/A AB 2383 S. 207. BR: AB 9027 S. 822..)
- Bundes-Verfassungsgesetz B-VG
StF: BGBl. Nr. 1/1930 (WV) idF BGBl. I Nr. 194/1999 (DFB)
- Forstgesetz 1975 - Bundesgesetz vom 3. Juli 1975, mit dem das Forstwesen geregelt wird
StF: BGBl. Nr. 440/1975 (NR: GP XIII RV 1266 AB 1677 S. 150. BR: 1392 AB 1425 S. 344.)
- Luftfahrtgesetz 1957 – Bundesgesetz vom 2. Dezember 1957 über die Luftfahrt
StF: BGBl. Nr. 253/1957 (NR: GP VIII RV 307 AB 318 S. 40. BR: S. 128.)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000 - Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit
StF: BGBl. Nr. 697/1993 (NR: GP XVIII RV 269 AB 1179 S. 131. BR: 4639 AB 4624 S. 574.)
- Verordnung (EU) Nr. 1305/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 über die Förderung der ländlichen Entwicklung durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1698/2005
- Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) Art. 38-44
- Wasserrechtsgesetz 1959 - WRG StF: BGBl. Nr. 215/1959 (WV)

**PLANERISCHER UMGANG MIT
BETRIEBSGEBIETEN IN TIROL
RAHMENBEDINGUNGEN &
UMSETZUNG IN DER PRAXIS**

Daniel Waldl

Johannes Schrabauer

1 EINLEITUNG

Das Land Tirol ist eine klassische Gebirgsregion und daher mit anderen An- & Herausforderungen an die Wirtschaft, und damit auch Betriebsgebiete, konfrontiert. Zwar nimmt man sich gerade in der interkommunalen Zusammenarbeit Vorbild an den Flächenbundesländern, jedoch sind andere Instrumente von höherer Bedeutung. Insbesondere

durch aktive Bodenpolitik und spezifische Sonderflächenwidmungen konnte bisher in Tirol schon einiges erreicht werden. Aber um die besonderen Anforderungen in Tirol zu verstehen, muss man sich zunächst die Wirtschaftsstruktur des Bundeslandes ansehen.

2 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR IN TIROL & NATURRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Prinzipiell ist die Wirtschaft in Tirol durchaus vielfältig aufgestellt, was sich an der Branchenverteilung der einzelnen Betriebe in Tirol zeigt. Die Schwerpunkte liegen jedoch klar im Bereich von Gewerbe/Handwerk, Handel und Tourismus.

Gewerbe und Handwerk	37,6%
Industrie	0,8%
Handel	22,7%
Bank und Versicherung	0,2%
Transport und Verkehr	6,2%
Tourismus und Freizeitwirtschaft	16,8%
Information und Consulting	15,7%

Abbildung 1: Verteilung der gewerblichen Unternehmen nach Branchen in Tirol, Stand 2020 (Amt der Tiroler Landesregierung 2021: 17)

Anzumerken ist jedoch, dass die einzelnen Betriebe tendenziell wenige Mitarbeiter*innen beschäftigen. So sind ca. 58% der Betriebe Einpersonenernehmen, 33% der Betriebe haben lediglich 1-9 Mitarbeiter*innen. Diese Kleinstbetriebe machen somit ca. 91% aller Tiroler Betriebe aus. Solche Betriebe bedürfen allerdings oftmals keiner Bauten in Gewerbe- und Industriegebieten, da diese auch in Mischgebieten und teilweise sogar in Wohngebieten angesiedelt sein können. Daher ist die Dynamik bezüglich Gewerbe- und Industriegebiete (insbesondere im Vergleich zu Flächenbundesländern) nur mäßig ausgeprägt. (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung 2021: 17f)

Auch die naturräumliche Gegebenheit, dass nur 10,6% der Landesfläche Tirols Dauersiedlungsraum ist, trägt zu dieser vergleichsweise verhaltenen Dynamik bei den Betriebs- und Industriegebieten bei, da dadurch auch die Verfügbarkeit und die Preise entsprechender Flächen für viele Kleinstbetriebe Hindernisse darstellen. (vgl. Statistik Austria 2008: 437)

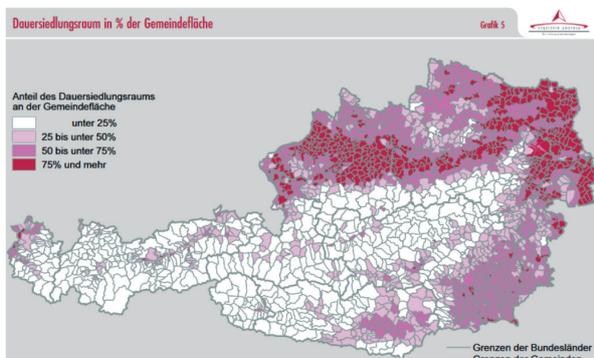


Abbildung 2: Dauersiedlungsraum in % der Gemeindefläche (Statistik Austria 2008: 437)

3 POLITISCHE ABSICHTSERKLÄRUNGEN

Im **Regierungsprogramm für die Jahre 2018-2023** "Entschlossen regieren. Tirols Zukunft sichern." werden einige vage Aussagen zum Thema Betriebsgebiete getroffen. Im Wesentlichen liegt der raumordnungsrelevante Schwerpunkt im Thema Wirtschaft dabei, **interkommunale Betriebsgebiete** stärker forcieren zu wollen. Daneben hat man sich noch das Ziel gesetzt, den Tiroler **Bodenfonds stärker auszubauen**, um leistbaren Wohnraum und leistbare Gewerbegebiete zu schaffen. Zusätzlich soll

die **Standortagentur Tirol** weiterentwickelt werden, die Unternehmen in Fragen von Betriebsansiedlungen & -erweiterungen unterstützt. Betont wird zudem, dass man weiterhin eine **zurückhaltende Widmungspraxis**, insbesondere bei Einkaufszentren, verfolgen möchte. Dabei sollen auch eine Evaluierung des Flächenbedarfs von Handelsbetrieben (insbesondere hinsichtlich Stellplatzflächen) und eine zweijährliche Widmungsbilanz unterstützen. (vgl. Regierungsprogramm 50f)

4 STRATEGIEN UND KONZEPTE

4.1 Zukunftsraum Tirol

Bereits im **Tiroler Raumordnungsprogramm (ROP) 2011 "Zukunftsraum Tirol"** ist die Rede von der Stärkung regionaler Gewerbegebiete. Wenn sich eine regionale Lösung als zielführender erweist, gilt es die Genehmigung von Einzellösungen auszuschließen. Die fiskalischen Auswirkungen sollen dabei durch einen **Lasten- und Nutzensausgleich** eingedämmt werden und dadurch ein Standortwettbewerb vermieden werden. (vgl. ROP 2011: 99) Dabei soll vor allem auf eine hohe Raum- und Umweltverträglichkeit der anzusiedelnden Betriebe geachtet werden. (ebd. 61) Die Siedlungsstrukturen inklusive der **Gewerbegebiete sollen sich stärker verdichten** - entlang von umweltfreundlichen Verkehrsmittelachsen - entwickeln, um die

Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. (ebd. 95) Durch den Aufbau eines **Gewerbegebietsmanagements**, auf Grundlage einer Standortdatenbank, sollen Gemeinden und Regionen bei der Wirtschafts- & Standortentwicklung unterstützt werden. Insbesondere soll durch **„integrierte Gewerbegebietsentwicklung“** (im Sinne von aktivem Management) auf einen besseren Branchenmix und Positionierung geachtet werden. (ebd. 98f) Die bestehenden und sich entwickelnden Gewerbegebiete sollen zudem besser an das Schienengüternetz angeschlossen werden, um eine stärkere Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene zu fördern, da das Bundesland bereits stark durch Transitrouten belastet wird. (ebd. 101)

4.2 Lebensraum Tirol - Agenda 2030

2019 wurde schließlich ein neues ROP unter dem Namen "Lebensraum Tirol - Agenda 2030" erstellt, welches mitunter auch umfassender auf Gewerbegebiete eingeht. Neben der Beschränkung der Siedlungsentwicklung wird die kompakte Weiterentwicklung der Standorte als Schlüsselfaktor für den Erhalt des Landschaftsbildes gesehen. (vgl. ROP 2019: 48) Das Programm erkennt an, dass die größte

Herausforderung im Bereich der gewerblichen Wirtschaft die **wenigen zur Verfügung stehenden Flächen** sind, die noch dazu in einem Konflikt mit den Wohnbedürfnissen und dem Tourismus stehen. Dabei wird auch betont, dass Gewerbegebiete eine kritische Mindestgröße brauchen, um sich zu rentieren. (ebd. 28) Die **Bedeutung des produzierenden Sektors** wird dennoch hervorgehoben, da

er einen hohen Anteil an der Wertschöpfung und ein Angebot an Ganzjahresarbeitsplätzen bringt. Um **Nutzungskonflikte zu vermeiden**, sind künftig brachliegende Betriebsstandorte zu bevorzugen bzw. sollen vorrangig bestehende Betriebsstandorte erweitert werden. Auch die Verkehrsgünstigkeit findet im aktuellen ROG eine Erwähnung. Groß- & Mittelbetriebe sollen sich ausschließlich in regionalen Gewerbegebieten ansiedeln. Für emissionsarme Kleinbetriebe gilt die klare Empfehlung,

diese im **innerörtlichen Bereich** anzusiedeln. (ebd. 31) Das Raumordnungsprogramm weist weiters auf die Leerstandsproblematik hin und nimmt sich zum Ziel, Leerstände zu ermitteln und eine **adäquate Nachnutzung für Gewerbe- & Handelsflächen** zu finden. (ebd. 33) Weiters fordert das Programm, dass Gewerbebestandorte mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Radwegen erschlossen werden sollen. (ebd. 41)

5 DERZEITIGE REGELUNGEN IM TIROLER RAUMORDNUNGSGESETZ (TROG 2016)

5.1 Überörtliche Raumordnung

Als Ziel wird definiert, dass die Erhaltung und die zeitgemäße Erweiterung einer wettbewerbsfähigen, den Erfordernissen des Arbeitsmarktes, den Versorgungsbedürfnissen der Bevölkerung und den Erfordernissen des Umweltschutzes entsprechende Wirtschaft anzustreben ist. Insbesondere ist dies zu gewährleisten mittels:

Sicherung geeigneter und ausreichend großer Gebiete für die Gründung, Ansiedlung und

Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben, wobei nach Möglichkeit **regionale Lösungen anzustreben** sind (§1 Abs 2 lit i Z 3 TROG 2016) und

Verteilung der Standorte von Betrieben und Einrichtungen mit überörtlicher Versorgungsfunktion, die im gesamten Einzugsbereich eine möglichst einfache und rasche Erreichbarkeit, insbesondere auch mit **öffentlichen Verkehrsmitteln**, gewährleistet (§1 Abs 2 lit j TROG 2016)

5.2 Örtliche Raumordnung

In den Raumordnungsprogrammen kann festgelegt werden, dass bestimmte Gebiete oder Grundflächen der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben oder der Gewinnung von Rohstoffen vorzubehalten sind. (§7 Abs 2 lit b TROG 2016)

Des Weiteren ist in den **örtlichen Entwicklungskonzepten** festzulegen, welche **wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde angestrebt wird**, "unter besonderer Berücksichtigung der Wirtschaftszweige und Betriebsformen mit erheblichen Auswirkungen auf die sonstige Entwicklung der

Gemeinde, insbesondere der Tourismuswirtschaft sowie der Großformen von Handel, Gewerbe und Industrie" (§31 Abs 1 lit c TROG 2016).

Zusätzlich sind Gemeinden - im Zuge ihrer **privatrechtlichen Tätigkeit** - angehalten Grundflächen auch für gewerbliche und industrielle Zwecke zu sichern, unter anderem durch den Abschluss von entsprechenden **Raumordnungsverträgen** (§33 TROG 2016).

Im Zuge der **Widmung von Gewerbe- und Industriegebieten** können im Flächenwidmungsplan

bestimmte Arten von Betrieben festgelegt werden, die auf den jeweiligen Flächen zulässig bzw. nicht zulässig sind (§39 Abs 2 TROG 2016).

Bei der Flächenwidmung können Gemeinden auch **landwirtschaftliche Mischgebiete** widmen. In

diesen ist ebenfalls die Errichtung von gewerblichen Klein- und Mittelbetrieben möglich. (§40 Abs 5 TROG 2016) Zusätzlich besteht in Tirol die Möglichkeit **spezifische Sonderflächen** festzulegen (§43 TROG 2016).

5.3 Tiroler Bodenfonds

Der Tiroler Bodenfonds handelt im Auftrag der Landesregierung, eine Kernaufgabe des Bodenfonds ist der Erwerb von Grundstücken. Anschließend werden diese zu bestimmten Zwecken weiterveräußert. Zu den Aufgaben zählt auch die „**Veräußerung von Grundstücken** zum Zweck der Ansiedlung oder

der Standortverlegung von **Gewerbe- und Industriebetrieben**“. Weiters übernimmt der Bodenfonds beratende und koordinierende Aufgaben bei der räumlichen Entwicklung von Gemeinden. (§98 Abs 5 lit b TROG 2016)

5.4 Sonderwidmungen

Insbesondere in Tirol kommen Sonderwidmungen eine besonders große Bedeutung in der Raumordnung zu - auch hinsichtlich Gewerbeansiedlungen. So sind in Tirol ca. **35% aller Widmungen**, welche nicht der Kategorie Freiland zuordenbar sind, als Sonderflächen gewidmet. (vgl. Schwaninger 2015: 75) Diese Widmungskategorie wird einerseits in 13 vordefinierte Kategorien (z.B. Sonderflächen für Chaletdörfer, Sonderflächen für Handelsbetriebe, etc.) unterteilt und andererseits können auch Kategorien frei festgelegt werden, wie es bspw. auch bei

der **Widmung für Gewerbestandorte** angewendet wird (vgl. §§ 43-51 TROG 2016). Sonderwidmungen werden dabei teilweise als ein Aspekt aktiver Bodenpolitik betrachtet, da diese bestimmten Nutzungen in gewisser Weise garantieren bzw. andere ausschließen (vgl. Schwaninger 2015: 63; Paulus, Schrabauer 2021: 290). Jedoch sind hierbei die häufige Anlassbezogenheit und die projektspezifischen Festlegungen im Flächenwidmungsplan auch **kritisch zu betrachten** (vgl. Schwaninger 2015: 30).

6 DEFINITION VON GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIETEN

Eine explizite Definition von Gewerbe- und Industriegebieten ist in Tirol nicht vorhanden. Eine Annäherung kann jedoch anhand §39 Abs 1 TROG 2016 erfolgen: Im Gewerbe- und Industriegebiet dürfen errichtet werden:

- » Gebäude für Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Gastgewerbebetrieben zur Beherbergung von Gästen,

- » Gebäude für Industriebetriebe,
- » betriebstechnisch notwendige Wohnungen,
- » Gebäude für Veranstaltungs- und Vergnügungsstätten, wie Theater, Kinos und dergleichen,
- » Gebäude für Einrichtungen, die der Versorgung oder den sozialen Bedürfnissen der Personen, die sich im Gewerbe- und Industriegebiet aufhalten, dienen.

7 EXKURS: EINKAUFSZENTREN/HANDEL

Handelsbetriebe des Typ A (nicht KFZ-affine Güter) mit einer Kundenfläche von über 300m² dürfen nur in Kernzonen, welche von der Landesregierung festgelegt sind, errichtet werden. Außerhalb dieser Zonen ist die Widmung „**Sonderfläche für**

Handelsbetriebe“ notwendig, die jedoch nur in Ausnahmefällen gewidmet werden kann. Flächen für den Typ B (KFZ-affine Güter) dürfen nur in Gemeinden mit entsprechender zentralörtlicher Bedeutung gewidmet werden. (§48a TROG 2016)

7.1 Tiroler Einkaufszentrenprogramm (2005)

Das Raumordnungsprogramm des Landes trifft **konkrete Standortvorgaben** und formuliert Grundsätze, die bei einer entsprechenden Widmung zu beachten sind (Amt der Tiroler Landesregierung 2005: online):

- » Es werden Gemeinden festgelegt, in denen Sonderfläche EKZ gewidmet werden darf (gesamt gibt es sechs Standorträume).
- » Eine flächensparende Bebauung muss gewährleistet sein, daher muss eine mehrgeschoßige Bebauung im Bebauungsplan festgelegt werden.
- » Eine adäquate ÖV-Anbindung muss sichergestellt sein.
- » Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes muss ausreichen, ferner darf der entstehende Verkehr keine Einrichtungen mit besonderem Ruhebedürfnis (z.B. Krankenhäuser) stören.
- » Produzierendes Gewerbe darf nicht beeinträchtigt werden.
- » Des Weiteren wird eine differenzierte Festlegung getroffen, wenn auch Handelsbetriebe des Typ A einziehen sollten (Kundenfläche muss auf Einwohner*innen in einem 500m Radius abgestimmt werden).

8 EXKURS: STANDORTAGENTUR

Die Standortagentur hat eine wichtige Rolle für Betriebsansiedlungen & -erweiterungen in Tirol. Anders als in anderen Bundesländern beschränkt sich der Tätigkeitsbereich stärker auf die **inhaltliche Positionierung** von Gemeinden und Regionen. So werden Stärken und Potenziale für die kommunale und regionale Entwicklung ausgearbeitet oder aber auch bei der Findung geeigneter **Nachnutzungsmöglichkeiten** unterstützt. (vgl. Standortagentur 2021: online) Auf diese Weise konnten schon einige nennenswerte Projekte auf den Weg gebracht werden und die Tiroler Landesregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Rolle der Standortagentur zu stärken. Beispiele für Projekte sind z.B.:

Wirtschaftsraum Wattens

Mit der Gründung der Destination Wattens GmbH wurde eine Public-Private-Partnership zwischen Swarovski und der Gemeinde Wattens gegründet, mit dem Ziel innovative, etablierte Unternehmen, angewandte Forschung und Fachkräfte anzulocken (z.B. Fraunhofer Innovationszentrum Digitale Transformation). Mit der “Werkstätte Wattens” wurde ein internationales Unternehmens- & Kreativzentrum für Gründer errichtet.

Neuer Stadtteil für Reutte

Vor wenigen Jahren wurden die Linz-Textil-Werke in Reutte geschlossen. Damit wurden in Summe 130.000m² Gewerbefläche in bester Lage frei. Die

Standortagentur hat die Gemeinde Reutte mit einer umfassenden Standortanalyse dabei unterstützt, eine geeignete Nachnutzung zu finden. Auf

den Flächen der Fabrik soll ein gemischter Stadtteil mit Betrieben und Wohnungen entstehen.

9 ANPASSUNGEN IN DEN PLANUNGSRECHTLICHEN GRUNDLAGEN

Seit der Einführung des **TROG 2011** wurde das Ziel der überörtlichen Raumordnung „die Sicherung geeigneter und ausreichend großer Gebiete für die Gründung, Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Industriebetrieben“ um nachfolgenden Zusatz erweitert: „**wobei nach Möglichkeit regionale Lösungen anzustreben sind**“. Somit wird interkommunalen Betriebsgebieten eine erhöhte Bedeutung zugewiesen.

Im Jahr 2019 (LGBl Nr. 110/2019) wurden neue Regelungen zu **Handelsbetrieben** getroffen, mit dem expliziten Ziel, eine bodensparende Planung zu gewährleisten. Bei der Widmung Sonderflächen für Handelsbetriebe muss die Widmungsfläche im **Verhältnis zum höchstzulässigen Ausmaß** der Kundenfläche stehen, um die **Größe der Parkplätze zu reduzieren**.

Weiters müssen nun **Handelsbetriebe** in einer **mehrgeschoßigen Bauweise** errichtet werden und eine Mehrfachnutzung erfolgen. Entsprechende Regelungen sind in den Bebauungsplänen und Flächenwidmungsplänen festzulegen (§48 Abs 4 TROG 2016).

Mit einer Novelle im Jahr 2020 (LGBl Nr. 46/2020) wurde an die neuen Regelungen der Novelle des Jahres 2019 angeknüpft. Für **bereits gewidmete Sonderflächen für Handelsbetriebe**, auf denen am 31.12.2021 kein Handelsbetrieb bestand, müssen bis **spätesten 31.03.2021 Teilfestlegungen im BBP festgelegt** werden, die eine mehrgeschoßige Bebauung oder eine Mehrfachnutzung sicherstellen. (§114 Abs 7 TROG 2016) Damit sollen die neuen Maßnahmen zu einer bodensparenden Planung effektvoller umgesetzt werden.

10 UMSETZUNG IN DER PRAXIS

10.1 Sichtweise der Landesverwaltung

Das Regierungsprogramm und das aktuelle Raumordnungsprogramm beinhalten ambitionierte Zielsetzungen - auch im Hinblick auf Gewerbegebiete. Einer der wichtigsten Punkte ist dabei die **interkommunale Zusammenarbeit**. Die regionalen Gewerbegebiete werden dabei teilweise im Gemeindegebiet einer der Vertragspartner-Gemeinden errichtet, teilweise aber auch entlang der gemeinsamen Gemeindegrenze. Der sprichwörtliche „Teufel“ steckt dabei, wie so oft im Detail: Ein regionales Gewerbegebiet geht mit einem **Verzicht auf einen Teil der Kommunalsteuereinnahmen**

einher, was zu innerörtlichen Konflikten führt. Die kommunalpolitische Opposition bemängelt dabei häufig ein „Verschenken möglicher Gemeindegemeinnahmen“ Zusätzlich kommt oft eine emotionale Komponente zum Tragen: Zwischen den Gemeinden bestehen teilweise historische Konflikte, die sich negativ auf das gegenseitige Vertrauen auswirken. Ein weiterer Schwerpunkt liegt im Regierungsprogramm und ROP auf dem Thema **Leerstand und Mobilisierung von Brachflächen**. Aktuell wird dabei lediglich der Wohnraum bearbeitet. Es sollen Maßnahmen gegen Spekulationen

im urbanen Wohnbereich und Leerstände im ländlichen Raum getroffen werden. Dabei gibt es eine Vorstudie durch die Firma Regionalsynergie. Eine der Maßnahmen könnte eine Leerstandsabgabe

sein. Ob das Thema in der aktuellen Regierungsperiode auch im gewerblichen Bereich ankommt, bleibt abzuwarten. (Öggl 2021: schriftlich)

10.2 Praxisbeispiel St. Johann in Tirol

Das **interkommunale** Betriebsgebiet St. Johann steht aktuell kurz vor der Realisierung. Die ca. 7 ha große Fläche befindet sich im Ortsteil Unterbürg, westlich des Ortszentrums von St. Johann. Konkretes Interesse an der Mitwirkung am interkommunalen Gewerbegebiet haben **fünf Gemeinden**: St. Johann, Kirchdorf, Going am Wilden Kaiser, Reith bei Kitzbühel und Oberndorf. Die vorgesehenen Flächen sind jedoch laut dem Regionalprogramm Leukental (2019) als **landwirtschaftliche Vorsorgefläche** ausgewiesen.



Abbildung 4: Flächen auf denen das Gewerbegebiet entstehen wird (Google Maps)



Abbildung 3: Lage des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets in St. Johann (TIRIS, eigene Bearbeitung)

Die Flächen wurden - in Abstimmung mit der Gemeinde St. Johann - **vom Tiroler Bodenfonds erworben** und sollen für gewerbliche Zwecke verwendet werden. Ursprünglich war angedacht, dass die Gemeinde St. Johann die Flächen alleine entwickelt. Da sich die Flächen allerdings laut dem Regionalprogramm Leukental (2019) innerhalb der **landwirtschaftlichen Vorsorgefläche** befinden, kam die Entwicklung ausschließlich durch die Standortgemeinde nicht in Frage. Um vom Regionalprogramm abweichen zu können – und das entsprechende Gebiet als Sonderfläche widmen zu können – muss das Vorhaben den **Zielen des Regionalprogrammes** entsprechen. Damit diese Grundvoraussetzung gegeben ist, muss die Fläche unausweichlich als interkommunales Gewerbegebiet entwickelt werden. (vgl. Putz 2021: schriftlich)

Nach dem **Grundsatzbeschluss** der fünf Gemeinderäte, am interkommunalen Gewerbegebiet teilnehmen zu wollen, startete der Aushandlungsprozess im Jahr 2021. Dieser erfolgt in **zwei Workshops**, wobei der erste bereits stattgefunden hat, der zweite und finale Workshop ist für Dezember 2021 angesetzt. Der Prozess wird dabei maßgeblich vom **ISK** (Institut für Standort-Regional- und Kommunalentwicklung) gestaltet. Dabei handelt es sich um ein privates Beratungsunternehmen, mit Sitz in Vorarlberg. (vgl. ISK o.J.: online) Zusätzlich unterstützt der Bodenfonds bei der Ausarbeitung des Beteiligungsschlüssels der teilnehmenden Gemeinden. Des Weiteren übernimmt der **Tiroler Bodenfonds die Planungskosten** und die zukünftige Vergabe der Grundstücke an Gewerbebetriebe. (vgl. Putz 2021: schriftlich)

Partnergemeinden für das interkommunale Gemeindegebiet waren relativ einfach zu gewinnen. Einerseits besteht **Bewusstsein** bezüglich der Vorteile regionaler Zusammenarbeit. Andererseits spielen auch die **naturräumlichen Gegebenheiten** in Tirol eine bedeutende Rolle. So ist einem Gemeinderatsprotokoll der teilnehmenden Gemeinde Going am Wilden Kaiser zu entnehmen, dass die

Bedingung zukünftig neu gewidmete Gewerbeflächen dem Gemeindeverband anzudienen, kein Hindernis für die Teilnahme am interkommunalen Gewerbegebiet darstellt. Begründet wird dies damit, dass die Gemeinde sowieso **keine Flächen** aufweist, die sich für ein Gewerbegebiet eignen würden. (vgl. Going aWK 2021: 6; Putz 2021: schriftlich)

10.3 Praxisbeispiel Unternehmerzentrum A-L-S

Am **interkommunalen** Gewerbegebiet „Unternehmerzentrum A-L-S“ sind **drei Gemeinden** beteiligt: Aldrans, Lans und Sistrans - im direkten Nahbereich von Innsbruck. Das Gebiet befindet sich an der Gemeindegrenze zwischen Aldrans und Sistrans, so ist ein Teil der Fläche im Gemeindegebiet von Aldrans und der andere Teil in Sistrans. Das gesamte Gewerbegebiet ist ca. **4,3 ha groß** und als **Private-Public-Partnership** realisiert worden.



Abbildung 5: Lage des geplanten interkommunalen Unternehmerzentrum A-L-S (TIRIS, eigene Bearbeitung)



Abbildung 6: Luftbild des Unternehmerzentrum A-L-S (Land Tirol; Brandhuber)

Die Flächen des Gewerbegebiets wurden im Jahr 1999 vom **Tiroler Bodenfonds** für gewerbliche Zwecke erworben. Ursprünglich wurden die Flächen von den beiden **Standortgemeinden**, dem Tiroler Bodenfonds, der **Tiroler Zukunftsstiftung** und von der Baufirma **PORR** entwickelt. Die Gemeinde Lans ist am Gewerbegebiet erst seit dem Jahr 2004 beteiligt - damals wurde auch der Beteiligungsschlüssel verhandelt. So sind die beiden Standortgemeinden (Aldrans und Sistrans) mit **jeweils 40%** beteiligt und Lans mit **20%**. Die Fläche wurde als eingeschränktes allgemeines Mischgebiet gewidmet, so ist Wohnen eingeschränkt (für betriebsangehörige Personen) gestattet. (vgl. Lans 2021: 16; Aldrans o.J.: online)

Im Zeitraum von 2005 wurde von Arch. Johannes Wiesflecker ein **städtebauliches und architektonisches Grundkonzept** für das Gewerbegebiet entwickelt. Darin sind Grundsätze bezüglich Erschließung, Architektur und Nutzung festgelegt. (vgl. aut. Architektur 2006: online) Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt durch den Tiroler Bodenfonds, dieser berücksichtigt dabei auch die **Grundsätze** aus dem Grundkonzept. So werden nur Betriebe akzeptiert, die ein geringes Immissionslevel aufweisen, deren Gebäude sich in das architektonische Gesamtbild einfügen und sich verpflichten eine bestimmte Zahl an Arbeitsplätzen am Standort zu schaffen. (vgl. Aldrans o.J.: online)

Aktuell findet innerhalb des Gemeindeverbandes eine Diskussion darüber statt, ob Lans **aus dem interkommunalen Gewerbegebiet aussteigt**. Vorrangig wird der Austritt von den Gemeinden

Aldrans und Sistrans forciert. Kolportiert wird, dass die beiden Standortgemeinden Lans ausschließen möchten, da die Darlehen der Erschließungskosten

getilgt sind und nun Erträge ausgeschüttet werden sollten. Eine finale Lösung wurde bisher nicht gefunden. (vgl. Lans 2021: 17)

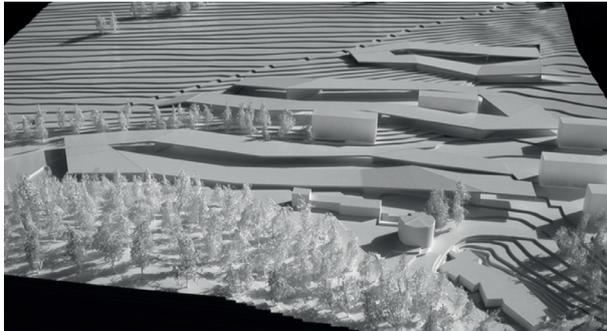


Abbildung 7: Städtebauliches und architektonisches Grundkonzept (Arch. Wiesflecker)



Abbildung 8: Betriebsgebäude der Fa. World Direct im Unternehmerzentrum A-L-S (World Direct)

11 RESÜMEE

Zusammenfassend kann attestiert werden, dass aufgrund der begrenzten Flächen die Neuausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten in Tirol eine vergleichsweise nachgeordnete Rolle hat. Durch die Standortagentur sollen Gemeinde und Regionen bei der Positionierung und Vermarktung bestehender Gewerbegebiete unterstützt werden. Aktuell werden Maßnahmen und Instrumente auf überörtlicher Ebene primär auf den Handelsbereich angewendet. Eine besonders starke Rolle in der Entwicklung von Gewerbegebieten spielt der Bodenfonds, der Gemeinden sowohl finanziell als auch mit Koordinierung/Know-How unterstützt.

Herausforderungen bei der Umsetzung interkommunaler Gewerbegebiete ergeben sich vermehrt, wenn diese länger bestehen, da die Aufteilung der Einnahmen zunehmend als unfair erachtet werden kann. Die politischen Zielsetzungen hinsichtlich der Weiterentwicklung von Gewerbegebieten werden nur teilweise umgesetzt. Beispielsweise konzentriert sich die Aktivitäten der Landesverwaltung hinsichtlich Leerstandsmobilisierung in erster Linie auf den Wohnbereich. Ob in dieser Regierungsperiode noch mehr in die Richtung Mobilisierung leerstehender Gewerbegebäude passiert, bleibt abzuwarten.

QUELLENVERZEICHNIS

- Aldrans (o.J.): Unternehmerzentrum A-L-S. <https://www.aldrans.at/attachments/article/98/Unternehmerzentrum%20A-L-S.pdf> (1.12.2021)
- Amt der Tiroler Landesregierung (2005): Einkaufszentren. Tiroler Einkaufszentrenprogramm. <https://www.tirol.gv.at/landesentwicklung/raumordnung/ueberoertliche-raumordnung/ekz-1/> (13.11.2021)
- Amt der Tiroler Landesregierung (2011): ZukunftsRaum Tirol_2011 - Strategien zur Landesentwicklung (ROP 2011) https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftsraum/downloads/ROPlan_ZukunftsRaum_110927_web.pdf (17.11.2021)
- Amt der Tiroler Landesregierung (2019): Lebensraum Tirol - Agenda 2030 (ROP 2019). https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftsraum/20190618LebensraumTirol_web.pdf (17.11.2021)
- Amt der Tiroler Landesregierung (2021): Tiroler Wirtschafts- und Arbeitsmarktbericht 2021. <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/arbeit-wirtschaft/wirtschaft-und-arbeit/downloads/TWAB2021.pdf> (13.11.2021)
- Aut. Architektur (2006): Unternehmerzentrum Aldrans-Lans-Sistrans. Technologie und Landschaft. <https://aut.cc/ausstellungen/unternehmerzentrum-aldrans-lans-sistrans> (1.12.2021)
- ErlRV 275/19. Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Änderung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016. <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=15933&cid=9> (22.10.2021)
- ErlRV 3/20. Erläuterungen zur Regierungsvorlage zur Änderung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2016. <https://portal.tirol.gv.at/LteWeb/public/ggs/ggsDetails.xhtml?id=16510&cid=8> (22.10.2021)
- Going aWK (2021): Gemeinderatsprotokoll der Gemeinde Going am Wilden Kaiser vom 5. Mai 2021. <https://www.going.tirol.gv.at/system/web/sitzungsprotokoll.aspx?typid=2021&menuonr=218504743> (1.11.2021)
- ISK, Institut für Standort- Regional- und Kommunalentwicklung (o.J.): Leistungen. <https://isk-institut.com/leistungen/standort-gemeindeentwicklung.html> (1.11.2021)
- Lans (2021): Gemeinderatsprotokoll der Gemeinde Lans vom 19. April 2021. <https://www.gemeinde-lans.at/wp-content/uploads/2021/05/SP2021-04-endgueltig.pdf> (1.11.2021)
- Öggl, Hermann (2021): Sachverständiger für örtliche Raumordnung - Amt der Tiroler Landesregierung. Schriftliche Mitteilung vom 02.12.2021.
- Paulus, Marko; Schrabauer, Johannes (2021). Vertragsraumordnung im Zweitwohnsitzwesen – Ausprägungen, öffentlich-rechtliche Überschneidungen und Vorteile. Eine Annäherung anhand touristischer Beispielgemeinden in Tirol und Vorarlberg. In: Masterprojekt. Zweitwohnsitz im alpinen Raum. Gesamtbericht WS 2020/21. S.: 252-287. Hrsg.: Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement, TU Wien.
- Putz, Ines (2021): Mitarbeiterin Bauamt St. Johann in Tirol. Schriftliche Mitteilung vom 26.11.2021.
- Regierungsprogramm (2018): Entschlossen regieren. Tirols Zukunft sichern. Regierungsprogramm für Tirol 2018 – 2023. https://www.tirol.gv.at/fileadmin/buergerservice/Bilder_Div/Landesregierung_NEU_2018-2023/Regierungsprogramm_2018-2023.pdf (17.11.2021)
- Regionalprogramm Leukental (2019): LGBl. Nr. 95/2019
- Schwaninger, Teresa (2015): Sonderflächenwidmungen im Tiroler Raumordnungssystem. Analyse, bundesweiter Vergleich und Identifikation von Handlungsfeldern. Diplomarbeit, TU Wien.
- Standortagentur (2021): Regionale Standortentwicklung. <https://www.standort-tirol.at/regionen--gemeinden/regionalberatung> (14.12.2021)
- Statistik Austria (2008): Dauersiedlungsraum in % der Gemeindefläche. In: Neuabgrenzung des Dauersiedlungsraums. ÖROK. https://www.oerok-atlas.at/documents/neuabgrenzung_des_dauersiedlungsraums.pdf (13.11.2021)
- TROG. Tiroler Raumordnungsgesetz. LGBl. Nr. 101/2016 idF LGBl. Nr. 114/2021

ABBILDUNGEN

- Abbildung 1: Verteilung der gewerblichen Unternehmen nach Branchen in Tirol, Stand 2020 (Amt der Tiroler Landesregierung 2021: 17)
- Abbildung 2: Dauersiedlungsraum in % der Gemeindefläche (Statistik Austria 2008: 437)
- Abbildung 3: Lage des geplanten interkommunalen Gewerbegebiets in St. Johann (TIRIS, eigene Bearbeitung)
- Abbildung 4: Flächen auf denen das Gewerbegebiet entstehen wird (Google Maps)

Abbildung 5: Lage des geplanten interkommunalen Unternehmerzentrum A-L-S (TIRIS, eigene Bearbeitung)

Abbildung 6: Luftbild des Unternehmerzentrum A-L-S (Land Tirol; Brandhuber)

Abbildung 7: Städtebauliches und architektonisches Grundkonzept (Arch. Wiesflecker)

Abbildung 8: Betriebsgebäude der Fa. World Direct im Unternehmerzentrum A-L-S (World Direct)

VORARLBERG UND DAS FLÄCHENSPAREN BEI BETRIEBSGEBIETEN

Josef Furtner

Virginia Connolly

1 EINLEITUNG

Flächenverbrauch und Flächenversiegelung in Österreich sind um ein Wesentliches höher als sie nach wissenschaftlichen Erkenntnissen und politischen Zielsetzungen sein sollten (vgl. ÖROK, 2017; Umweltbundesamt 2021). Die Frage, welchen Einfluss Betriebsgebiete, und der Umgang mit ihnen auf diese anhaltende Entwicklung haben, wollen wir in diesem Beitrag anhand des Beispiels Vorarlberg erkunden. Zu Anfang steht eine kurze und grobe Beschreibung wichtiger Parameter des Landes, um

einen grundsätzlichen Überblick der Gegebenheiten zu erhalten. Im ersten Hauptteil folgt ein Abriss der rechtlichen Bestimmungen und politischen Ziele bezüglich Betriebsgebietsansiedlungen und Flächensparen. Im zweiten Hauptteil werden zwei Beispiele in Zusammenhang mit ebendiesen Regelungen und Zielen vorgestellt. Abgeschlossen wird der Bericht mit einem kurzen Resümee.

2 ÜBERBLICK VORARLBERG

Vorarlberg ist bezüglich Fläche und Einwohner*innenzahl das zweitkleinste Bundesland in Österreich. Administrativ ist es in 4 Bezirke und 96 Gemeinden unterteilt. Von den 400.000 Einwohner*innen leben 68% in den 29 Gemeinden des Rheintals, welches mit rund 456km² nur 17,5% der Gesamtfläche Vorarlberg ausmacht. Das ist wenig verwunderlich - Vorarlberg ist ein größtenteils bergiges Land. Nur 21,8% der Landesfläche sind Dauersiedlungsraum (DSR; siehe Abbildung 1).

Im Gegensatz zur Landesfläche¹ wächst die Bevölkerung und Wirtschaftsleistung kontinuierlich und soll nach Prognosen auch weiter steigen (vgl. Landesregierung, 2018a). Vorarlberg ist nach den Wirtschaftsparametern der EU eine wirtschaftlich starke und erfolgreiche Region. Exporte und Importe stiegen über den Verlauf der letzten 15 Jahre bei gleichbleibend positiver Außenhandelsbilanz an. Die Beschäftigungsstruktur hat sich in den letzten 34 Jahren stark gewandelt (siehe Abbildung 2).

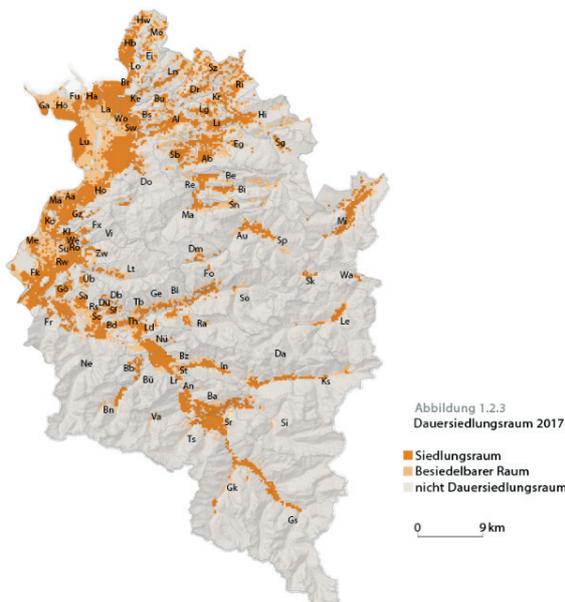


Abb. 1: DSR Vorarlberg (Landesregierung 2018a)

Abbildung 3.2.1
Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren 1981 bis 2015

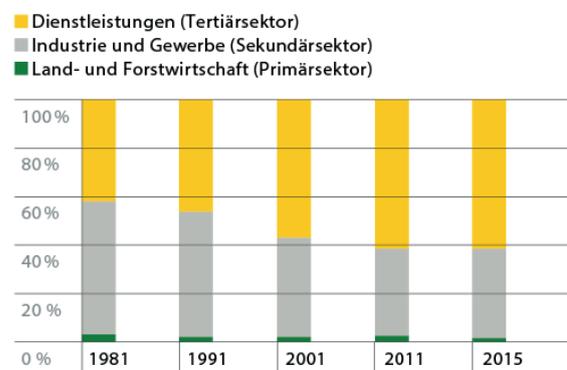


Abb. 2: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren 1981 bis 2015 (Landesregierung, 2018a)

1 Boden ist nicht vermehrbar - sonst müsste man ja auch vielleicht gar nicht sparsam mit ihm umgehen.

Auch die Betriebsstruktur hat sich gewandelt - es gibt relativ gesehen weniger, dafür größere Betriebe (vgl. ebd.). Für weitere Betriebe gibt es

im Land Vorarlberg trotz des geringen DSR, eine Vielzahl an bereits als Betriebsgebiet gewidmeten Flächen, doch dazu mehr in den nächsten Kapiteln.

3 WAS IST EIN BETRIEBSGEBIET?

Betriebsgebiete sind jene Orte, an denen mehrere Betriebe, räumlich konzentriert, ihren Standort haben (vgl. Glossar Standortkompass 2021). Im Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG) §14 werden zwei Arten von Betriebsgebieten als Widmungskategorie unterschieden:

- » Kategorie I: Betriebsgebiete, welche in Einklang mit anderen Nutzungen, insbesondere dem Wohnen vereinbar sind.
- » Kategorie II: Betriebsgebiete in denen keine Wohnungen, Sport und Freizeiteinrichtungen sowie keine Handelsbetriebe des täglichen Bedarfs errichtet werden dürfen. (vgl. RIS, 2019)

Im RPG folgen abseits der Umsetzung der EU-Seveso-Richtlinie noch zwei Spezifizierungen für besondere Widmungen, welche beide eine Betriebsgebiet-Widmung als Grundwidmung benötigen. In §5 folgen die Bestimmungen bezüglich Einkaufszentren (EKZs). Bei Widmung von Flächen als EKZ durch die Gemeinde wird ab einer gewissen Größe eine Verordnung der Landesregierung über deren Zulässigkeit benötigt (vgl. RIS, 2019).

Eine zweite solche Widmung, ist die der „sonstigen Handelsbetriebe“ nach §16. Diese sind all jene Handelsbetriebe, welche den besonderen Parametern eines EKZ nicht entsprechen. Wie bei EKZ Widmungen, kann das Angebot auf bestimmte Warengruppen - nicht täglicher Bedarf oder sonstige Waren - beschränkt werden und ab einer Verkaufsfläche von 900m² ist das Gebäude ebenfalls zweistöckig zu errichten (vgl. RIS, 2019).

Abbildung 3 verortet ungenutzte Betriebsgebiets-Flächen. Über Vorarlberg verteilt sind heute circa 21,8% der Betriebsgebietsflächen ungenutzt. Sie sind nicht gleichverteilt und konzentrieren sich hauptsächlich auf das Rheintal. Eine in diesem Zusammenhang wichtige Beobachtung ist, dass sich viele der Flächen nicht im Besitz des Landes oder der jeweiligen Gemeinden befinden. Das schränkt deren Handlungsspielraum ein und erschwert die aktive Bodenpolitik (vgl. Kanonier, 2021).

4 POLITISCHE ZIELSETZUNGEN BEZÜGLICH BETRIEBSGEBIETEN VOR DEM HINTERGRUND DES FLÄCHENSparens

Die politischen Ziele manifestieren sich in gesetzlichen Grundlagen, wie zum Beispiel dem Raumplanungsgesetz, Verordnungen und Richtlinien. Außerdem in Strategiepapieren, Rahmenplänen, Förderungen und Zukunftskonzepten.

Das RPG trifft Vorgaben in §2 - sparsamer Umgang mit Grund und Boden, sowie §10 - gemeindeübergreifende Planung bei Projekten, welche Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinweg haben. Auf jeden Fall inbegriffen sind hier große Betriebsflächen und EKZs, welche überdies teilweise relevante Auswirkungen über die Staatsgrenzen hinaus haben (vgl. Cima, 2016). Zumindest bei solchen Projekten sieht das RPG eine überörtliche Abstimmung vor (vgl. RIS 2019).

Das räumliche Leitbild „Raumbild 2030“ stellt einen verbindlichen Rahmen für Landesverwaltung und -politik dar. Es ist die erste pro-aktive räumliche Gesamtstrategie des Landes. Wichtigste Ziele und Maßnahmen für Betriebsanlagen und Flächensparen sind (vgl. Landesregierung, 2019a):

- » Verbindlichen Raumentwicklungspläne der Gemeinden (bis spätestens 2022)
- » Bodenfonds für aktive Landes-Bodenpolitik (noch im Werden, vgl. Die Grünen, 2021)
- » Umfassende Implementierung von Regionalkooperationen (Regios)
- » Neue Förderstrategien für Regios
- » Entwicklung von Instrumenten für Ausgleichszahlungen

Das Landesregierungsprogramm 2019-2024 ist bezüglich des verstärkten Fokus auf Regionen als Planungskörper auf gleicher Linie. Konkrete Vorschläge zum Flächensparen abseits der bereits im Raumbild 2030 genannten, finden sich wenige. Beispielsweise gibt es keine öffentlich gemachten Standortkriterien für neue Betriebsgebiete abseits der allgemeinen Vorgabe zum Flächensparen in §2 RPG. (vgl. Landesregierung, 2019b). Auch ist es politisch derzeit nicht opportun bereits bestehende Betriebsgebiete via einer Standortanalyse zu bewerten, da dies einem nicht gewolltem ‘Ranking’ nahekommen würde (vgl. Kanonier, 2021).

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Wichtigkeit von interkommunaler Planung erkannt wurde, und zwar teilweise auch in Zusammenhang mit der Thematik des Flächensparens. Gesetzlich ist diesbezüglich recht wenig und eher allgemein Gehaltenes verankert. Das politische Bemühen um Gesetze und Regelungen, die auf diese Probleme und Herausforderungen reagieren ist vorhanden - es wird sich weisen wie, was, umgesetzt wird.

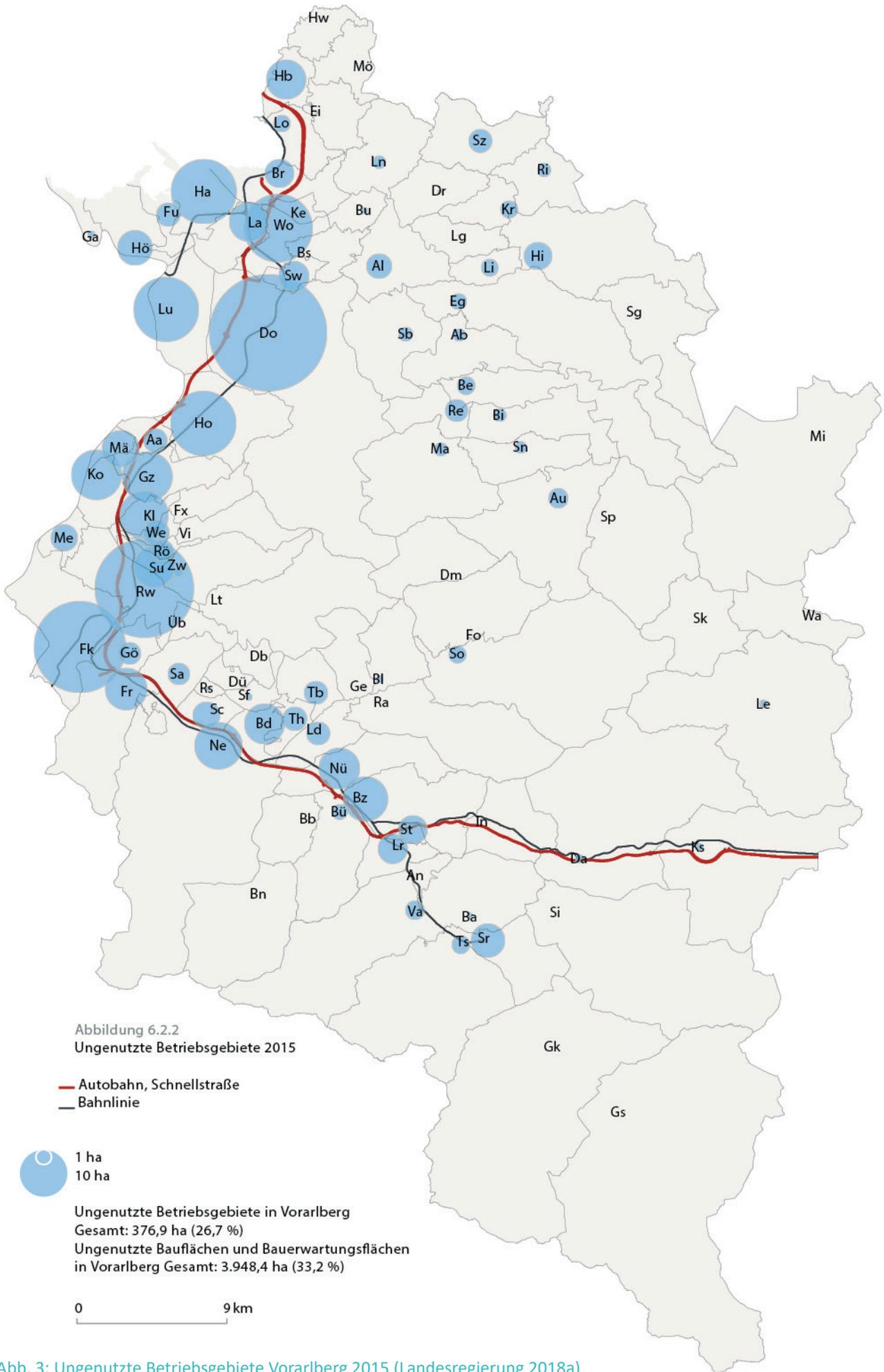


Abb. 3: Ungenutzte Betriebsgebiete Vorarlberg 2015 (Landesregierung 2018a)

5 HOHEITLICHE PLÄNE IN VORARLBERG

Des Landes Möglichkeiten mittels räumlicher Rahmenstrategien aktiv in die Gestaltung des Landes einzugreifen, wurden bis dato nur zu einem sehr geringen Teil ausgeschöpft. Wie bereits erwähnt wurde 2019 das erste Mal ein Landesentwicklungsplan beschlossen. Davor wurden: „in erster Linie dort Weichen gestellt, wo konkrete Probleme entstanden sind und Maßnahmen erforderlich wurden.“ (Landesregierung, 2019a). Für die landesweite Betriebsflächenentwicklung sind vor allem diese sektoralen Pläne relevant:

- » Verkehrskonzept 2019
- » Wirtschafts-Landesentwicklungsplan 2010+
- » Grünzonenplan, Blauzonenplan
- » EKZ-Landesraumplan 2002, 2005, 2008 & 2010(nicht anlassbezogen)

Das Verkehrskonzept 2019 sticht inhaltlich aus dieser Auswahl hervor, da es wie das Raumbild 2030 einen Fokus auf die Planungsebene der Regios im Zusammenhang mit Verkehrsflächen und Betriebsflächen setzt (vgl. Landesregierung, 2019c).

Die Hauptziele des Wirtschaftskonzepts bezüglich Betriebsgebietsflächen ist die Verfügbarkeit und

nötige Absicherung möglicher Betriebsgebiete, um den Wirtschaftsstandort Vorarlberg weiterhin als kompetitiv und attraktiv für Betriebsansiedlungen zu erhalten (vgl. Landesregierung, 2014).

Wesentlicher Inhalt von Grünzonenplan und Blauzonenplan ist die Beschreibung und Sicherung erhaltenswürdiger Flächen, respektive die Nicht-Verbauung durch Hochwasser bedrohter Flächen (vgl. Landesregierung, 1977, 2013).

Die Regelung bzgl. Einkaufszentren in Vorarlberg sind im österreichweiten Vergleich komplex und restriktiv (vgl. Landesrechnungshof-Vorarlberg, 2005; vgl. Mayerhofer et. al., 2018). Die Landesraumpläne für EKZs spielen hierbei eine wenig klar definierte Rolle, da sie bei jeder Widmung eines EKZs durch eine Gemeinde anlassbezogen erlassen werden, und die bestehenden Pläne für Eignungszonen dadurch an Relevanz verliert. Die problematische Situation der EKZs in Vorarlberg ergibt sich vor allem durch die komplexen Regelzusammenhänge und Schwammigkeiten in den Definitionen von Warenklassen durch das Gesetz. Ein kurzer Exkurs zu den Regelungen um das EKZ findet sich im Anhang.

6 FÖRDERINSTRUMENTE - BETRIEBSANSIEDLUNG

Das Land Vorarlberg hat erkannt, dass die Widmung Baufläche-Betriebsgebiet allein noch nicht zu einer Ansiedlung von Betrieben führt (vgl. Kanonier, 2008). Dementsprechend gibt es einige Förderungen für unterschiedlichste Akteure und unterschiedlichster Natur, um die Ansiedlung von Betrieben zu erwirken.

Eine der wichtigsten Förderinstanzen von Betriebsansiedlungen für das Land ist die Wirtschafts-Standort Vorarlberg GmbH (WISTO). WISTO ist eine beratende Agentur, deren Leistungen für Vorarlberger Unternehmen gratis sind. Sie gehört dem Land Vorarlberg, der Wirtschaftskammer

Vorarlberg und der Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank zu je einem Drittel (vgl. Landesregierung, 2021a; vgl. Firmenabc.at, 2021). „Die WISTO als Standortagentur unterstützt Unternehmen bei der Niederlassung, Gründung und Erweiterung in Vorarlberg.“ (WISTO, Betriebsansiedlung, 2021). Ebenfalls unterstützt werden Unternehmen mittels Förderberatungen, Schutzrechtsberatungen Gründungsbetreuung, Standortentwicklung, etc. Für das Land Vorarlberg wird Standortmarketing betrieben und die „Marke Vorarlberg“ (weiter-)entwickelt (vgl. WISTO, 2021).

Die Beratung bei Förderungen braucht es, da das Land Vorarlberg eine Vielzahl von Wirtschaftsförderungen anbietet. Darunter finden sich unter anderen die Breitbandförderung, E-Commerce-Förderung, F&E Top-Up Förderung und die Wirtschaftsstrukturförderung, welche eine der wichtigsten Wirtschaftsförderungen ist. Im Jahre 2019 entfielen rund 36% der gesamten Förderleistung im Bereich Wirtschaft auf diesen Fördertopf (vgl. Landesregierung, 2019d)². Gefördert werden Investitionen im Zusammenhang mit Effizienzsteigerungen und der Einführung neuer Produkte. Nicht gefördert werden Kauf von Grund, Gebäuden, Kraftfahrzeugen oder gebrauchter Investitionsgüter (vgl. Landesregierung, 2021b).

Das große Angebot an Förderungen für Wirtschaftstreibende kombiniert mit Förderungen der Gemeinden in der Erstellung von Flächenwidmungsplänen, Quartiersplänen, Regionalkooperationen, etc. ist für den Wirtschaftsstandort Vorarlberg im Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung der letzten 10-20 Jahren möglicherweise wirksam und innerhalb des bestehenden Wirtschaftssystems jedenfalls nicht negativ zu bewerten³. Ein Rückgang der Zunahme an Flächenverbrauch durch Betriebsgebiete in Vorarlberg, wird mit diesen Förderungen und Unterstützungen nur bedingt gefördert. Diesbezüglich könnte und sollte die zukünftig stärker verfolgte aktive Bodenpolitik des Landes in Form eines Bodenfonds und der verstärkten Unterstützung von Regionalkooperationen Abhilfe schaffen.

7 REGIONALE RAUMENTWICKLUNGSKONZEPTE

Im folgenden Abschnitt wird die Bedeutung der Region, als relevante Planungsebene dargestellt. Dazu wird die Landesförderung für Regios kurz umrissen, um in weiterer Folge zu erläutern worum es sich bei einem regionalen Raumentwicklungskonzept (regRek) handelt.

Ganz allgemein können drei bedeutende Planungsebenen in Vorarlberg unterschieden werden: Das Land kann als gesetzgebende Institution Vorgaben und Bestimmungen erlassen. Die zweite zentrale Ebene, die Gemeinde, hat wegen des Flächenwidmungsplans und dem Bebauungsplan viel Handlungsspielraum. Aufgrund der wachsenden, raumplanerischen Herausforderungen und der steigenden Einsicht, dass viele Probleme nicht von der Gemeinde alleine gelöst werden können, kommt der Region immer mehr Bedeutung zu (vgl. Vorderland-Feldkirch, 2019). Im Gegensatz zu Land und zu Gemeinde, stellt eine Region keine Gebietskörperschaft mit hoheitlichen Befugnissen dar. Um

Regionen in ihrem Handlungsspielraum dennoch zu stärken, werden Gemeinden bereits im Raumplanungsgesetz Vorarlberg zur interkommunalen Zusammenarbeit angehalten. Nach §10i (RIS, 2019) ist die grenzüberschreitende Kooperation vor Allem dann anzustreben, wenn Planungen weitreichende Auswirkungen haben, welche nicht vor administrativen Gliederungen Halt machen.

Zusätzlich zu der Erwähnung im Landesgesetz legt Vorarlberg einen Förderschwerpunkt auf die Stärkung der regionalen Ebene (vgl. Land Vorarlberg -Förderungen, 2021). Hierbei kommt die Basisförderung von sogenannten Regios zum Einsatz, wobei das Ziel die dauerhafte Stärkung von professioneller Kooperation und Arbeitsfähigkeit der Regios ist (vgl. ebd.). Bei Regios handelt es sich um Gemeindeverbände oder andere Rechtsträger in Vorarlberg, bei welchen Gemeinden beteiligt sind und welche „auf eine dauerhafte, regionale und auf die Regionalentwicklung insgesamt bezogene

² Das Jahr 2019 als Bezugsjahr wurde gewählt, da sich die Ausgabenstruktur ab der Corona Pandemie stark verändert hat und in keiner Weise repräsentativ ist.

³ Ob ein kausaler Zusammenhang besteht, konnte im Rahmen dieser Seminararbeit leider nicht erforscht werden.

Zusammenarbeit ausgerichtet sind“ (Landesregierung, 2017).

Das Land Vorarlberg gewährt Regios einen Grundförderungssatz von 60.000 € im Jahr, außerdem werden Zuschläge für jede beteiligte Gemeinde, Marktgemeinde oder Stadt ausbezahlt (vgl. ebd.). Für diese Förderung ist ein regionales Gesamtentwicklungskonzept (regGEK) oder ein regREK (regionales Raumentwicklungskonzept) Voraussetzung. Durch den Erhalt der Basisförderung wird eine Zielvereinbarung zwischen Regio und Land abgeschlossen, wonach zumindest ein solches regRek oder ein regionales sektorales Entwicklungskonzept (regSek) zu einem bestimmten Themenbereich erarbeitet werden muss (vgl. ebd.).

Ein regRek kann als raumplanerisches Leitbild verstanden werden. Diese strategische Grundlage enthält die Selbstverpflichtung der beteiligten Gemeinden, Ziele und Maßnahmen für verschiedene räumliche Entwicklungen in der Region werden festgeschrieben. Die Themenbereiche reichen von der Gemeindegrenzen-übergreifenden Planung von Abfallanlagen oder Abwasserentsorgung über die Entwicklung von gemeinsamen Schulstandorten bis zum einheitlichen Umgang mit dem Naturraum (vgl. Vorderland-Feldkirch, 2019). Auch die interkommunale Planung von Betriebsgebieten wird in regReks angestrebt. Im nächsten Kapitel wird ein Beispiel dazu dargestellt.

8 INTERKOMMUNALE ZUSAMMENARBEIT - BEISPIEL VISION RHEINTAL

Bei der „Vision Rheintal“ handelt es sich um ein Projekt, welches 2004 mit dem Ziel der Erstellung eines Leitbildes zur räumlichen Entwicklung vom Land Vorarlberg initiiert wurde (vgl. Seisenbacher, 2018). Ausgangspunkt der Vision war die starke Bevölkerungszunahme (ein Zuwachs von 170% in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts), welche in einer Verdreifachung der Anzahl an Gebäuden und einer Verachtfachung an verbauter Fläche resultierte (vgl. Assam & Burtscher, 2013). Schon im Jahr 2003 wurden 89 „Schlüsselpersonen“ befragt, welche interkommunale Kooperationen in der Erstellung von Zukunftsvisionen für das Rheintal befürworteten (vgl. ebd.). Das Projekt umfasst die 29 Gemeinden des Vorarlberger Rheintals, welche unter dem Motto „29 Gemeinden. Ein Lebensraum.“ zusammengefasst wurden. Das strategische Ziel, welches von Anfang an verfolgt wurde, war es, einen Lebensraum ohne Grenzen zu schaffen, sodass Gemeinde-, Bezirks-, und Landesgrenzen nur mehr eine untergeordnete Rolle spielen. Dieses Vorgehen sollte helfen, das Rheintal als kooperativen Planungs- und Gestaltungsraum zu verstehen (vgl. ebd.).

Im Zeitraum 2004 bis 2006 wurde das Leitbild in einem offenen Prozess unter Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie Vertreterinnen und Vertretern aus Politik und Planung erarbeitet (vgl. ebd.). Es wurde in weiterer Folge von der Landesregierung und den einzelnen Gemeinden verabschiedet. Zu den Kernaussagen des Leitbildes zählt unter anderen die Sicherung hochwertiger Wirtschaftsstandorte für innovative Produktionsunternehmen (vgl. ebd.). Die Ziele und Leitsätze, welche in Bezug auf die Wirtschaftsentwicklung formuliert wurden, sind sehr umfassend. So wird auch der sparsame Umgang mit Bauland durch die Nachnutzung frei-werdender Flächen in Betriebsgebieten als Maßnahme genannt (vgl. Assam et al., 2006).

Im Sommer 2006 startete die Umsetzungsperiode (vgl. Assam & Burtscher, 2013). Dabei war einerseits die Entwicklung konkreter Projekte, welche im Leitbild als Vision dargestellt werden, von Relevanz. Ein weiterer Schwerpunkt lag darauf, die für die Vision Rheintal relevanten Themen wie etwa: Siedlung und Mobilität, Gemeindekooperationen bei Kinderbetreuung oder regionale Betriebsgebiete

wissenschaftlich zu begleiten, um neue Erkenntnisse in diesen Bereichen zu gewinnen (vgl. ebd.). Ein Beispiel dafür ist die Studie Abschätzung des Bedarfs an Betriebsgebieten im Vorarlberger Rheintal bis 2030 mit welchem der Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP) des Departments für Raumentwicklung, Infrastruktur und Umweltplanung an der TU Wien vom Land Vorarlberg beauftragt wurde (vgl. Blaas et al., 2009).

Durch die Vision Rheintal wurde das Bewusstsein für interkommunale Zusammenarbeit gestärkt und in verschiedenen Forschungsarbeiten Grundlagen zu den Themenschwerpunkten erarbeitet. Das Projekt Rheintal war bis Ende 2016 befristet und wurde somit im Jahr 2017 abgeschlossen (vgl. vision-rheintal.at, 2021). Was bleibt von der Vision? Die Vertragsraumordnung wurde durch die Raumplanungsnovelle 2011 gesetzlich verankert, eine wesentliche Empfehlung des Projektes wurde also umgesetzt (vgl. Assam & Burtscher, 2013). Der Umgang mit Betriebsgebieten war aufgrund

des starken Bevölkerungswachstums ein Fokus des gesamten Projektes. Nach Abschluss des Vision Rheintal, kann auf einige „gesamthaft entwickelte“ Betriebsgebiete im Rheintal geblickt werden (vgl. Ölz, 2009). So zum Beispiel der Millennium Park in Lustenau, das Betriebsgebiet Pfeller in Dornbirn, oder der Interpark FOCUS in Röthis. Bei diesen Projekten wurde die Errichtung von Betriebsgebieten gemeinsam mit sozialer Infrastruktur wie etwa Kindergärten oder auch Restaurants geplant.

Da die Vision Rheintal 29 Gemeinden umfasst, ging es in einem nächsten Schritt darum, die regionale Ebene zu stärken, in dem sich Gemeinden in kleineren Regionen zusammenschließen (vgl. Land Vorarlberg, 2017). Als Nachfolge wurde daher das Modell der Kooperationsräume vom Land Vorarlberg gemeinsam mit den Rheintal Gemeinden entwickelt (vgl. ebd.). Die Idee ist, dass sich Gemeinden auf regionaler Ebene zu Kooperationsräumen zusammenschließen, es wurden fünf mögliche Kooperationsräume vorgeschlagen, welche auf der nachstehenden Karte zu erkennen sind (vgl. ebd.).

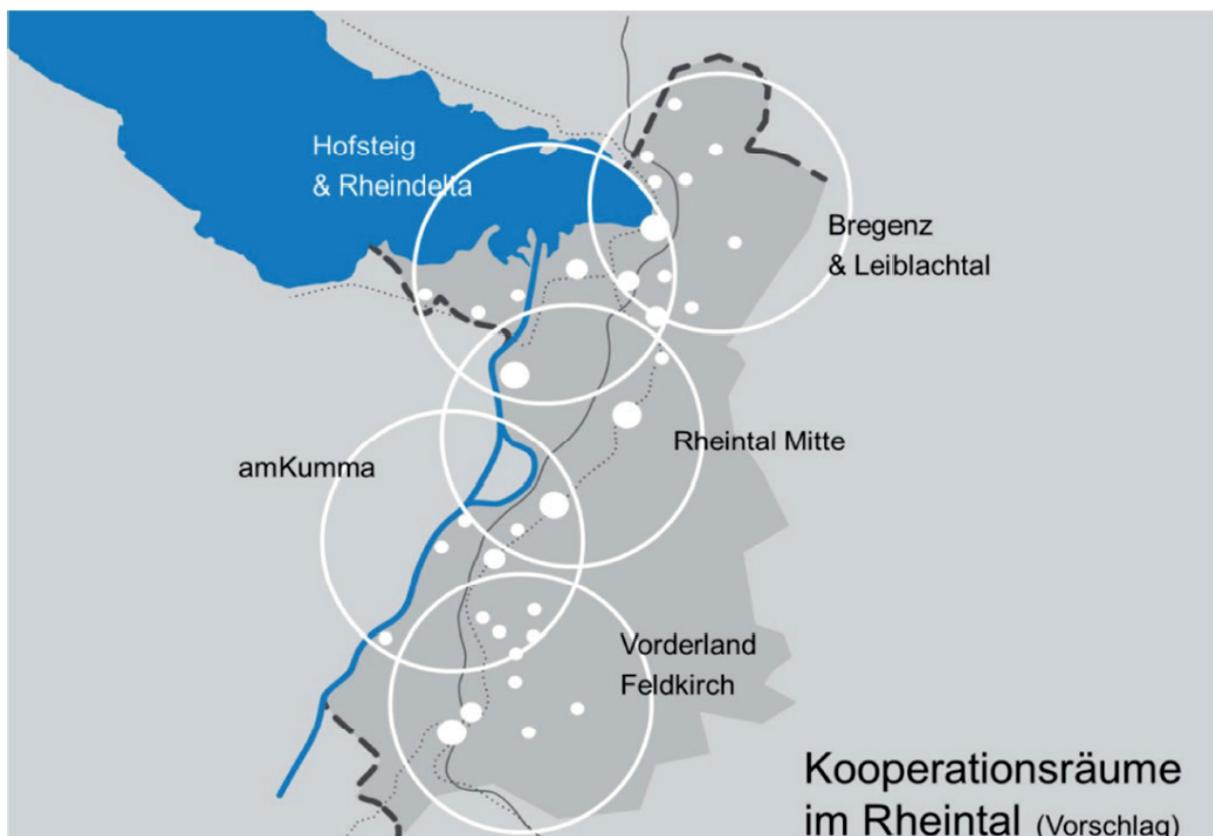


Abb. 4: Kooperationsräume (Land Vorarlberg 2107)

Die Basis für die Zusammenarbeit in den Kooperationsräumen ist ein regREK (genauere Ausführung dazu siehe Kapitel 2.5). Das Leitbild der Vision Rheintal stellt weiterhin die inhaltliche Grundlage für die Entwicklungsschwerpunkte dar (vgl. ebd.). Als Arbeitsschwerpunkte werden unter Anderem Ausgleichsmechanismen zwischen den Gemeinden, z.B. für interkommunale Betriebsgebiete angeführt (vgl. ebd.). Einer der Kooperationsräume ist die als Verein organisierte Region „AmKumma“. Im nächsten Abschnitt wird darauf eingegangen, wie Betriebsgebiete in dieser Region auf interkommunaler Ebene organisiert werden.

9 INTERKOMMUNALE BETRIEBSGEBIETS-ENTWICKLUNG - REGION „AMKUMMA“

Im Jahr 2005 gründeten die vier Gemeinden Altach, Götzis, Koblach und Mäder im westlichen Vorarlberger Rheintal den Verein amKumma (vgl. Assman & Burtscher, 2013). Vier Jahre später, im Jahr 2009, wurde das regREK amKumma, als erstes regionales räumliches Entwicklungskonzept im Vorarlberger Rheintal, beschlossen und gemeinsam mit dem Leitbild publiziert (vgl. ebd.). Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des regREKs sowie des Leitbildes kurz dargestellt (vgl. Brändle et al., 2010):

In Bezug auf Betriebsgebiete werden folgende Handlungsfelder genannt: „Bestehende Betriebe und Betriebsstandorte“, „Betriebsansiedlung“, „Neue Betriebsgebiete“. In Punkto Betriebsansiedlung wird die Perspektive formuliert, dass Knowhow und Standortvorteile über Gemeindegrenzen hinaus gebündelt werden sollten, um die Region für Betriebsansiedlungen attraktiv zu machen. Es wird dabei das Ziel verfolgt, strukturverträgliche Betriebe im durchmischten Ortsgebiet anzusiedeln, um die

Ortskerne zu beleben und die lokale Versorgung zu verbessern. In Bezug auf neue Betriebsgebiete fällt die Entwicklung und die Erarbeitung dieser weiterhin in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Das gemeinsame Handeln beim Erwerb von Standorten wird jedoch betont. Im regREK wird dazu festgehalten, dass ein regionaler Rahmen für den gemeinsamen Bodenkauf geschaffen werden soll. Außerdem soll das Instrument des Kommunalsteuerausgleichs geprüft werden. Das Konzept des „Flächen-Sharing“ soll bei Betriebsgebieten zur Anwendung kommen, aber auch auf nicht bebaute Flächen ausgedehnt werden. Aus diesem Grund wird als ein wichtiger Faktor des Flächensparen genannt, dass vorrangig bereits gewidmete Flächen für Betriebsentwicklungen genutzt werden sollen, Neuwidmungen soll es erst nach Verbrauch bereits gewidmeter Flächen geben. Auf der Karte werden die gewidmeten Flächen und die Siedlungsgrenzen hervorgehoben.

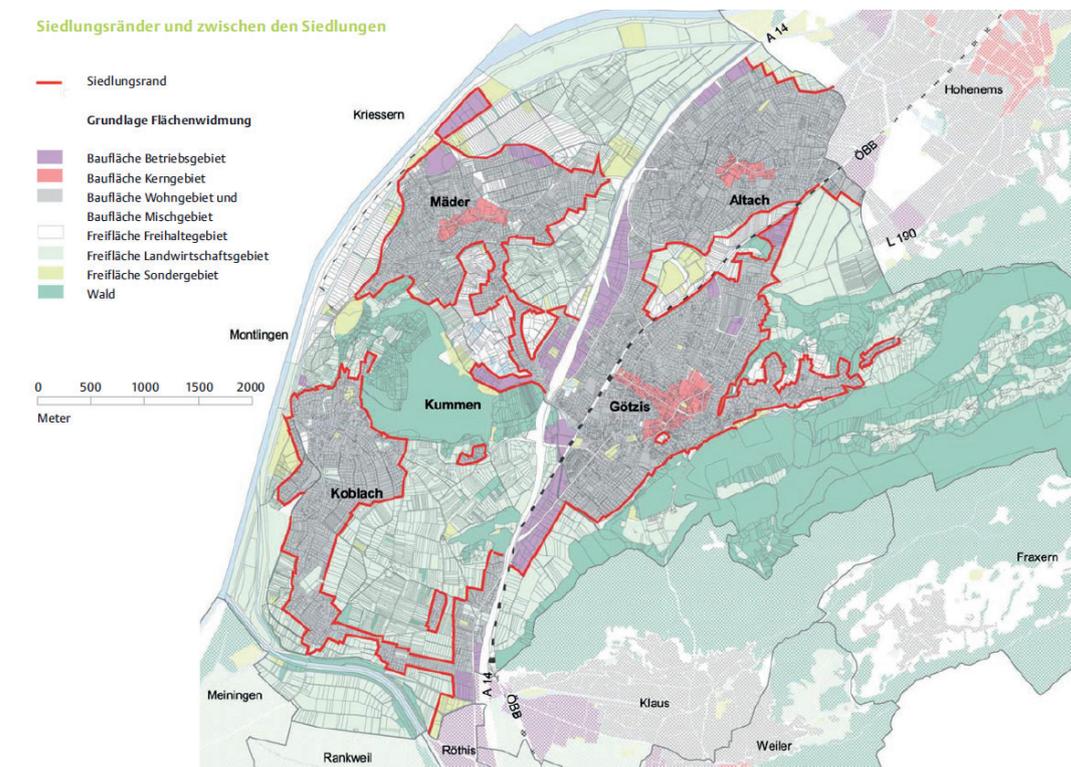


Abb. 5: Siedlungsränder in der Region amKumma (Brändle et al. 2010)

Bei Errichtung neuer Betriebsgebiete sollten diese Grenzen nicht überschritten werden. Aufgrund der detaillierten Ausführungen zum Umgang mit Betriebsgebieten im Leitbild und im regionalen Raumentwicklungskonzept gilt die Region amKumma als Vorzeigeprojekt (vgl. Assman & Burtscher, 2013). Der Frage, ob und wie sich die Zielvorgaben und Maßnahmen des regREKs in Praxisprojekten wiederfinden, wird im nächsten Abschnitt nachgegangen.

Seit dem 1. April 2020 hat die Region amKumma eine von der Regions-Website separate Wirtschaftsseite, die dem gemeinsamen Standortmarketing der Region dient (vgl. amKumma.at, 2021). Die „Wirtschaft amKumma“ ist als Verein organisiert, auf die gleichmäßige Vertretung aller vier Gemeinden wird auch bei der Zusammensetzung des Vorstandes geachtet. Dies wird an seiner Zusammensetzung - aus jeder Gemeinde zwei engagierte Führungskräfte – deutlich (vgl. wirtschaftamkumma.at, 2021). Ein Beispiel für das vernetzte Denken ist die gemeinsame Währung der Region in Form von Gutscheinen (vgl. Nachbauer, 2021). Der Verein organisiert außerdem gemeinsame Aktionen wie Weihnachtsgewinnspiele, oder eine gemeinsame Zeitung. Es werden außerdem Netzwerktreffen für die Mitgliedsbetriebe organisiert und die Lehrstellen Plattform Extrit beworben (vgl. ebd.).

Abseits dieser Homepage sind in der Region wenige Projekte zu erkennen, die auf eine interkommunale Zusammenarbeit in der Entwicklung von Betriebsgebieten hinweisen. Die hochgesteckten Ziele und Maßnahmen aus dem regREK scheinen in der Realität keine Umsetzung gefunden zu haben.

Zur tatsächlichen Beurteilung des Erfolges des regREKs ist es allerdings notwendig zu wissen, was ein regionales Betriebsgebiet zu einem solchen macht und durch welche Qualitäten es sich auszeichnet. Bei einem regionalen Betriebsgebiet geht es in erster Linie nicht darum, dass sich die Fläche der Betriebsansiedlung über mehrere Gemeindegrenzen erstreckt (vgl. Aberer et al., 2009).

Besonders wichtig ist es, Flächen zu finden, die gute Standortkriterien für wirtschaftliche Betriebe anbieten und gleichzeitig den Verbrauch der Flächen zu minimieren und Interessenskonflikte zu vermeiden (vgl. ebd.). Für die Gemeinden ist der finanzielle Aspekt von besonderer Relevanz. Die Kommunalsteuer stellt eine Einnahmequelle für Gemeinden dar, welche für diese nicht von geringer Bedeutung ist. Aus diesem Grund ist es wenig verwunderlich, dass möglichst viele Arbeitsplätze in der eigenen Gemeinde angestrebt werden (vgl. ebd.). Die Betriebsansiedlung sollte allerdings nicht nur auf die Kommunalsteuer abzielen, denn durch die Errichtung neuer Betriebe entstehen häufig neue Ausgaben, beispielsweise für Straßen, Wasser, Energie und Abwasser, die durch die Kommunalsteuer nicht abgedeckt werden (vgl. ebd.). Vor allem flächenintensive Betriebe mit niedrigem Lohnniveau sind für Gemeinden kaum rentabel. Außerdem geht ein Teil der Einnahme durch Ausgleichsmechanismen im Finanzausgleich wieder verloren (vgl. ebd.). Die Gemeinden profitieren jedoch auch durch diese Ausgleichsmechanismen profitieren über die Erhöhung der Finanzkraft in anderen Gemeinden. Für die Gemeinden entstehen außerdem finanzielle Vorteile, wenn Betriebe gemeinsam geplant, das heißt auch erschlossen, entwickelt, vermarktet und betrieben werden (vgl. ebd.). Denn durch die gemeinsame Planung können Kosten eingespart werden und das Risiko von Investitionen geteilt werden. Wenn mehrere Gemeinden zusammenarbeiten, ist es auch leichter, Betriebe an die Region zu binden und im internationalen Wettbewerb zu bestehen (vgl. ebd.).

Als Fazit lässt sich also festhalten, dass die Region amKumma durch die gemeinsame Vermarktung der Betriebsgebiete auf der Homepage bereits einen wichtigen Schritt in der gemeinsamen Entwicklung gemacht hat. Um tatsächlich den Verbrauch von Boden einzuschränken, wären auch finanzielle Anreize und Ausgleichssystem der Kommunalsteuer zu wenig.

10 RESÜMEE

Am Beginn des Aufsatzes stand die Frage, welchen Einfluss die Entwicklung von Betriebsgebieten auf den Flächenverbrauch und die Flächenversiegelung in Österreich hat. Dazu wurde der Umgang mit Betriebsgebieten auf unterschiedlichen Ebenen betrachtet.

Auf Ebene der Politik lässt sich festhalten, dass die Relevanz von interkommunaler Zusammenarbeit erkannt wird. Diese Wichtigkeit wird auch in Zusammenhang mit dem Flächensparen gebracht, jedoch sind die gesetzlichen Grundlagen eher allgemein formuliert. Das Land motiviert die Gemeinden durch Förderungen sich zu sogenannten Regios zusammenzuschließen. Grundlage für eine Zusammenarbeit auf dieser Ebene ist die Formulierung eines regionalen bzw. sektoralen Raumentwicklungskonzept.

Der Druck auf den Boden ist besonders im Rheintal zu spüren. Dort wurde schon 2005 die erste Regio „AmKumma“ gegründet. Im regionalen Raumentwicklungskonzept (regREK) dieser Region wird auch das gemeinsame Planen von Betriebsgebieten und der gemeinsame Flächenkauf betont. Obwohl die Formulierungen aus dem regREK knapp 20 Jahre alt sind, steht man bei der politischen Umsetzung der gemeinsamen Betriebsgebietsansiedlung eher am Anfang. Die Regio zeichnet sich jedoch durch eine starke Zusammenarbeit in der gemeinsamen Vermarktung des Wirtschaftsstandorts aus. Die Förderungen des Landes greifen also in der Unterstützung der interkommunalen Zusammenarbeit, das wirkt sich aber nicht unbedingt auf den Flächenverbrauch aus.

EXKURS EINKAUFSZENTRUM

Von Seiten des Gesetzes zumindest seit der Novelle des RPG 1998 wird verstärkt versucht, einem Aussterben der Ortskerne durch EKZs entgegenzutreten. Die Schwellenwerte ab wann eine Verkaufsfläche als EKZ gilt wurden herabgesetzt und hängen erstens davon ab, ob Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden oder nicht. Zweitens hängen sie davon ab, wo sie errichtet werden - in Kernzonen oder Eignungszonen, welche in besagten Landesraumplänen verordnet werden, oder auf sonstigen Flächen. Die derzeitige Regelung im RPG sieht niedrigere Schwellenwerte vor, je ungeeigneter eine Fläche zur Verwendung als EKZ ist (vgl. Landesregierung, 1999; 2018b).

Beispielsweise benötigen Gemeinden, die nicht in den Talsohlen von Leiblachtal, Rheintal oder Walgau liegt, für ein EKZ am Siedlungsrand, wo Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden sollen, ab einer Fläche von 300m² eine genehmigende Verordnung durch die Landesregierung. Diese kann dann auch Auflagen erteilen, welche die Mindestanforderungen des Gesetzes überschreiten können (vgl. Landesregierung, 1999). Will jedoch dieselbe Gemeinde an selbigem Standort ein EKZ für Waren des nicht täglichen Bedarfs errichten erhöht sich der Schwellenwert auf 600m² (vgl. ebd.).

Der Prüfbericht über den Vollzug des Raumplanungsgesetzes hält diesbezüglich fest: „Die gesetzliche Bestimmung ist sehr komplex und wirft große Schwierigkeiten im Vollzug auf.“ (Landesrechnungshof-Vorarlberg, 2005, S.6).

Weiters wird das reaktive Agieren der Landesabteilung für Raumplanung bezüglich EKZs kritisiert (vgl. ebd.).

Aus einem Bericht über die Entwicklung der Einzelhandelsbranche in Vorarlberg geht hervor, dass es bis 2016 einen Zuwachs von Verkaufsflächen vor allem in Streu- und Peripherielagen, bei gleichzeitigem Rückgang der Betriebsanzahlen gegeben hat. Es stellt sich somit die Frage wie wirksam die rechtlichen Mittel bezüglich Betriebsflächen vor dem Hintergrund des Flächensparens sind (vgl. Cima, 2016).

Ein interessantes Beispiel aus der Praxis ist die des Betriebsgebiet Emspark in Hohenems. Die Gesamtfläche beträgt heute 135.000m² (vgl. Zima 2021). Um die Widmung zu ermöglichen wurde 2012 eine Änderung im Lander Raumplan für Grünzonen vorgenommen - die zukünftige Baufläche wurde aus der Grünzone herausgenommen, und das zu einem Großteil ersatzlos (vgl. VoGis, 2017; ORF, 2016). Die Landesregierung genehmigte 2020 die Ausdehnung der Flächeninanspruchnahme durch ein EKZ ohne zusätzliche Auflagen (vgl. RIS, 2020). Bis zum Jahr 2022 soll dieses fertiggestellt werden. Es werden Waren des täglichen Bedarfs und Waren des nicht-täglichen Bedarfs verkauft. Als eines der größten Betriebsgebiete mit EKZ in Vorarlberg hat es großen Einfluss auf die Gemeinde Hohenems und dessen Siedlungskern, aber auch auf umliegende Gemeinden und über die Grenze zur Schweiz hinweg.

QUELLEN

- Aberer, M., Bröthaler, J & Steurer, H. Von großen Chancen und kleinen Hürden. Interview in: Vision konkret. Das Magazin von Vision Rheintal. 4. Ausgabe – April 2009.
- AmKumma 2021. <https://amkumma.at/> (02.12.2021).
- Assam, M. & Burtscher, E. 2013. 29 Gemeinden. Ein Lebensraum. Vision Rheintal: Eigenverlag der Raumplanungsabteilung beim Amt der Vorarlberger Landesregierung.
- Assam, M., Ritsch, W., Tötschinger, R. & Zech, S. 2006. Vision Rheintal – Dokumentation 2006. Vision Rheintal: Eigenverlag der Raumplanungsabteilung beim Amt der Vorarlberger Landesregierung.
- Blaas, W., Gutheil-Knopp-Kirchwald, G. & Conrad, K. (2009). Abschätzung des Bedarfs an Betriebsgebieten im Vorarlberger Rheintal bis 2030. Endbericht. Forschungsprojekt im Auftrag des Amts der Vorarlberger Landesregierung, Abt. VIIa Raumplanung und Baurecht. Technische Universität Wien.
- Brändle, G., Huber, W. Maierhofer, F & Siegele, R. 2010. Leitbild und Räumliches Entwicklungskonzept (REK) amKumma. Bucher Druck: Hohenems.
- Cima 2016. Studie zur qualitativen Einzelhandelsentwicklung für 2030 im Bundesland Vorarlberg: auf Basis der Ergebnisse der Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung Vorarlberg 2016 (KAVO). Tirol, Ried.
- Die Grünen, Bernie Weber 2021. Raumplanung: Regierungsprogramm rasch umsetzen. <https://vorarlberg.gruene.at/themen/umwelt-natur-und-landschaftsschutz/raumplanung-regierungsprogramm-rasch-umsetzen>
- Glossar Standortkompass 2021. <https://standortkompass.at/glossar/betriebsgebiet.html>
- Kanonier, A. 2008. Regionale Betriebsgebiete. Institutionen und Maßnahmen zur Entwicklung von Betriebsgebieten. Department für Raumentwicklung Infrastruktur- und Umweltplanung Fachbereich Rechtswissenschaften. TU Wien.
- Kanonier, C. 2021. Persönliches Interview. Wien, Vorarlberg, 10.12.2021
- Land Vorarlberg - Förderungen. 2021. <https://vorarlberg.at/-/foerderung-der-gemeinde-und-regionalentwicklung> (02.12.2021).
- Land Vorarlberg 2017. Modell der Kooperationsräume. Zukünftige gemeindeübergreifende Zusammenarbeit in der Raumplanung im Vorarlberger Rheintal. Zum Download unter: <https://vorarlberg.at/-/modell-der-kooperations-raeume-nachfolge-vision-rheintal> (02.12.2021).
- Landesrechnungshof Vorarlberg 2005. Prüfbericht über den Vollzug des Raumplanungsgesetzes Landesregierung
- 1977 Grünzonenplan.
- 1999 Raumplanung und Baurecht; Kurzinformation Nr. 93; Raumplanungsgesetz-Novelle 1999.
- 2014 Leitbild 2010+: Wirtschaft Vorarlberg.
- 2013 Blauzonenplan.
- 2017 Richtlinie der Landesregierung über die Förderung von Regios.
- 2018a Strukturdaten Vorarlberg.
- 2018b Informationen zu den Landesraumplänen Einkaufszentren.
- 2019a Raumbild Vorarlberg 2030: Zukunft Raum geben.
- 2019b Unser Vorarlberg – chancenreich und nachhaltig.
- 2019c Mobilitätskonzept Vorarlberg.
- 2020 Verordnung der Landesregierung über die Zulässigerklärung der Widmung einer besonderen Fläche für ein Einkaufszentrum in Hohenems. www.vorarlberg.at
- Nachbauer, I. 2021. Telefonisches Interview am 02.12.2021
- Ölz, B. 2009. Gesamtkonzept statt Stückwerk. Interview in: Vision konkret. Das Magazin von Vision Rheintal. 4. Ausgabe – April 2009.
- ORF 2016. ZIMA Vorarlberg - Betriebsgebiet Emspark A14 Presseinformation https://www.youtube.com/watch?v=a120jdYG_sg
- ÖROK 2017. ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)
- RIS 2019. LGBl.Nr. 39/1996: Gesetz über die Raumplanung.

Seisenbacher, M. 2018. Die Ansiedelung von Betrieben in der überörtlichen Raumordnung in Österreich. Die Entwicklung eines Modells im Kontext der anlass- und projektbezogenen Planung am Beispiel Niederösterreich. Diplomarbeit. Fachbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement. TU Wien.

Umweltbundesamt 2021. Bodenverbrauch in Österreich. <https://www.umweltbundesamt.at/news210624>

Vision-rheintal 2021. <http://www.vision-rheintal.at/> (02.12.2021).

VoGis 2017. Grünzone Nördliches Rheintal. <https://vorarlberg.at/-/landesraumplaene>

Vorderland-Feldkirch 2019. <https://www.vorderland.com/regrek> (02.12.2021).

Wirtschaftamkumma 2021. <https://www.wirtschaftamkumma.at/> (02.12.2021).

Zima 2021. Erweiterung Emspark Hohenems. <https://zima.at/emspark-erweiterung>

**RAUMORDNUNG IN
NIEDERÖSTERREICH
PLANERISCHER UMGANG MIT
BETRIEBSGEBIETEN**

Christoph Muhr

Linus Vogelsang

Peter Buchleitner

1 BESTEHENDE INSTRUMENTE UND STRATEGIEN IM UMGANG MIT BETRIEBSGEBIETEN

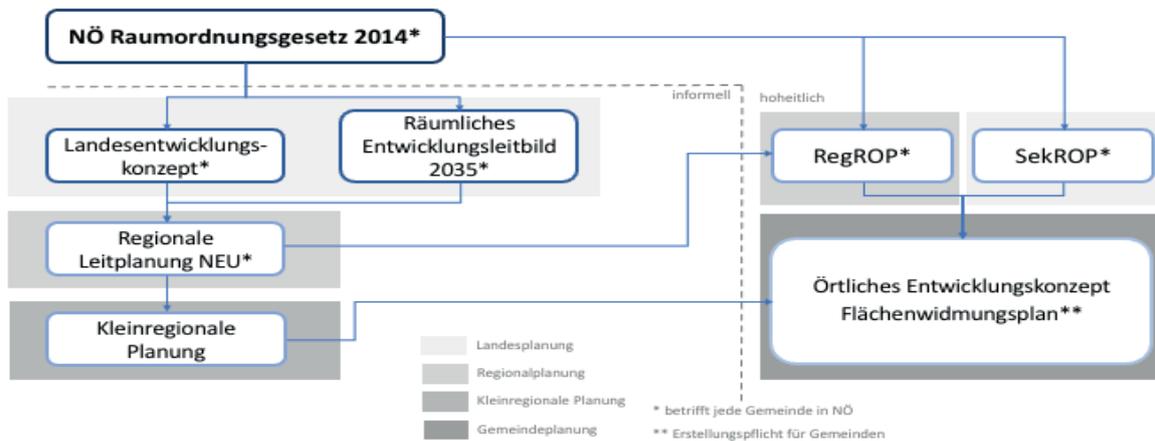


Abb. 1: Überblick Planungssystematik in Niederösterreich; Quelle: eigene Darstellung

1.1 Hoheitliche Instrumente

NÖ Raumordnungsgesetz 2014

Beinhaltet Allgemeine Leitziele z.B. "Schutz vor Gefährdungen durch Lärm, Staub, Geruch, Strahlungen, Erschütterungen" (vgl. § 1 Abs. 2 Z. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020), Zuständigkeiten z.B. "Die Landesregierung hat in einem überörtlichen Raumordnungsprogramm Zonen im strategischen überörtlichen Interesse zur Sicherung einer koordinierten Wirtschaftsentwicklung [...] festzulegen. [...]" (vgl. § 11a NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020), Vorgaben z.B. "[...] die erstmalige Widmung von Bauland-Betriebsgebiet [...] im Ausmaß von insgesamt mehr als 2 ha [...] nur möglich, wenn diese Widmungen für öffentliche oder solche Einrichtungen und Betriebe, die zur Versorgung der kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind, erfolgen. [...]" (vgl. § 3 Abs. 4 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020) und die Widmungsarten von Betriebsbaugebieten (vgl. § 16 Abs. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020)

Sektorales Raumordnungsprogramm

Soll Vorrangzonen für Betriebsgebiete auf Landesebene festlegen (in Ausarbeitung). (vgl. Kommunal, 2020)

Regionale Raumordnungsprogramme

Aufbauend auf das sektorale Raumordnungsprogramm werden von den Gemeinden Zonen für Betriebsgebiete ausgewiesen (vgl. Kommunal, 2020)

Örtliches Raumordnungsprogramm

Beinhaltet das Örtliche Entwicklungskonzept und den Flächenwidmungsplan und legt damit durch Widmungen Betriebsgebiete auf Gemeindeebene fest.

1.2 Informelle Instrumente

Landesentwicklungskonzept

Enthält Leitlinien und Maßnahmen zum Umgang mit Betriebsgebieten, z.B. Stärkung der weichen Standortfaktoren, Aussagen zur Dezentralen Konzentration, u.A., welche in die Praxis mit einfließen (vgl. Land NÖ, 2004)

Räumliches Entwicklungsleitbild 2035

Leitbild, das auch standorträumliche Festlegungen beinhalten soll (in Ausarbeitung) (vgl. Stadt Umland, o.J.)

Regionale Leitplanung Neu

Strategiepapier auf regionaler Ebene, z.B. Leitplanung Bruck mit regionalen Strategien zur Siedlungs- und Standortentwicklung oder Betriebsgebietsentwicklung (vgl. NÖ Regional, 2021)

Kleinregionale Planung

Verschiedene Strategiepapiere, Konzepte oder Projekte auf kleinregionaler Ebene, etwa in Form eines Kleinregionalen Rahmenkonzeptes (vgl. Land NÖ, 2021a)

2 STANDORTKRITERIEN FÜR (GEWERBLICHES) BAULAND

Im NÖ Raumordnungsgesetz sind keine taxativ aufgezählten Standortkriterien für gewerbliches Bauland zu finden, jedoch einige generelle Widmungskriterien. Im § 15 Abs. 3 wird angeführt, dass Flächen, welche aufgrund der Gegebenheiten ihres Standortes ungeeignet sind, nicht als Bauland gewidmet werden dürfen. Konkret werden folgende vier Ausschlusskriterien angeführt:

- 1 Flächen die bei einem HQ100 überflutet werden
- 2 Flächen die eine unzureichende Untergrund-Tragfähigkeit aufweisen oder deren Grundwasserhöchststand über dem Geländeniveau liegt
- 3 Flächen mit Rutsch-, Bruch-, Steinschlag-, Wildbach- oder Lawinengefährdung
- 4 Altlastenstandorte (Ausnahme: Aufschließungszonen können gewidmet werden)
(vgl. § 15 Abs. 3 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020)

Auch in den Zielsetzungen des ROG lassen sich einige standortrelevante Aspekte herauslesen. Beispielsweise sollen Gebiete mit besonderen Standorteigenschaften für den jeweiligen besten Zweck gesichert werden,

sowie dass Nutzungen den jeweils geeignetsten Standorten zugeordnet werden sollen. (vgl. § 1 Abs. 2 Z. 1 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020)

In informellen Instrumenten, wie beispielsweise dem Landesentwicklungskonzept aus dem Jahr 2004 ist festgeschrieben “[...] im Rahmen der Standortgestaltung [...]” neben den klassischen harten Standortfaktoren (Arbeit, Kapital, Boden, ...) auch weiche Standortfaktoren wie “[...] Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen oder Attraktivierung des Ortsbilds [...]” hervorzuheben, sowie die Nähe zur Bundeshauptstadt Wien als wesentlichen Standortvorteil anzusehen. (vgl. Land NÖ, 2004, S. 80) Zusammengefasst lassen sich jedoch keine konkreten auf gewerbliches Bauland festgeschriebenen Standortkriterien im ROG oder in sonstigen Konzepten und Strategien finden.

Im Anschluss an die derzeit laufenden Regionalen Leitplanungen soll ein Sektorales Raumordnungsprogramm für Betriebsgebiete erlassen werden. In diesem sollen Eignungszonen für Betriebe und Industrie ausgewiesen werden. (vgl. Kienastberger & Höllmüller, 2020) Diese Eignungszonen müssen jedoch fachlich fundiert begründet werden, wodurch für die Erstellung eines Kriterienkatalogs für Betriebsgebiete unerlässlich wird.

3 NUTZUNGSRECHTE IM GEWERBLICHEN BAULAND GEM. § 16 NÖ ROG

Grundlegend sind in allen Bauland-Widmungsarten in Niederösterreich gewerbliche beziehungsweise betriebliche Nutzungen zulässig, jedoch nur im ortsüblichen Maß und nur im Rahmen, welche die konkrete Widmungsart erlaubt. Auch in bestimmten Grünland- und Verkehrsflächen-Widmungsarten sind betriebliche Nutzungen zu einem gewissen Grad möglich. (vgl. WKO, o.J.)

Untenstehende Tabelle stellt jedenfalls zulässige Nutzungsrechte in den gewerblichen Bauland-Widmungsarten (BB, BI, BS) in Niederösterreich dar. Je nach Widmungsart sind jedoch auch Nutzungen mit bestimmten zu erfüllenden Bedingungen zulässig. Beispielsweise Bauwerke für die öffentliche Sicherheit, bei denen ein konkreter Bedarf vorzulegen ist.

	Bauland-Betriebsgebiet (BB)	Bauland-Industriegebiet (BI)	Bauland-Sondergebiet (BS)
jedenfalls zulässige Nutzungen	Bauwerke für Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> » ohne Lärm- und Geruchsbelästigung » keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung » bis zu 100 Fahrten von mehrspurigen KFZ pro ha Baulandfläche und Tag 	Bauwerke für Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> » schädliche Auswirkungen auf die Umgebung » überdimensional räumliche Auswirkungen » Komponenten aufweisen, welche das Ortsbild stören » bis zu 100 Fahrten von mehrspurigen KFZ pro ha Baulandfläche und Tag 	Bauwerke mit festgelegten Verwendungszweck (ist im FWP anzugeben) Nutzungen die: <ul style="list-style-type: none"> » „einen bestimmten Schutz“ » „einen bestimmten Standort zugeordnet werden sollen“ » „sich nicht in Z 1 bis 5 einordnen lassen“
jedenfalls unzulässige Nutzungen	Wohngebäude bzw. Wohnungen, sowie Betriebe mit über 100 Fahrten von mehrspurigen KFZ pro ha Baulandfläche und Tag	Wohngebäude bzw. Wohnungen, sowie Betriebe mit über 100 Fahrten von mehrspurigen KFZ pro ha Baulandfläche und Tag	keine. In der realen Planungspraxis oft als Umgehung für eine BB Widmung.
Beispiele	Storage-Garagen, Lagerhallen, Autohäuser, Baumärkte, Bürokomplexe, ...	Chemiewerke, Kraftwerke mit Emissionen, Fertigungswerke, Abfallbehandlungsanlagen, ...	Krankenhäuser, Schulen, Asphaltmischanlagen, Postverteilerzentren, Kasernen, Sportanlagen, ...

Tab. 1: Jedenfalls zulässige Nutzungen im gewerblichen Bauland-Widmungsarten; Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: § 16 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020

4 NOVELLEN DES NÖ ROG 2014 BETREFFEND GEWERBLICHEN BAULAND

August 2016: Einschränkung von Standorten im Bauland-Betriebsgebiet, damit vermieden wird, „dass Handelsstandorte mit „zentrumsrelevanten Waren“ im reinen „Gewerbegebiet“ ohne angrenzende Wohnbebauung errichtet werden“. (NÖ Landtag, 2016)

April 2017: Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Kerngebiet können ganz oder in Teilbereichen hinsichtlich ihrer Verwendung näher bezeichnet werden (angeführt werden Verwaltungs- und Schulungsgebäude oder emissionsarme Betriebe etc.) (vgl. § 16 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 35/2017)

August 2017: Verkaufsfläche für „zentrumsrelevante Waren“ von Handelsbetrieben im Bauland-Betriebsgebiet bis zu 750 m² ist zulässig, wenn dieses von Wohnbauland umschlossen ist oder angrenzt. (vgl. § 18 NÖ ROG 2014 LGBl. Nr. 65/2017)

August 2020: „Zur Absicherung der Erlassung und/oder Änderung überörtlicher Raumordnungsprogramme sind die erstmalige Widmung von Bauland-Betriebsgebiet und Bauland-Industriegebiet im Ausmaß von insgesamt mehr als 2 ha nur möglich, wenn diese Widmungen für öffentliche oder solche Einrichtungen und Betriebe, die zur Versorgung der kulturellen, wirtschaftlichen oder sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erforderlich sind, erfolgen.“ (§ 3 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 65/2020)

Dezember 2020: Festlegung von Zonen für große Betriebsgebiete im überörtlichen Interesse, damit Nutzungskonflikte minimiert und Regionalpolitische Impulse gesetzt werden. (vgl. § 11 NÖ ROG 2014, LGBl. Nr. 97/2020) Neue Widmungsarten: Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet (Mit Beschränkung der zulässigen Fahrten).

4.1 „Bauland - Verkehrsbeschränktes“ Betriebsgebiet und Industriegebiet

In der letzten Novelle des NÖ ROG im Dezember 2020 (LGBl. 97/2020) wurden die neuen Widmungsarten „Bauland - Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet“ und „Bauland - Verkehrsbeschränktes - Industriegebiet“ eingeführt.

Ziel des Gesetzgebers war es dabei den Gemeinden eine noch bessere Steuerungsmöglichkeit im Zusammenhang mit den zukünftig zu erwartenden Auswirkungen von Projekten im gewerblichen Bauland zu ermöglichen. (vgl. NÖ Landtag, 2020, S. 17f)

Diese neuen Widmungsarten sehen dabei grundlegend dieselben Nutzungsrechte wie im „normalen“ Betriebsgebiet oder Industriegebiet vor, jedoch mit dem Unterschied, dass seitens der Gemeinde im Flächenwidmungsplan eine genaue Anzahl

der Fahrten von mehrspurigen Kraftfahrzeugen je ha Bauland und Tag festgelegt werden kann bzw. muss. Auch der konkrete Verwendungszweck der Widmung kann im Flächenwidmungsplan festgeschrieben werden. (vgl. § 16 NÖ ROG 2014, LGBl. 97/2020)

Weder im Gesetzestext, in Presseartikeln, noch in Aussendungen oder Arbeitspapieren der NÖ Landesregierung sind genaue Regelungen enthalten, wie die Feststellung, Überprüfung und Exekution der Fahrten je ha Bauland und Tag in der Praxis erfolgen soll. Lediglich in einer Zusammenfassung aus den „Stichworten zur Raumordnung“ ist angegeben, dass die Anzahl der Fahrten auf den jährlich durchschnittlichen täglichen Verkehr (JDTV) an Werktagen abgestellt ist. (vgl. Land NÖ, 2021b) Es

bleibt also bis dato offen, wie diese Regelungen in der Praxis umgesetzt werden, sowie seitens des Landes NÖ aufsichtsbehördlich überprüft werden sollen.

Als planerische Empfehlung könnte hier jedenfalls das „Schweizer Fahrtenmodell“ (siehe Kap. 4.2) dienen. So sollte aus Sicht der Autoren auch in Niederösterreich ein Überprüfungs- und Exekutionsmodell erstellt werden, wodurch die Wirkung des Instruments wesentlich erhöht werden würde.

4.2 Exkurs: Schweizer Fahrtenmodell

Das Fahrtenmodell der Schweiz ist ein „Planungs- und Vollzugsinstrument zur Steuerung des Verkehrsaufkommens“ (Stadt Zürich, 2016). Hauptziel ist die wirtschaftliche und verkehrsplanerisch optimale Nutzung von Parkplätzen. Mit dem Fahrtenmodell wird die maximale Anzahl an Autofahrten eines Areals festgelegt. Zur Überwachung der bewilligten Fahrtenzahl dienen: Schranken, Zutrittsbadges, Induktionsschleifen, Ticketautomaten oder Parkplatzsensoren.

Die Betriebsorganisation ist verantwortlich für die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl. Sie legt in einem so genannten Fahrtenmanagementkonzept fest, welche Maßnahmen zur Einhaltung der Fahrten getroffen werden.

“Die erhobene Fahrtenzahl wird von einer unabhängigen Prüfstelle (Ing. Büro o. a.) validiert und durch die Betriebsorganisation jährlich der zuständigen Behörde (Amt für Baubewilligungen, Tiefbauamt der Stadt Zürich) rapportiert.” (Stadt Zürich, 2016)

Was geschieht beim Überschreiten des Fahrtenlimits?

- » Bei Bewilligung des Fahrtenmodells sind die Möglichkeiten des Eingriffs im Falle von Überschreitungen festzulegen:
- » Zweckgebundene monetäre Abgaben, welche zum Ausbau des Öffentlichen- oder Langsamverkehrs (Fortbewegung zu Fuß oder auf dem Rad) in der Umgebung eingesetzt werden soll
- » “Die Behörde verfügt eine teilweise Zuteilung der Parkplätze nach einzelnen Nutzergruppen oder eine zeitlich oder örtliche Eingrenzung der Parkierung.” (Stadt Zürich, 2016)
- » Die Behörde kann eine Parkplatzreduktion verfügen (vgl. Stadt Zürich, 2016)

4.3 Mögliche politische Zielsetzungen und Strategien hinter den gesetzlichen Bestimmungen

Im Zuge der letzten größeren Novellierung des NÖ Raumordnungsgesetzes wurde die Bedeutung der überörtlichen Raumordnung, inklusive der Regionalen Leitplanung, in mehreren Bereichen gestärkt. So sollen durch die Ausweisung von betrieblichen Eignungszonen, in einem eigenen sektoralen Raumordnungsprogramm, die Ziele verfolgt werden Nutzungskonflikte zu minimieren, regionalwirtschaftliche Impulse zu setzen und interkommunale

Zusammenarbeit zu stärken. Es sollen damit auch Impulse und Anreize geschaffen werden, Wirtschaftsparks und Technologiezentren zu forcieren. (vgl. Kienastberger & Höllmüller, 2020)

Dies deckt sich auch mit den politischen Zielsetzungen der Volkspartei Niederösterreich, welche eine absolute Mehrheit im Landtag besitzt. So ist es Ziel, Niederösterreich von einem Agrar- und Industrieland hin zu einem Technologie- und

Forschungsland zu entwickeln. Des Weiteren sollen vor allem KMUs unterstützt werden, sowie ein Fokus auf den Export von Waren gelegt werden. (vgl. VPNOE, 2018)

Mit der EcoPlus wurde vom Land NÖ eine eigene Wirtschaftsagentur installiert, welche das Ziel hat, den Wirtschaftsstandort Niederösterreich auszubauen und Clusterbildungen von Unternehmen zu forcieren. (vgl. EcoPlus, o.J.)

5 BEISPIELE VON REGIONALEN UND LOKALEN KOOPERATIONEN, SOWIE DIE UMSETZUNG IN DER PRAXIS

5.1 EcoPlus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH

Die EcoPlus Niederösterreich Wirtschaftsagentur GmbH ist ein öffentliches Unternehmen des Landes Niederösterreich. Die Agentur stellt in 18 Wirtschaftsparks Unternehmensstandorte zur Verfügung. Ziel von EcoPlus ist dabei, die Ansiedelung und Erweiterung von Betrieben, sowie

Unterstützung bei der Fördermittellukrierung zu leisten. Über die EcoPlus Regionalförderung wurden seit 1987 mehr als drei Milliarden Euro direkte Investitionen ausgelöst und mehr als 25.000 Arbeitsplätze in der Region geschaffen oder gesichert. (vgl. EcoPlus, 2021a)

5.2 Interkommunaler Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck

Am Standort des heutigen IKWP Scheibbs-Neubruck befindet sich auch das sogenannte Töppelschloss samt Töppelkapelle und die ehemaligen Hallen einer Papierfabrik, welche unter Denkmalschutz stehen. Für die niederösterreichische Landesaustellung 2015 schlossen sich bereits 2013 17 Gemeinden aus dem Erlauftal und drei regionalen Banken zur Neubruck Immobilien GmbH zusammen und erwarben das 7 Hektar große Areal. Gemeinsam mit den Fördermitteln vom Land Niederösterreich wurden die Gebäude renoviert und als Ausstellungsfläche für die Landesaustellung genutzt. Als Nachnutzungskonzept wurde ein Interkommunaler Wirtschaftspark mit einem breiten Nutzungsmix und flexiblen Büro- und Produktionsflächen unter Rücksichtnahme des Denkmalschutzes angedacht (vgl. Neubruck Immobilien GmbH, 2021).

Heute bietet der IKWP Scheibbs-Neubruck 8.000 m² bestehende Betriebsfläche in den denkmalgeschützten Hallen, 1.500 m² Büro und Veranstaltungsfläche

im Töppelschloss sowie 3 ha Bauland mit der Widmung Bauland-Betriebsbaugelände.



Abb. 2: Töppelschloss und Töppelkapelle; Quelle: Neubruck Immobilien GmbH, 2021

Zu den wichtigsten Betrieben auf dem Gelände gehören mittlerweile die Mostviertel Tourismus GmbH, der Coworking Anbieter Coworking Scheibbs, die Großkonditorei Reschinsky und Holzbau Strigl. Gleichzeitig wird das Gelände, das Schloss und das alte Kesselhaus auch als

Veranstaltungszentrum etwa für Hochzeiten oder als Shootinglocation genutzt. Insgesamt bietet der Standort bereits um die 100 Arbeitsplätze für die Gemeinden im Erlauftal (vgl. Neubruck Immobilien GmbH, 2021)

Mehrheitseigentümer der GmbH sind mit 36% die Stadtgemeinde Scheibbs, auf deren Stadtgebiet sich der IKWP befindet und mit 24% die angrenzende Gemeinde St. Anton an der Jeßnitz. Im Zuge des Wechsels der Geschäftsführung der Neubruck Immobilien GmbH wurden jedoch auch Gespräche über die Neuverteilung der Anteile geführt. Vor allem kleine Gemeinden mit wenig Anteil wie etwa Puchenstuben mit 1% wollten ihre Prozentteile abgeben, während andere Gemeinden erwägen, diese Prozente zu übernehmen (vgl. NÖN, 2021). Während seit 2012 etwa 15 Millionen Euro in den Standort investiert wurden, ist die Neubruck Immobilien GmbH mittlerweile in der Lage, noch ausstehende Darlehensrückzahlungen aus den eigenen Miet- und Kommunalsteuereinnahmen, welche jährlich etwa 300.000 Euro betragen, zu begleichen. (vgl. NÖN, 2021 und Stadtlandzeitung, 2021)

Erweiterungen des bis dato erfolgreichen IKWP Scheibbs-Neubruck gestalten sich jedoch aufgrund der eingengten Tallage zwischen Erlauf und

Jeßnitz und den umliegenden Siedlungsgebieten als schwierig. Während die Erlauf früher ausschlaggebend für das damalige Eisenhüttenwerk und die spätere Papierproduktion am Standort war, grenzt diese heute die Entwicklung eher ein. Derzeit stehen für Erweiterungen nur ein langgezogenes, etwa 8.000 m² großes Grundstück am Ufer der Jaußnitz zur Verfügung, welches als Bauland-Betriebsbau-gebiet gewidmet ist (vgl. EcoPlus, 2021b) Schwierig gestaltet sich auch der bestehende Denkmalschutz für das Töppelschloss und die historischen Fabrikhallen, welche jedoch auch gleichzeitig Potential für eine vermehrte Nutzung als Veranstaltungsort bieten.

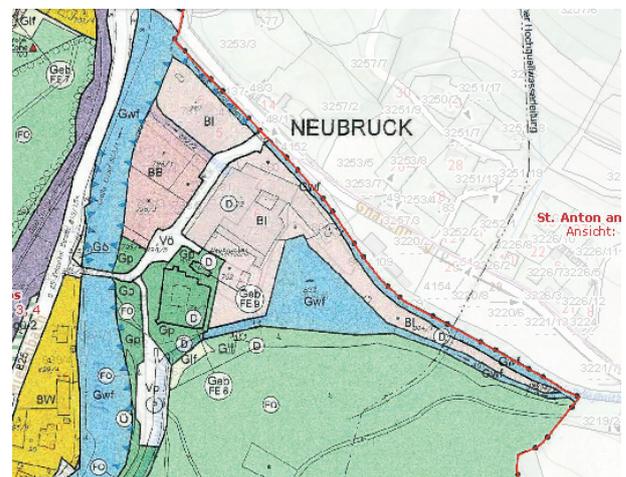


Abb. 3: IKWP Scheibbs-Neubruck, Flächenwidmungsplan (maßstabslos); Quelle: NÖ Atlas, 2021

5.3 Wirtschaftspark Kematen an der Ybbs

Der Wirtschaftspark Kematen an der Ybbs entwickelte sich als eines der ersten Interkommunalen Wirtschaftsparks Niederösterreichs 1998 als Reaktion auf die Pläne eines Unternehmens, auf der Fläche einer ehemaligen Schottergrube an der Ybbs eine Aluminiumschmelzanlage zu errichten. Die Bevölkerung demonstrierte in Form von Bürgerinitiativen gegen das Projekt, welches 1998 durch den damaligen niederösterreichischen Landeshauptmann gestoppt wurde. Im Zuge dessen, schlossen sich 22 Gemeinden des Ybbstals gemeinsam mit EcoPlus und der Hypo Niederösterreich zusammen und gründeten die Kematen Wirtschaftspark

GmbH. Ziel war es, das Aluminiumschmelzwerk auf dem 25 Hektar großen Areal zu verhindern und dieses stattdessen einer langfristigen und von den Gemeinden gemeinsam koordinierten Wirtschaftsnutzung zuzuführen. Der Vertrag sah eine Laufzeit bis zu dem Zeitpunkt vor, ab welchem die Summe für den Kauf des Areals wieder abbezahlt werden konnte. (vgl. NÖN, 2019)



Abb. 4: Wirtschaftspark Kematen, Luftbild; Quelle: voestalpine, 2021

Für eine Summe von 4,7 Millionen Euro, wovon circa die Hälfte von den beteiligten Gemeinden aufgebracht wurde, konnte das Areal der Betreiberfirma abgekauft werden. Gesellschafter mit den größten prozentualen Anteilen auch an der Kaufsumme waren die Stadtgemeinden Amstetten und Waidhofen an der Ybbs, sowie Kematen an der Ybbs und Sonntagberg. Gemeinsam wurden auch Investitionen in die Aufschließung und Infrastruktur getätigt, wie etwa dem Bau einer Anschlussbahn zur durch das Ybbstal verlaufenden Rudolfsbahn. 2012 konnten erstmalig Kommunalsteuerauszahlungen an die Mitgliedsgemeinden erfolgen (vgl. NÖN, 2019).



Abb. 5: Wirtschaftspark Kematen, Flächenwidmungsplan (maßstabslos); Quelle: NÖ Atlas, 2021

Die Flächen im Wirtschaftspark sind als Baugebiet-Industriegebiet gewidmet. Das ermöglicht die Ansiedlung von deutlich emissionsreicheren Industriebetrieben wie beispielsweise im IKWP Scheibbs-Neubruck. Zusätzlich liegen noch Aus-hubdeponien bei beispielsweise für Kies und Bauschutthalden im Gebiet. Infolgedessen haben sich hier auch Betriebe wie ein Beton- und Kieswerk angesiedelt. Mit der voestalpine Precision Strip GmbH und mehreren Recyclingunternehmen, wie etwa für Altkühlgeräte und Elektronikschrott finden sich weitere lärm- und staubemittierende Unternehmen im Wirtschaftspark. Derzeit stehen noch 2.400 m² als Industrieauflä- che zur Verfügung, welche durch die EcoPlus vertrieben wird. (vgl. EcoPlus, 2021c)

Seit 2019 befindet sich die Kematen Wirtschaftspark GmbH in Liquidation. Die Gemeinde Kematen an der Ybbs stellte bereits 2017 die Auszahlung der Kommunalsteuererträge an die anderen Gemein- den ein, mit der Begründung, der Vertrag wäre nur bis zur Abbezahlung der Kaufsumme gelaufen. Gespräche über einen neuen Vertrag wurden geführt, scheiterten doch an den Forderungen der Gemeinde Kematen an der Ybbs, welche als Standortgemeinde eine Mehrheit der Anteile und größeres Mitbestimmungsrecht forderte, welche die restlichen Gemeinden sowie die EcoPlus ablehnten und somit aus der Zusammenarbeit ausstiegen.

Damit gingen die vorhandene Infrastruktur sowie die laufende Risikohaftung an die Gemeinde Kematen an der Ybbs über, welche die Gesell- schaft nach Möglichkeit allein fortführen möchte. Die Bürgermeisterin der Gemeinde argumentierte ihre Forderungen damit „[...] denn wir haben ja auch den Staub und den Lärm, während andere Gemeinden ihren Bürgern schöner Wohnen anbieten und die Hand aufhalten.“ (NÖN, 2019). Es sei dementsprechend ein gutes Recht, dass die Stand- ortsgemeinde den größten Teil der Kommunalsteuer einfordern könne.

Der Geschäftsführer der EcoPlus sieht das anders. Er kritisiert den Ansatz, dass nur jene Gemeinde, die das Glück habe, über ein solches Areal zu verfügen, davon profitieren solle. Die Verhandlungen seien an der fehlenden Flexibilität der Bürgermeisterin gescheitert (vgl. NÖN, 2019)

QUELLENVERZEICHNIS

Literatur und Webseiten

- EcoPlus (o.J.), Zahlen und Fakten über die Wirtschaftsagentur EcoPlus, EcoPlus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, unter: <https://www.EcoPlus.at/organisation/ueber-uns/facts-figures/#>, zugegriffen am 17.11.2021
- EcoPlus (2021a), Die Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich, unter: <https://www.EcoPlus.at>, zugegriffen am 30.11.2021
- EcoPlus (2021b), Standortexpose IKWP Scheibbs-Neubruck, unter: https://www.ecoplus.at/media/23499/standortexpose_ikwp_scheibbs-neubruck.pdf, zugegriffen am 01.12.2021
- EcoPlus (2021c), Standortexpose Wirtschaftspark Kematen an der Ybbs, unter: https://www.ecoplus.at/media/3055/standortexpose_wp_kematen.pdf, zugegriffen am 01.12.2021
- Kienastberger, G., Höllmüller, K. (2020), Die neue niederösterreichische Raumordnung, Österreichischer Kommunal-Verlag GmbH (Hrsg.), in: Kommunal, unter: <https://kommunal.at/die-neue-niederösterreichische-raumordnung>, zugegriffen am 17.11.2021
- Kommunal (2020), Die neue niederösterreichische Raumordnung, unter: <https://kommunal.at/die-neue-niederösterreichische-raumordnung>, zugegriffen am 17.11.2021
- Land NÖ (2004), Strategie Niederösterreich - Landesentwicklungskonzept, Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, St. Pölten, unter: <https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=421>, zugegriffen am 16.11.2021
- Land NÖ (2021a), Kleinregionen, unter: <https://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=123>; zugegriffen am 17.11.2021
- Land NÖ (2021b), Nutzungsrechte in den Flächenwidmungsraten III – gewerbliches Bauland, In: Stichworte zur Raumordnung, unter: https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/oertliche_raumordnung/infos_oertliche_raumordnung/Rechtsfolgen/Nutzungsrechte_III_-_gewerbliches_Bauland.pdf, zugegriffen am 02.12.2021
- Neubruck Immobilien GmbH (2021), Offizielle Homepage, unter: <https://www.neubruck.at>, zugegriffen am 01.12.2021
- NÖ Landtag (2016), Motivenbericht, unter: <https://noe-landtag.gv.at/gegenstaende/XVIII/XVIII-1017>, zugegriffen am 17.11.2021
- NÖ Landtag (2020), Motivenbericht, unter: <https://noe-landtag.gv.at/fileadmin/gegenstaende/19/12/1290/1290M.pdf>, zugegriffen am 01.12.2021
- NÖN (2019), Wirtschaftspark GmbH aufgelöst, Knapp H., unter: <https://www.noen.at/amstetten/kematen-wirtschaftspark-gmbh-aufgeloeset-kematen-an-der-ybbs-johannes-pressl-wirtschaftspark-kematen-ursula-puchebner-146278040>, zugegriffen am 01.12.2021
- NÖN (2021), Neubruck wird neu aufgestellt, Eplinger C., unter: <https://www.noen.at/erlaufstal/immobilien-gmbh-neubruck-wird-neu-aufgeteilt-neubruck-immobilien-geschaefsfuehrer-neubruck-immobilien-gmbh-andreas-hanger-print-269005550>, zugegriffen am 01.12.2021
- NÖN (2021), Widerstand gegen neue Firma in Kematen, Kössl A., unter: <https://www.noen.at/ybbstal/betriebsansiedelung-widerstand-gegen-neue-firma-in-kematen-kematen-an-der-ybbs-betriebsansiedelung-bio-brennstoff-gmbh-print-278587925>, zugegriffen am 01.12.2021
- NÖ Regional (2021), Hohe Beteiligung beim ersten Regionalforum des Projektes „Regionale Leitplanung Bruck“, unter: <https://www.noeregional.at/aktuelles/news/news-details/artikel/hohe-beteiligung-beim-ersten-regionalforum-de/>, zugegriffen am 17.11.2021
- Stadtlandzeitung (2021), Meine Mission ist erfüllt, Hörndler N., unter: <http://www.stadtlandzeitung.com/meine-mission-ist-erfuellt/>, zugegriffen am 01.12.2021
- Stadt Umland (o.J.), Räumliches Entwicklungsleitbild 2035 des Landes NÖ, unter: <https://www.stadt-umland.at/themen/strategien/raeumliches-entwicklungsleitbild-2035-des-landes-noe.html>, zugegriffen am 17.11.2021
- Stadt Zürich (2016), Leitfaden Fahrtenmodell – Eine Planungshilfe, Stadt Zürich Tiefbau & Entsorgungsdepartment, unter: https://www.stadt-zuerich.ch/ted/de/index/taz/publikationen_u_broschueren/fahrtenmodell_planungshilfe.html, zugegriffen am 29.11.2021
- VPNOE (2018), Programm zur Landtagswahl 2018, Volkspartei Niederösterreich, unter: <https://mitmachen.vpnoe.at/programm/>, zugegriffen am 17.11.2021
- WKO (o.J.), Raumordnung - Informationen im Überblick, Wirtschaftskammer Österreich, Wien, unter: <https://www.wko.at/site/kampagnen/BetriebsanlagenserviceNoe/raumordnung.html>, zugegriffen am 15.11.2021

Gesetze

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), StF LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 35/2017

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), StF LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 65/2017

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), StF LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 65/2020

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), StF LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 97/2020

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. Titelblatt: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Neunkirchen; Quelle: Stadtgemeinde Neunkirchen (2019), Örtliches Raumordnungsprogramm der Stadtgemeinde Neunkirchen, Flächenwidmungsplan, Blatt 2, unter: https://www.neunkirchen.gv.at/Leben/Bauen_und_Wohnen/Flaechenwidmungsplan, zugegriffen am 02.12.2021

Abb. 1: Überblick Planungssystematik in Niederösterreich; Quelle: eigene Darstellung

Abb. 2: Töppelschloss und Töppelkapelle; Quelle: Neubruck Immobilien GmbH (2021), unter: <https://www.neubruck.at/>

Abb. 3: IKWP Scheibbs-Neubruck, Flächenwidmungsplan (maßstabslos); Quelle: NÖ Atlas (2021), unter: <https://atlas.no.e.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Flaechenwidmung>, zugegriffen am 01.12.2021

Abb. 4: Wirtschaftspark Kematen, Luftbild; Quelle: voestalpine (2021), unter: <https://www.voestalpine.com/precision-strip/de/unternehmen/standorte-weltweit/oesterreich/standorte>

Abb. 5: Wirtschaftspark Kematen, Flächenwidmungsplan (maßstabslos); Quelle: NÖ Atlas (2021), unter: <https://atlas.no.e.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Flaechenwidmung>, zugegriffen am 01.12.2021

Tab. 1: Jedenfalls zulässige Nutzungen in gewerblichen Bauland-Widmungsarten; Quelle: eigene Darstellung, Grundlage: Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014), StF LGBl. Nr. 3/2015 idF LGBl. Nr. 97/2020

PLANERISCHER UMGANG MIT BETRIEBSGEBIETEN IN DER STEIERMARK

Ella Lang

Magdalena Ertl

Marina Rehse

1 EINLEITUNG

Das Land Steiermark trifft unterschiedliche Festlegungen zu Betriebsgebieten. Dazu gehören Zielsetzungen und rechtliche Regelungen in den Programmen, Leitbildern und im Raumordnungsgesetz. Eine Besonderheit in der Steiermark sind die Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe. Die

Umsetzung in der Praxis wird durch die SFG (Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft) und Förderungen unterstützt. Zwei Beispiele zeigen, wie interkommunale Zusammenarbeit bei Betriebsgebieten erfolgreich umgesetzt werden kann.

2 STRATEGISCHE AUSRICHTUNG UND ZIELSETZUNGEN

Ziele und Maßnahmen betreffend Betriebsgebieten werden von der Landesregierung auf Landes- und Regionalebene sowie von der örtlichen Raumplanung auf lokaler Ebene festgelegt und gesetzt. Besonders relevant sind das Raumordnungsgesetz, das Landesentwicklungsprogramm sowie das Landesentwicklungsleitbild und die Landesentwicklungsstrategie, die Regionalen Entwicklungsprogramme sowie die Regionalen Entwicklungsleitbilder. Aber auch auf lokaler Ebene

werden durch die Örtlichen Entwicklungskonzepte und Übereinkommen zwischen Gemeinden, relevante Ziele und Maßnahmen gesetzt. Der Fokus liegt dabei primär auf der Sicherung, Verfügbarmachung und Förderung von attraktiven Standorten. Auch im aktuellen Regierungsprogramm wird die weitere Unterstützung der Impulszentren sowie das Ermöglichen eines rasch verfügbaren Standortangebots genannt. (Amt d. Stmk LR 2019: 31)

2.1 Raumordnungsgesetz

Bereits im Raumordnungsgesetz wird mit den folgenden Zielen ein gewisser Rahmen für die Planung von Betriebsgebieten vorgegeben:

- » Entwicklung der Wirtschaftsstruktur (vgl. StROG 2010 § 3 Abs. 2 Z 1) und
- » Freihalten von Flächen mit besonderer Eignung für bestimmte Nutzung, u.A. Gewerbe und Industrie (vgl. StROG 2010 § 3 Abs. 2 Z 1)

2.2 Landesentwicklungsleitbild

Im Landesentwicklungsleitbild wird der hohe Flächenverbrauch durch die wirtschaftliche Expansion als Problem erkannt (vgl. Amt d. Stmk LR 2013: 34). Ziele für die flächensparende Entwicklung werden für Betriebsgebiete (im Gegensatz zur Siedlungsentwicklung) jedoch nicht gesetzt.

Zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Standortes Steiermark soll ein "System von untereinander vernetzten, auf die unterschiedlichen Bedürfnisse von Sektoren und Branchen ausgerichteten Standorten" gestaltet werden. Kriterien dafür sind die räumliche Nähe zu Universitäten, hohe Zentralität, niederschwellige Vernetzung sowie die gute Ausstattung mit Infrastruktur und gute Erreichbarkeit

Die damalige Regierung hat sich dafür folgende Punkte zum Ziel gemacht:

- » Entwicklung und Vermarktung von Standorten
- » Betreiben von Standortsicherung und Standortentwicklung (vorwiegend interkommunale Betriebsgebiete) in Zusammenarbeit von Land und

Standortgemeinden bei "(über) regionalen Standorten mit steirischen Schwerpunktinteressen"

- » die Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft (SFG) verfolgt das Ziel, innovations- und Unternehmenszentralen in die Steiermark zu holen (vgl. Amt d. Stmk LR 2013: 23f)

2.3 Grünbuch Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030+

Die Strategie entstand aus der Analyse von Strategien und Konzepten auf Landes- und Regionsebene sowie von Förderprogrammen. (vgl. Amt d. Stmk LR 2019a: 8)

Als Herausforderung bei der Weiterentwicklung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes wird unter anderem das "finden, interkommunal entwickeln und vermarkten" von "Attraktiven Flächen und Standorten für Industrie und Gewerbe in den Arbeitszentren" genannt.

Ziel ist in diesem Zusammenhang das Forcieren von attraktiven, interkommunalen Betriebsstandorten.

Dafür sollen

- » interkommunale Standorte entwickelt werden, die den Anforderungen von Unternehmen in einer Wissens- und Industriegesellschaft entsprechen,

- » Standortsuche und -auswahl, Flächensicherung und -aufschließung, Akquisition und Vermarktung in Abstimmung von Land, Region, Gemeinden und SFG geschehen sowie,

- » folgende Mindestanforderungen für Standorte berücksichtigt werden:

- » sehr gute Verkehrserschließung mit öffentlichem Verkehr und Radverkehr und

- » die Nähe zu Ausbildungseinrichtungen bzw. Kultur- und Freizeitangeboten

Das bedeutet, dass Standorte im Einzugsbereich regionaler Zentren und an hochrangigen Verkehrsachsen bei der Entwicklung bevorzugt werden. (vgl. Amt d. Stmk LR 2019a: 72)

3 RECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Zu den wesentlichen Bestimmungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz für Betriebsgebiete gehören die Festlegungen für Baugebiete im Flächenwidmungsplan unter §30.

Gewerbegebiete,

"das sind Flächen, die für Betriebe und Anlagen aller Art Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe

nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen, wenn diese mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden, bestimmt sind. Diese Nutzungen dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. [...]" (StROG 2010)

Industriegebiete,

“Industriegebiet 1, das sind Flächen, die für solche Betriebe und Anlagen bestimmt sind, die keine unzumutbaren Belästigungen oder gesundheitsgefährdenden Immissionen verursachen, [...]”

Industriegebiet 2, das sind Flächen, die nicht unter lit. a fallen und als Standortvorsorge für die Entwicklung einer leistungsfähigen Wirtschaft auch für Betriebe und Anlagen bestimmt sind, welche in Abhängigkeit von ihren charakteristischen Nutzungsmerkmalen besondere Standortanforderungen

aufweisen, denen in anderen Baugebieten oder in deren Nähe aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes nicht hinreichend entsprochen werden kann.” (StROG 2010)

In diesen Gebieten ist mit Ausnahmen die Errichtung und Nutzung von Gebäuden oder Teilen von Gebäuden, in denen Handelsbetriebe untergebracht werden, unzulässig.

Die Regelungen für Einkaufszentren werden in §31 genauer definiert. (vgl. StROG 2010)

3.1 Novellen

Mit der achten Novelle 2017 wird das ROG im Zuge des Erlass des Steiermärkischen Seveso-Betriebe Gesetz 2017 – StSBG 2017 geändert. Somit wird die Seveso-III-Richtlinie der EU zur Beherrschung der

Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen umgesetzt und rückwirkend mit 2015 gültig. (vgl. LGBl. Nr. 61/2017)

3.2 Vorrangzonen

Das Raumordnungsgesetz ROG sowie das Landesentwicklungsprogramm LEP sehen vor, in den Regionalen Entwicklungsprogrammen REPRO sogenannte Vorrangzonen für überörtlich bedeutsame Baulandnutzungen und Freilandnutzungen festzulegen. Dazu gehören Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe, Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung, Rohstoffvorrangzonen sowie landwirtschaftliche Vorrangzonen und Grünzonen. (vgl. StROG 2010, LEP 2009)

Gewerbe ausgewiesen. Diese sind dann von den Gemeinden auch in die örtlichen Entwicklungskonzepte zu übernehmen und im Entwicklungsplan ersichtlich zu machen.

Im Jahr 2016 waren in der gesamten Steiermark ca. 2.821 ha in regionalen Entwicklungsprogrammen als Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Von diesen waren 37,4 % ohne eine entsprechende Baulandwidmung. (vgl. Rechnungshof Österreich 2020: 66f)

Beispiel REPRO Liezen

Im Regionalplan als Teil des REPRO werden (teilweise gemeindeübergreifend) regional bedeutsame Standorte als Vorrangzonen für Industrie und

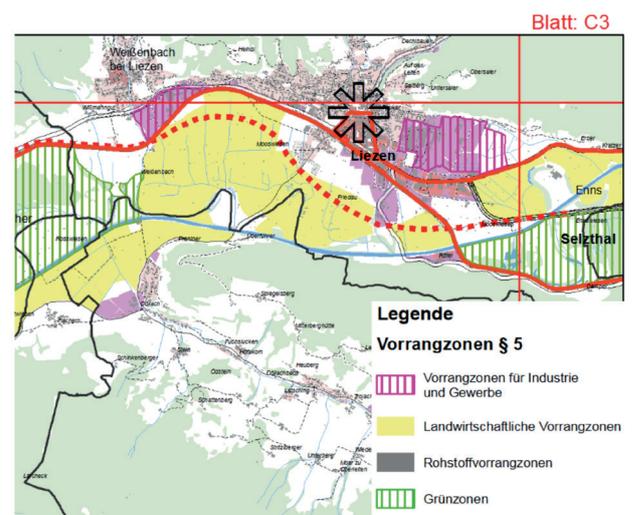


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan des REPRO Liezen (REPRO Liezen 2016)

Die rechtlichen Bestimmungen dazu sind folgende:

„§5 (1) Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe sind Flächen für Industrie- und Gewerbebetriebe von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung. Es gilt folgende Zielsetzung und Festlegung:

- 1 Sicherung bzw. Mobilisierung der für Industrie- und Gewerbebetriebe von regionaler bzw. überregionaler Bedeutung geeigneten Flächen.*
- 2 Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe sind – einschließlich erforderlicher Abstandsflächen – von Widmungs- und Nutzungsarten, die die Realisierung einer industriell/gewerblichen Nutzung verhindern bzw. gefährden, freizuhalten.*

- 3 In der Vorrangzone für Industrie und Gewerbe östlich des Stadtzentrums der Stadtgemeinde Liezen sind auch andere Flächennutzungen, die der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadtgemeinde dienen, mit Ausnahme von Flächen für Handelsbetriebe zulässig.“ (REPRO Liezen 2016: 13)*

Zusätzlich zur Nutzung der bestehenden Potentiale der industriell-gewerblichen Standorte wird auf die Notwendigkeit des “konsequenten Einsatz an bodenpolitischen Instrumenten” hingewiesen. Dazu zählt die “Verfügbarmachung und Aufschließung bereits gewidmeter Standorte. Großflächige Neuausweisungen sind nur an den dafür bestgeeignetsten Standorten sinnvoll.“ (REPRO Liezen 2016: 38)

4 UMSETZUNG IN DER PRAXIS

4.1 SFG - Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft

Mit der SFG gibt es auch in der Steiermark eine Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Es handelt sich dabei um eine hundertprozentige Tochtergesellschaft des Landes. Verantwortlich ist sie für die Förderung von Unternehmen aber auch für die Standort- und Themenentwicklung, für

Betriebsansiedlungen und für die Vernetzung von Wissenschaft und Wirtschaft. (vgl. SFG 2019a) Allgemein gesprochen hat die SFG den Auftrag eine Stärkung und Wachstum der Wirtschaft zu erreichen. (vgl. Rechnungshof Österreich 2020: 19)

4.2 Impulszentren

Die SFG schafft Impulszentren deren Zweck es ist, positive Effekte aus der räumlichen Konzentration mehrerer Unternehmen zu nutzen. (vgl. SFG 2019b) Weiters sollen diese Zentren Innovation in die Region bringen und hochwertige Arbeitsplätze schaffen. (vgl. Kaufmann 2021) Jedes dieser Zentren hat einen eigenen thematischen Schwerpunkt. (vgl. SFG 2019b) In der Steiermark gab es 2018 28 solcher Impulszentren, wobei die Hälfte davon entweder im Eigentum der SFG stand oder diese daran beteiligt war. (vgl. Rechnungshof Österreich 2020: 9) Insgesamt gab es

in der Steiermark acht Impulszentren, die einen interkommunalen Charakter haben. (vgl. Rechnungshof Österreich 2020: 62) Die Initiative für ein neues Impulszentrum soll in der Region entstehen, das Ziel ist es neue regionalwirtschaftliche Akzente zu setzen. In diesem Zentrum sollen sich dann junge, innovative und technologieorientierte Firmen einmieten. Der Schwerpunkt eines Impulszentrums kommt meist durch die in der Region bereits vorhandene Branchenstruktur zustande. Weiters ist es das Ziel, dass eine Zusammenarbeit mit wissenschaftlichen

Einrichtungen wie Universitäten und Forschungsgesellschaften entsteht. Während des Prozesses wird zu Beginn eine Machbarkeitsstudie erstellt, die unter anderem Themen wie Nachfragepotenzial, Trägerstruktur und Finanzierung behandelt. (vgl. Kaufmann 2021)

Auch im aktuellen Regierungsprogramm wird die weitere Unterstützung der Impulszentren als

Ziel genannt. (Amt d. Stmk LR 2019: 31) In einem Bericht des Rechnungshofes zur SFG wird festgehalten, dass diese im Gegensatz zu zum Beispiel Niederösterreich in der Standortpolitik den Fokus verstärkt auf die Rahmenbedingungen legt und nicht so sehr auf die Entwicklung eigener Wirtschaftsparks. (vgl. Rechnungshof Österreich 2020: 21)

4.3 Förderungen

Das Land Steiermark fördert interkommunale Kooperationen im Rahmen des Programms „Förderung von Stadtumlandkooperationen, Stadtregionen und urbanen Wachstumsimpulsen“. Einschränkend muss allerdings erwähnt werden,

dass ausschließlich der Prozess und dafür notwendige Studien und Konzepte gefördert werden. Daraus folgt, dass es für den Ankauf von Grundstücken keine Unterstützung vom Land gibt. (vgl. Rechnungshof Österreich 2020: 62)

4.4 Interkommunale Betriebsgebiete

HIZ Zeltweg

Beim HIZ Zeltweg handelt es sich um ein Impulszentrum, welches auch einen interkommunalen Charakter hat. Dieses Impulszentrum ist als GmbH mit 12 Gesellschaftern organisiert. Davon sind vier die Gemeinden Judenburg, Zeltweg, Obdach und Weißkirchen in der Steiermark. Weitere Gesellschafter sind die SFG und Betriebe und Banken aus der Region. Ursprünglich waren 10 Gemeinden beteiligt, die Zahl änderte sich im Zuge der Gemeindezusammenlegungen. (vgl. Holzinnovationszentrum GmbH a)

Ziel dieses Impulszentrums ist es, die notwendige Infrastruktur für Unternehmen, die im Bereich Holz arbeiten, bereitzustellen. Auch dieses Impulszentrum hat das Ziel, die Vorteile der räumlichen Nähe und des dadurch entstehenden Clusters zu nutzen. (vgl. Holzinnovationszentrum GmbH b) Auf einem Gebiet von 40 Hektar arbeiten 240 Mitarbeiter*innen in 12 Firmen. (vgl. Holzinnovationszentrum GmbH c) Als gutes Beispiel wird dieses Projekt genannt, da eine große Transparenz herrscht und eine gute Vertrauensbasis zwischen den Gesellschaftern

vorhanden ist. (vgl. Kaufmann 2021) Bei dem Projekt werden weiters die in der Region vorhandenen Stärken genutzt, außerdem war es Auslöser für weitere Kooperationen. (vgl. Universität Graz)

In Zukunft wird angestrebt, ein interkommunales Flächenmanagement aufzubauen, um so auch die umliegenden Gemeinden verstärkt einzubeziehen und den Standort über Zeltweg hinaus zu erweitern. (vgl. Reichhold 2019)

Die Flächen, auf denen sich das HIZ in Zeltweg befindet, sind im Flächenwidmungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen. Teilweise sind die Flächen zusätzlich Aufschließungsgebiete und/oder Sanierungsgebiete. Insgesamt kann gesagt werden, dass noch nicht alle Flächen einer Nutzung zugeführt wurden. (vgl. Amt d. Stmk LR 2021d)

Auch im regionalen Entwicklungsprogramm ist das HIZ behandelt worden. Unter anderem wird die Erweiterungsoption, die in der Gemeinde Weißkirchen besteht, hervorgehoben. (vgl. Amt d. Stmk LR 2016b: 40) Im regionalen Entwicklungsprogramm

für die Region Obersteiermark West sind die Flächen, auf denen sich das HIZ Zeltweg befindet, nicht als Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe ausgewiesen. (vgl. Amt d. Stmk LR 2016c)



Abb. 2: Luftbild HIZ Zeltweg (Google Earth 2021)



Abb. 3: Flächenwidmungsplan HIZ Zeltweg (Amt d. Stmk LR 2021d)

Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht

Der Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht entstand 2015 mit der Gründung der St. Ruprecht-Weiz Industriensiedlungs GmbH, die "geeignete Industrieflächen und Betriebsstätten aufbereitet, vermittelt und entsprechende Standort-Marketingmaßnahmen durchführt" (St. Ruprecht - Weiz Industriensiedlungs GmbH 2021). Im selben Zeitraum wurde auch eine Vereinbarung getroffen, nach der die Einnahmen auf bereits festgelegten Flächen nach dem Schlüssel 70:30 aufgeteilt werden. Die Standortgemeinde erhält dabei 70%, die Partnergemeinde 30%. (vgl. Büro für Information und Dokumentation Weiz 2015) Zwei Projekte zur Entstehung und zum Betrieb des interkommunalen

Betriebsgebiets wurden durch das EU-Förderprogramm IWB-EFRE unterstützt. (vgl. St. Ruprecht - Weiz Industriensiedlungs GmbH 2021: 2-3)

Der Standort wurde im Regionalen Entwicklungsprogramm Oststeiermark 2016 als regionaler Industrie- und Gewerbestandort festgelegt. Außerdem wurden, unter anderem an der Hauptstraße zwischen Weiz und St. Ruprecht, Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe festgelegt. (vgl. REPRO Oststeiermark 2016: 14)

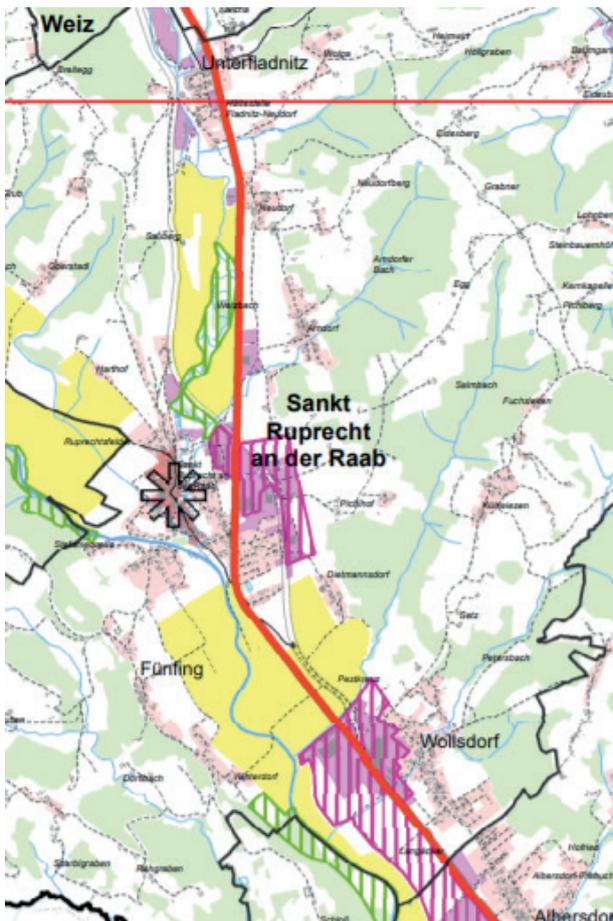
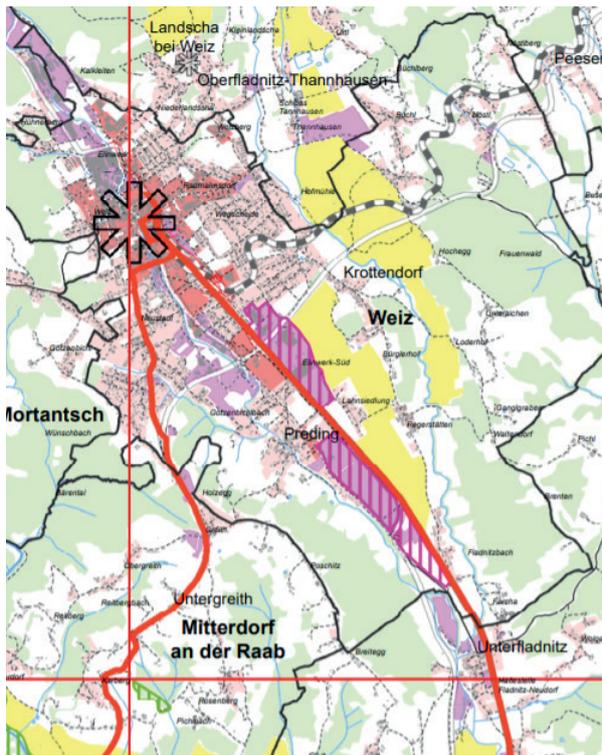


Abb. 4: REPRO OST, Vorrangzonen für Industrie und Gewerbe, pink schraffiert (REPRO Oststeiermark 2016)

Bereits seit 1997 gibt es in Weiz ein Impulszentrum der SFG: Das Weizer Energie- und Innovationszentrum (W.E.I.Z.) legt den Fokus, wie bereits der Name schließen lässt, auf die Themen Energie und Innovation. Diese Themen sind in Weiz auch historisch bedingt besonders relevant. Hauptziel des Innovationszentrums ist, Gründer:innen und Jungunternehmer:innen im Wirtschaftsraum Weiz infrastrukturelle Unterstützung zu bieten. In den vier Gebäuden, die das Zentrum zur Zeit umfasst, sind unter anderem auch Forschungseinrichtungen wie die Johanneum Research Forschungsgesellschaft, Bildungs- und Sozialeinrichtungen angesiedelt. Auch die St. Ruprecht-Weiz Industriensiedlungs GmbH hat hier ihren Sitz. (vgl. Innovationszentrum W.E.I.Z. 2021)



Abb. 5: Gewerbeflächen Preding, Weiz (steiermark360.com)



Abb. 6: Gebäude W.E.I.Z. 1 (Innovationszentrum W.E.I.Z.)

Während es im Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht mehrere flächenintensive Betriebsgebiete, wie in der Abbildung oben links ersichtlich, gibt, stellen insbesondere die Standorte des Innovationszentrums (sh. Abbildung oben rechts) eine flächensparende Alternative für die Ansiedelung von Unternehmen dar. Die vier Gebäude wurden in mehrstöckiger und energieeffizienter Bauweise zentral in Weiz errichtet.

Ein Interview mit Unternehmen vor Ort ergab, dass diese im Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht vor allem die Nähe zu anderen Unternehmen, und in gewissen Branchen auch die Verfügbarkeit von Fachkräften, die Weiz als regionaler Schulstandort zu bieten hat, schätzen. Kritisiert wird hingegen die fehlende öffentliche Anbindung der Region an den Großraum Graz. Außerdem erwähnt wird die Flächenknappheit, die sich durch fehlendem Wohnraum für potentielle neue Mitarbeiter:innen aber auch durch Mangel an Anbauflächen zeigt. (vgl. St. Ruprecht - Weiz Industrieansiedelungs GmbH 2021: 10-11)

5 FAZIT

Das Land Steiermark zeigt gute Beispiele in der interkommunalen Zusammenarbeit für Betriebsgebiete und mit den Vorrangzonen eine Möglichkeit zur Sicherung und Freihaltung von Entwicklungsstandorten auf regionaler Ebene.

Das Zusammenspiel der Instrumente wirkt teilweise schwierig, da es verschiedene Instrumente und Stellen gibt, die nicht immer aufeinander abgestimmt sind. Bei vielen Zielen ist deren Umsetzung teilweise fraglich und es fehlt somit eine gesamtheitliche Betrachtung. Die vorhandenen Instrumente bieten Möglichkeiten zur interkommunalen Zusammenarbeit, schaffen jedoch nicht immer Flächenverfügbarkeit. Hier fehlen Instrumente wie zB ein Bodenfond. Bei den Kriterien zur Ausweisung von herrscht mangelnde Transparenz. Die ausschlaggebenden Faktoren und allgemeinen Kriterien werden nicht offengelegt.

Beim Beispiel des Wirtschaftsraums Weiz-St. Ruprecht wird von Unternehmensseite Flächenknappheit attestiert, Bestrebungen zur flächensparenden Entwicklung des Wirtschaftsstandort gibt es eigentlich keine. Die Standorte des Innovationszentrums sind jedoch durch ihre mehrstöckige Bauweise und die zentrale Lage durchaus flächensparend.

In den Zielsetzungen der Landesregierung wird mit der Stärkung der Zusammenarbeit von allen zuständigen Stellen bei der Entwicklung von Betriebsgebieten das Problem des fehlenden Zusammenspiels der Instrumente aufgegriffen. Auch der verstärkte Fokus auf interkommunale Betriebsgebiete wird deutlich. Auf der anderen Seite wird das Problem des hohen Flächenverbrauchs der wirtschaftlichen Expansion zwar erkannt, aber bei den konkreten Zielen nicht genauer darauf eingegangen. Während die Notwendigkeit der verdichteten Bauweise in Wohngebieten (zumindest in der überörtlichen Planung) langsam aber sicher erkannt wird und auch in den Planungsdokumenten Einzug findet, ist die Verdichtung von Betriebsgebieten kaum Thema.

QUELLEN

- Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2013): Landesentwicklungsleitbild Steiermark. Räumliche Strategie zur Landesentwicklung. URL: https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12636501_141975683/af2ce810/Landesentwicklungsleitbild_27062013.pdf. (15.11.2021)
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2016b): Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Obersteiermark West. URL: https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12644878_154267623/3d06b723/REPRO_OSW_2016.pdf (30.11.2021)
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2016c): Regionales Entwicklungsprogramm Region Obersteiermark West. Vorrangzonen. URL: https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12644878_154267623/5de069fe/REPRO_OSW_Vorrangzonenkarte2016.pdf (30.11.2021)
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2019): Agenda Weiss-Grün- Steiermark gemeinsam gestalten. Arbeitsprogramm der Steiermärkischen Landesregierung für die XVIII. Gesetzgebungsperiode.
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2019a): Auf lange Sicht Steiermark 2030+.Grünbuch Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030+. URL: https://www.2030.steiermark.at/cms/dokumente/12697884_147837449/b7c2ed0e/2019-03-07%20Gru%CC%88nbuch.pdf. (15.11.2021)
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2021c): Offizielle Eröffnung des Innovations- und Technologiezentrum Fürstenfeld (ITZ). URL: <https://www.wirtschaft.steiermark.at/cms/beitrag/11024131/11526613/> (16.11.2021)
- Amt der Steiermärkischen Landesregierung (2021d): Digitaler Atlas. Flächenwidmung. URL: <https://gis.stmk.gv.at/wgportal/atlasmobile/map/Planung%20-%20Kataster/Fl%C3%A4chenwidmung> (30.11.2021)
- Büro für Information und Dokumentation Weiz (2015): Presseaussendung. Gründung der St. Ruprecht-Weiz Industrieansiedlungs GmbH. <https://www.innovationszentrum-weiz.at/veranstaltungen-aktuelles/detail/st-ruprecht-weiz-industrieansiedlungs-gmbh>. (01.12.2021)
- Google Earth (2021): Lufbild HIZ Zeltweg. URL: https://earth.google.com/web/search/hiz+zeltweg/@47.17694178,14.72274666,665.10733513a,2596.01554565d,35y,0h,0t,0r/data=CigIjgokCU-BBZQJGUhAEWY5aY_FF0hAGftLt-wZCbJBAIblQ96SGzjBA (18.12.2021)
- Holzinnovationszentrum GmbH a: Unsere Gesellschafter. URL: <http://www.hiz.at/de/das-hiz/gesellschaftler.php> (30.11.2021)
- Holzinnovationszentrum GmbH b: Ziele & Mission. URL: <http://www.hiz.at/de/das-hiz/ziele-visionen.php> (30.11.2021)
- Holzinnovationszentrum GmbH c: Betriebe am HIZ. URL: <http://www.hiz.at/de/das-hiz/betriebe-am-hiz.php> (30.11.2021)
- Innovationszentrum W.E.I.Z. (2021): Innovationszentrum W.E.I.Z. Der Standort für Forschung, Bildung & Wirtschaft. URL: <https://www.innovationszentrum-weiz.at/>. (01.12.2021)
- Kaufmann, Wilhelm (2021): Beantwortung von Fragen zur SFG per Mail vom 26.11.2021
- Landtag Steiermark (2019): Schriftlicher Bericht. Ausschuss Regionen.Betreff: LEP 2009, Landesentwicklungsprogramm 2009: Verordnung und Erläuterungen. LGBl. 75/2009.
- Rechnungshof Österreich (2020): Standortsuche für Betriebe - Niederösterreich und Steiermark. Bericht des Rechnungshofes. URL: https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/004.689_Standortsuche_NOe_Stmk.pdf (16.11.2021)
- Reichhold, Barbara (2019) in Holzcentralblatt: Holzinformationszentrum (HIZ) Zeltweg ist Innovationszentrum. Automatisierung am HIZ Zeltweg zentrales Thema – Fokus liegt auf Unterstützung für kleine und mittlere Betriebe. URL: https://www.wood-robotics.at/images/wood-robotics/presse/holzcentralblatt_reichhold_10_2019.pdf (30.11.2021)
- REPRO Liezen (2016), Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Liezen. URL: https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12644878_154267623/30d881b3/REPRO_LI_2016.pdf (17.11.2021)
- REPRO Oststeiermark (2016), Amt der Steiermärkischen Landesregierung: Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Oststeiermark. URL: https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12644878_141975702/a1094910/REPRO_OST_2016.pdf. (02.12.2021)
- SFG - Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H (2019a): Befeuern Sie mit uns gemeinsam die steirische Wirtschaft. URL: <https://www.sfg.at/die-sfg/> (16.11.2021)
- SFG - Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft m.b.H (2019b): Impulszentren: Erfolg zu mieten. URL: <https://www.sfg.at/ansiedeln-und-vernetzen/impulszentren/> (16.11.2021)
- StROG 2010, Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (2010): LGBl. Nr. 49/2010 idF LGBl. Nr. 6/2020.

Wirtschaftsraum Weiz - St. Ruprecht/Raab (2021): Wirtschaftsraum. Zukunftsraum. Lebensraum. URL: <https://wirtschaftsraum.net/> (16.11.2021)

St. Ruprecht - Weiz Industrieansiedelungs GmbH (2021): Mein Wirtschaftsraum. Journal vom 27.11.2021. URL: <https://wirtschaftsraum.net/update-unseres-journals-mein-wirtschaftsraum/>. (01.12.2021)

St. Ruprecht - Weiz Industrieansiedelungs GmbH (2021a): Mein Wirtschaftsraum. Webseite. URL: <https://wirtschaftsraum.net>. (01.12.2021)

Universität Graz: Projekt Holzinnovationszentrum Zeltweg. URL: <https://zentrum-regionalwissenschaften.uni-graz.at/de/projektdatenbank/wirtschaft/projekt-holzinnovationszentrum-zeltweg/> (30.11.2021)

PLANERISCHER UMGANG MIT BETRIEBSGEBIETEN IN OBERÖSTERREICH

Hannes Gänger

Miriam Hülmbauer

Theresa Tureček

1 WIE SIEHT DIE DERZEITIGE REGELUNG IN OBERÖSTERREICH AUS?

Rechtliche Vorgaben für Betriebsgebiete finden sich auf den unterschiedlichsten Ebenen, nicht nur auf Landesebene - daher wollen wir auch die Regelungen auf EU- bzw. Bundesebene kurz beschreiben, um danach auf Landesebene die Verweise auf Betriebsgebiete im Raumordnungsgesetz und im Umweltschutzgesetz zu erwähnen.

EU-Ebene

Seveso III-Richtlinie:

zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, die für Betriebe gilt, in denen bestimmte Mengen dieser Stoffe vorhanden sind. Maßgebend ist das Vorhandensein in Mengen oberhalb einer Schwelle, die im Anhang der Richtlinie festgelegt ist. Für diese Betriebe gelten besondere Anforderungen an die Anlagensicherheit. Die Richtlinie wurde für den Geltungsbereich gewerblicher Betriebsanlagen durch die GewO-Novelle und eine Novelle der Industrieunfallverordnung umgesetzt.

Bundesebene

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 (Umsetzung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten):

Vor der Erteilung der Genehmigung für bestimmte, besonders relevante öffentliche und private Projekte ist eine UVP durchzuführen. Dabei werden die Umweltauswirkungen eines Vorhabens in einer umfassenden Weise ermittelt, beschrieben sowie bewertet und anschließend bei der Entscheidung im Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

Gewerbeordnung 1994:

Hierbei handelt es sich um ein Gesetz, dass die selbstständig ausgeübten Gewerbe, den Zugang zu jenen und deren Ausübung regelt. Für die Errichtung von Betriebsanlagen braucht es eine Bewilligung nach der Gewerbeordnung. Unterschieden werden die Betriebsanlagen in Normalanlagen, IPPC –Betriebsanlagen, Seveso III –Betriebsanlagen,

Bagatellanlagen und Nicht-genehmigungspflichtige Betriebsanlagen.

Landesebene

Oö. Raumordnungsgesetz 1993:

» § 2 Raumordnungsziele und -grundsätze (3): Sicherheitsabstände zwischen Betriebsgebieten mit Betrieben, die unter die Seveso III-RL fallen und anderen Nutzungen (besonders Gebiete unter Naturschutz) sind einzuhalten.

» § 11 Raumordnungsprogramme (3): Regionale Raumordnungsprogramme haben die räumlich-funktionelle Entwicklung des Planungsraumes darzustellen [...]

» § 18 Flächenwidmungsplan: (3) [...] Darüber hinaus ist die Darstellung von besonderen Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinde (z.B.: große Gewerbestandorte oder Ortszentren) in einem Detailplan als Ausschnitt des Entwicklungsplans zulässig. [...]

» § 21 Bauland (3): Möglichkeit der Regelung der Art von Betrieben in unterschiedlichen Widmungskategorien durch Verordnung der Landesregierung.

» § 24 Geschäftsbauten (2): Gebiete für Geschäftsbauten über 1.500m² dürfen nur gewidmet werden, wenn ein Raumordnungsprogramm dies vorsieht.

Oö. Umweltschutzgesetz 1996:

» § 1 Ziele und Geltungsbereich (1a): Besonderes Ziel des IV. Abschnitts dieses Landesgesetzes ist die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung infolge der im Abs. 2a genannten Tätigkeiten durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden und die Abfallvermeidung. Wesentliche Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der

Aufgabe zu, schädlichen Auswirkungen von Umgebungslärm im Freien, dem Menschen durch Aktivitäten auf Geländen für industrielle Tätigkeiten ausgesetzt sind, auf die menschliche Gesundheit sowie unzumutbaren Belästigungen durch diesen Umgebungslärm vorzubeugen oder entgegenzuwirken.

» (1b): Besonderes Ziel des V. Abschnitts dieses Landesgesetzes ist die Verhütung schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sowie die Begrenzung der Unfallfolgen für Mensch und Umwelt im Zusammenhang mit Betrieben, in denen gefährliche Stoffe in den in diesem Landesgesetz geregelten Mengen vorhanden sind.

2 WAS WURDE BEI DEN VERGANGENEN NOVELLEN VERÄNDERT?

Oö. Raumordnungsgesetz-Novellen

ROG-Novelle 2021

- » Widmungskombinationen von Gebieten für Geschäftsbauten mit anderen Widmungen im § 23 Abs. 3 wurden eingeführt.
- » Einführung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung für Geschäftsgebiete durch Festlegung einer Mindestanzahl oberirdischer Geschoße (verpflichtende Mehrgeschoßigkeit) im § 23 Abs. 3a
- » Beschränkung der ebenerdigen Errichtung von Stellplätzen bei Neubauten von Geschäftsbauten im § 24 Abs. 1; (vgl. Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich 2020)

ROG -Novelle 2015

- » §6 Interkommunale Raumentwicklungskonzepte
- » §7 Kompetenzzentrum für Regionalentwicklung
- » § 21 Ausschluss bestimmter Nutzungen (Tierhaltung in großem Maßstab, PV und Windkraftanlagen über 5kW) aus der Baulandwidmung (vgl. Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich 2015)

3 WIE SIND BETRIEBSGEBIETE DEFINIERT?

Die Definition von Betriebsgebieten erfolgt in Oberösterreich im **Oberösterreichischen Raumordnungsgesetz 1994** und in der **Oberösterreichischen Betriebstypenverordnung 2016**.

Das OÖ ROG sieht **drei verschiedene Widmungskategorien** vor, in denen Betriebe errichtet werden dürfen, diese werden in § 22 Widmungen im Bauland angeführt. Wesentlich für die Unterscheidung ist die Auswirkung der Betriebe auf ihre Umgebung.

» In Abs. 5 wird die Kategorie „**Gemischtes Baugebiet**“ definiert, das sind Flächen, die ihre Umgebung nicht wesentlich beeinflussen, wie beispielsweise Klein- und Mittelbetriebe oder kleine Lagerhallen.

» In Abs. 6 ist die Kategorie „**Betriebsbaugebiete**“ als Flächen definiert, die Betriebstypen aufnehmen, die die Umgebung (insbesondere durch Lärm, Staub, Geruch oder Erschütterungen) weder erheblich stören noch (insbesondere

durch Dämpfe, Gase, Explosivstoffe oder durch Strahlung) gefährden. Das sind beispielsweise Büro- oder Verwaltungsgebäude.

- » In Abs. 7 sind **„Industriegebiete“** festgelegt, das sind Flächen, die Betriebe aufnehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen und deren Auswirkungen in keinem der anderen Gebiete zulässig sind.

§ 23 Sonderwidmungen im Bauland sieht in Abs. 3 und 3a darüber hinaus noch eine Widmung für **„Gebiete für Geschäftsbauten“** vor.

- » Abs. 3: Eine Errichtung von Geschäftsbauten gem. § 24 OÖ ROG ist nur in diesen Zonen zulässig. In diesen Gebieten kann das Ausmaß der Gesamtverkaufsfläche und des Warenangebots festgelegt werden. Ebenso ist eine Widmungskombination möglich, sodass eine Mischnutzung erreicht werden kann.
- » Abs. 3a: In Gebieten für Geschäftsbauten mit mehr als 800 m² Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 3 oberirdische Stockwerke errichtet werden, eine Mischnutzung ist auch hier möglich.

§ 24 Geschäftsbauten

- » Abs. 1: Geschäftsbauten sind Handelsbetriebe, deren Gesamtverkaufsfläche mehr als 300 m² beträgt. Sofern die Gesamtverkaufsfläche über 800 m² groß ist, darf nur die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen ebenerdig errichtet werden, wenn darüber hinaus Stellplätze errichtet werden sollen, muss dies ober- oder unterirdisch umgesetzt werden.
- » Abs. 2: Wenn die Gesamtverkaufsfläche über 1.500 m² beträgt, muss diese Fläche in einem

Raumordnungsprogramm dafür vorgesehen sein, sonst ist eine Widmung nicht zulässig.

(vgl. Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich 2015)

Welche **Betriebstypen** konkret in welcher Widmungskategorie angesiedelt werden dürfen, spezifiziert die OÖ Betriebstypenverordnung. Im umfassenden Anhang der Verordnung werden Betriebe aufgelistet und den entsprechenden Widmungskategorien zugewiesen:

- » § 3 Gemischte Baugebiete: Hier dürfen mit dem Buchstaben „M“ gekennzeichneten Betriebe errichtet werden (z.B. KFZ-Tankstellen, Produktion von Bekleidung, Fleischverarbeitung).
- » § 4 Betriebsbaugebiete: Hier dürfen mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten Betriebe errichtet werden. Es dürfen außerdem Betriebe der Kategorie Gemischtes Baugebiet „M“ errichtet werden (z.B. Schlachthaus, Sägewerk, Erzeugung von Waffen).
- » § 5 Industriegebiete: Hier dürfen mit dem Buchstaben „I“ gekennzeichneten Betriebe errichtet werden. Außerdem dürfen Betriebe der Kategorie Betriebsbaugebiete „B“ errichtet werden, Betriebe der Kategorie Gemischtes Baugebiet „M“ allerdings nicht (z.B. Erzeugung von Munition, Raffinerie, Papierfabrik). (vgl. Verordnung der Oö. Landesregierung über die Einordnung von Betrieben nach ihrer Betriebstypen)

4 WELCHES ZIEL VERFOLGT DER GESETZGEBER DAMIT?

In Bezug auf Betriebsgebiete werden grundsätzlich folgende Ziele verfolgt:

OÖ ROG: §2 Ziele und Grundsätze (1)

1. den umfassenden Schutz des Klimas und der Umwelt vor schädlichen Einwirkungen sowie die Sicherung oder Wiederherstellung eines ausgewogenen Naturhaushaltes;

3. die Sicherung oder Verbesserung einer Siedlungsstruktur, die mit der Bevölkerungsdichte eines Gebietes und seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht, auch unter Bedachtnahme auf die infrastrukturellen Rahmenbedingungen sowie die Stärkung des ländlichen Raumes durch die Sicherung entsprechender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung;

4. die Sicherung oder Verbesserung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Wirtschaft einschließlich der Sicherung der natürlichen Ressourcen sowie die Sicherung der Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit notwendigen Gütern und Dienstleistungen, insbesondere in Krisenzeiten;

6. die sparsame Grundinanspruchnahme bei Nutzungen jeder Art sowie die bestmögliche Abstimmung der jeweiligen Widmungen;

Weiters wurden folgende Ziele durch die Oö. Raumordnungsgesetz-Novellen 2021 sowie 2015 verfolgt:

ROG-Novelle 2021

» Widmungskombinationen von Gebieten für Geschäftsbauten mit anderen Widmungen im § 23 Abs. 3 wurden eingeführt.

» Hintergrund ist vermutlich, dass Mischnutzungen gefördert sowie Segregationen vermieden werden soll.

» Einführung eines Mindestmaßes der baulichen Nutzung für Geschäftsgebiete durch Festlegung einer Mindestanzahl oberirdischer Geschoße (verpflichtende Mehrgeschoßigkeit) im § 23 Abs. 3a;

» Hintergrund ist vermutlich, dass vermeidbarer Bodenverbrauch verringert werden soll.

» Beschränkung der ebenerdigen Errichtung von Stellplätzen bei Neubauten von Geschäftsbauten im § 24 Abs. 1;

» Hintergrund ist vermutlich, dass die Parkplatzausgestaltung von Geschäftsbauten im ebenerdigen Flächenverbrauch zu hoch ist, und dadurch eingedämmt werden soll. (vgl. Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich 2020)

ROG -Novelle 2015

§6 Interkommunale Raumentwicklungskonzepte

» Durch Interkommunale Raumentwicklungskonzepte wird den Gemeinden ein Instrument zur Verfügung gestellt, welches eine gemeindeübergreifende Raumgestaltung sowie gemeinsame Planung und Ausführung von Maßnahmen ermöglicht. Dies hat synergetische Vorteile.

§7 Kompetenzzentrum für Regionalentwicklung

» Zur Unterstützung von Regionalverbänden bei ihren Aufgaben, kann von der Landesregierung ein Kompetenzzentrum für Regionalentwicklung eingerichtet werden. Jenes hat folgende Zwecke: 1. Beratung der Regionalverbände und Gemeinden bzgl. der methodischen und inhaltlichen Gestaltungsprozesse von regionalen

Entwicklungsleitbildern und interkommunalen Raumentwicklungskonzepten; 2. Gestaltung und Moderation der Planungsprozesse und politischen Entscheidungsfindungsprozesse für regionale Entwicklungsleitbilder und interkommunale Raumentwicklungskonzepte; 3. Beratung über die Möglichkeit, Fördermittel für die Erstellung und Umsetzung der regionalen Entwicklungsleitbilder und interkommunalen Raumentwicklungskonzepte in Anspruch zu nehmen.

» § 21 Ausschluss bestimmter Nutzungen (Tierhaltung in großem Maßstab, PV und Windkraftanlagen über 5kW) aus der Baulandwidmung

» Jene Bestimmung zielt auf die Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen und zur Erreichung eines möglichst wirksamen Umweltschutzes ab.

(vgl. Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich 2015)

5 AUF WELCHEN POLITISCHEN ZIELEN BASIERT DIE ZIELSETZUNG? WELCHE SONSTIGEN STRATEGIEN/ GESETZE STEHEN DAMIT IN VERBINDUNG?

In **#upperREGION2030**, der Oberösterreichischen Raumordnungsstrategie mit dem interessanten Titel „Der Zukunft Raum geben“, finden sich viele politische Ziele bzgl. der zukünftigen (wirtschaftlichen) Entwicklung, welche oft Parallelen mit den Zielen der bereits erwähnten Gesetze aufweisen.

Im Mai 2020 veröffentlicht, soll diese Strategie, welche von der Abteilung Raumordnung der Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung der OÖ Landesregierung entwickelt wurde, „ein strategisches Steuerungsinstrument für die räumliche Entwicklung Oberösterreichs“ sein. Dieses soll „Grundsätze, Ziele und Maßnahmen für besonders raumwirksame und fachübergreifende Herausforderungen des Landes sowie thematische und regionale Schwerpunkte für die Regionalentwicklung“ festlegen. (vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abt. Raumordnung / Überörtliche Raumordnung 2020a, S.7) Zu betonen ist, dass dies nur ein unverbindliches Instrument ist, und die Notwendigkeit bestimmte Aspekte davon vielleicht ins ROG zu übernehmen, vom Landesrat Markus Achleitner

hinterfragt bzw. absolut negiert wurde (vgl. Landesregierung Oberösterreich 2020b, S.1).

Die **Ziele 3 und 4** der Strategie bearbeiten die Herausforderung Bodenverbrauch, Siedlungen sollen flächensparend und vorrangig nach innen entwickelt werden und außerdem soll Zersiedelung gestoppt werden (vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abt. Raumordnung / Überörtliche Raumordnung 2020a, S. 22). Besonders unser Best-Practice Beispiel Dynacenter (siehe Frage 9) zeigt, dass noch viele Aktionen gesetzt werden müssen, um wirtschaftliche Projekte, die genau diesen Zielen entsprechen, zu unterstützen und zu ermöglichen. Die **Maßnahmen 06.01 und 06.04** unter den Zielen 3 und 4 betreffen auch Betriebsgebiete und die Verbesserung von Städtebaulicher Qualitäten. Bei Maßnahme 06.01 wird die Schaffung von Anreizen zur Erstellung von Bebauungsplänen und/oder städtebaulichen Leitkonzept gefordert, da mit diesen „entsprechende Ziele für die Bebauung“ bzw. „vereinbarte Standards und Qualitäten“ sichergestellt werden können – für Wohnstandorte, aber auch für Betriebsstandorte. (vgl. ebd., S.25). Die Maßnahme 06.04 ruft nach

einer „Verbesserung der Bau- und Freiraumgestaltung bei neuen Gewerbe- und Geschäftsgebieten“ (ebd., S.25), ein Ziel, welches mit Bebauungsplänen umzusetzen wäre, wie uns auch im Interview mit Business Upper Austria berichtet wurde (siehe Frage #), doch bedarf es scheinbar leider spezielle Anreize zu Erstellung dieser (vgl. M 06.01). Unter dem Ziel den öffentlichen Verkehr und Infrastruktur für Nahmobilität auszubauen (vgl. ebd., S.38), findet sich auch die **Maßnahme 14.07** der Entwicklung „von betrieblichen und kommunalen Mobilitätsmanagements und der Nutzung der bestehenden Fördermöglichkeiten dafür“. (ebd., S.39)

Zusammenfassend könnte man sagen, dass diese Ziele und Maßnahmen darauf abzielen Betriebsstandorte zumindest nachhaltiger zu gestalten, aber der Wirtschafts- und Arbeitsstandort Oberösterreich soll gestärkt und weiterentwickelt werden und auch für den internationalen Standortwettbewerb attraktiviert werden. Die Ziele 9 und 10 zielen darauf ab (siehe Abb.1), unter Beachtung von Zukunftsorientierung, Dekarbonisierung, weicher Standortfaktoren, Digitalisierung und neuer Technologien. (vgl. ebd. S.42)

Die Weiterentwicklung von betrieblichen Standorten in Oberösterreich soll im Zuge der „Entwicklung von betrieblichen Leitstandorten“ und der „Weiterentwicklung von

interkommunalen Betriebsstandorten“ als „Kerner raumbezogenen Standortstrategie“ vorangetrieben werden. Außerdem wird „[d]urch eine zukunftsorientierte, innovative sowie flächensparende Standortentwicklung [...] die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Oberösterreichs weiterhin gestärkt.“ (ebd., S.42) Zukunftsorientierte und innovative Aspekte und Maßnahmen lassen sich in den, den Zielen 9 & 10 folgenden, Maßnahmen finden, mit einem Fokus auf Digitalisierung und der Beobachtung neuer Trends, flächensparende Aspekte jedoch nicht. Besonders die Maßnahme 17.03 „Sicherung der Verfügbarkeit und Mobilisierung der Flächen für betriebliche Leitstandorte inkl. der Flächen für die erforderliche Infrastruktur“ zeigt das Mindset der kontinuierlichen Weiterentwicklung und weiteren Flächeninanspruchnahme auf, welche uns auch beim Interview mit Business Upper Austria auffiel (siehe Frage 8).

Der Fokus auf wirtschaftlicher Entwicklung in Oberösterreich macht sich auch in einem Standortressort der Landesregierung bemerkbar. Der Aufgabenbereich des Landesrats für Wirtschaft, Arbeit, Tourismus, Raumordnung, Europa und Sport wurde 2015 um den Bereich Energie erweitert und 2017 unter dem Titel Standortressort noch um die Bereiche Forschung, Wissenschaft und Landesbeteiligungen. (vgl. Redaktion Oberösterreich 2018)

Ziele der Raumentwicklung zur Stärkung des Wirtschafts- und Arbeitsstandortes:

Ziel 9: Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsraumes durch innovative und zukunftsorientierte Standortentwicklung unter Beachtung der Dekarbonisierung und der weichen Standortfaktoren stärken

Ziel 10: Digitalisierung und neue Technologien als Chance für urbane sowie ländliche Räume nutzen - Risiken früh erkennen und gegensteuern

Abbildung 1: Ausschnitt aus #upperRegion2030

6 WELCHE HOHEITLICHEN PLANUNGSMASSNAHMEN WERDEN EINGESETZT?

Die Raumordnung in Oberösterreich stützt sich auf das Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994. Daraus ableitbar sind Vorgaben zu Landesraumordnungsprogrammen, Interkommunalen Raumentwicklungskonzepten, Flächenwidmungsplänen und Bebauungsplänen (vgl. Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich 2021).

Vorgaben zur Betriebsansiedlung und -entwicklung können auf der jeweiligen Ebene getroffen werden, wobei der Handlungsspielraum bezüglich strenger Vorgaben zum Bodenschutz häufig nicht ausgenutzt wird (vgl. Wagner 2021)

Landesraumordnungsprogramm 2017

Das L-ROP 2017 weist in seiner Kartendarstellung unterschiedliche Handlungsräume auf und unterscheidet dabei zwischen Siedlungskernräumen, Achsenräumen, ländlichen Stabilisierungsräumen und Räumen mit touristischem Landschaftspotenzial. Es erfolgt keine gesonderte Ausweisung von wirtschaftlichen Schwerpunktregionen. Diese könnten sich nur implizit aus den anderen Kategorien ableiten lassen. Einen konkreten Masterplan für Wirtschaftsstandorte gibt es nicht in Oberösterreich. (vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abt. Raumordnung / Überörtliche Raumordnung 2017)

UpperREGION2030

Die Raumordnungsstrategie des Landes Oberösterreich enthält Maßnahmen und Zielvorgaben zur Standortentwicklung in Oberösterreich, Details dazu siehe Frage 5. Die Inhalte in #UpperREGION2030 sind jedenfalls nicht verbindlich festgelegt. (vgl. Amt der OÖ Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abt. Raumordnung / Überörtliche Raumordnung 2020a)

Interkommunale Raumentwicklungskonzepte

Die können auf freiwilliger Basis erstellt werden, um die Abstimmung zwischen den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden zu verbessern. Dieses Instrument wird häufig im Zuge von interkommunalen Betriebsansiedlungen genutzt (vgl. Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich 2015). Wenn die interkommunale Kooperation, in Form einer INKOBA (siehe Frage 9) umgesetzt wird, passiert dies häufig in Form eines Gemeindeverbands, basierend auf dem Oö. Gemeindeverbändegesetz.

Flächenwidmungsplan

Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan werden in Frage 3 umfassend erläutert.

Bebauungsplan

Im Bebauungsplan können Vorgaben zur Ausgestaltung der Betriebsflächen, wie beispielsweise Grünstreifen festgelegt werden. Diese Mittel werden allerdings häufig nicht genutzt, um die Attraktivität des Standorts nicht zu beeinträchtigen. (vgl. Wagner 2021)

7 WERDEN STANDORTKRITERIEN DEFINIERT? WENN JA, WELCHE UND WIE?

Ja es werden Standortkriterien definiert, jedoch nicht aus raumplanerischer Sichtweise. Auf der **Webseite der INKOBAs** (<https://standortooe.at/inkoba>) gibt es sogar einen eigenen Unterpunkt für „Standortfaktoren“ – diese werden jedoch nur taxativ aufgezählt. Es werden harte und weiche Standortfaktoren beschrieben, jedoch nicht einschränkend oder speziell auf Oberösterreich angepasst. Es erinnert an einen Ausschnitt eines Wirtschaftsgeographie-Lehrbuchs (siehe Abbildung 2 & 3). Auch in unserem **Gespräch mit Business Upper Austria** wurden keine Standortkriterien

näher beschrieben, sie beachten natürlich eine gute Verkehrsanschließung und ähnliches, aber wirkliche Kriterien, die auch bestimmte Standorte ausschließen, werden wenn beispielsweise vom Naturschutz definiert oder vertreten (siehe Frage 8). Interessant ist, dass in **#upperREGION2030**, wenn von Standortfaktoren gesprochen wird, weiche Standortfaktoren besonders im Fokus stehen, diese werden jedoch auch hier nicht konkret definiert oder als Kriterien ausformuliert.

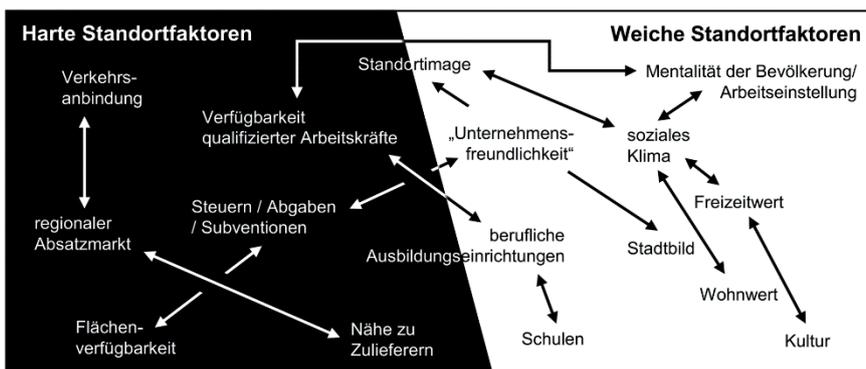


Abb. 2: Abhängigkeiten von Standortfaktoren

Harte Standortfaktoren

Harte Standortfaktoren sind quantifizierbar und können direkt betriebswirtschaftliche Voraussetzungen hinsichtlich Kosten Tragfähigkeit von Standorten eingesetzt.

- Infrastruktur (Transportkosten, Verkehrsanbindung...)
- Staatliche Förderungen & Subventionen
- Grundstückspreise/Mietkosten
- Arbeitskräfte (Lohnniveau, Verfügbarkeit)
- Arbeitslosenquote
- gesetzliche und tarifliche Rahmenbedingungen
- Steuern und Abgaben
- Lohnkosten
- Kaufkraft

Abb. 3: Ausschnitt Webseite

8 WIE SIEHT DIE UMSETZUNG IN DER PRAXIS AUS?

Der **wichtigste Akteur für den planerischen Umgang mit Betriebsgebieten in Oberösterreich ist Business Upper Austria** – die Wirtschaftsagentur in Oberösterreich. Dessen Vorgänger war die TMG, die Oberösterreichischen Technologie- und Marketinggesellschaft m.b.H., welche 1991 gegründet wurde und auch schon sehr bald Interkommunale Betriebsansiedlungen INKOBAs betreute und unterstützte (vgl. Business Upper Austria o.J.b). Die erste INKOBAs wurde von Unternehmern gemeinsam mit Gemeinden bottom-up angestoßen worden und wurde dann als Methode der kooperativen

Standortentwicklung über die Landesgrenzen hinweg bekannt.

In Oberösterreich gibt es bereits 29 INKOBAs (vgl. Business Upper Austria o.J.a) und wie man an der Übersichtskarte sieht (siehe Abbildung 4) sind diese sehr verbreitet, nur eher im Zentralraum OÖ gibt es keine INKOBAs – was teilweise damit zusammenhängt, dass die Gemeinden bereits unabhängig voneinander wirtschaftlich gute Chancen haben (vgl. Wagner 2021).

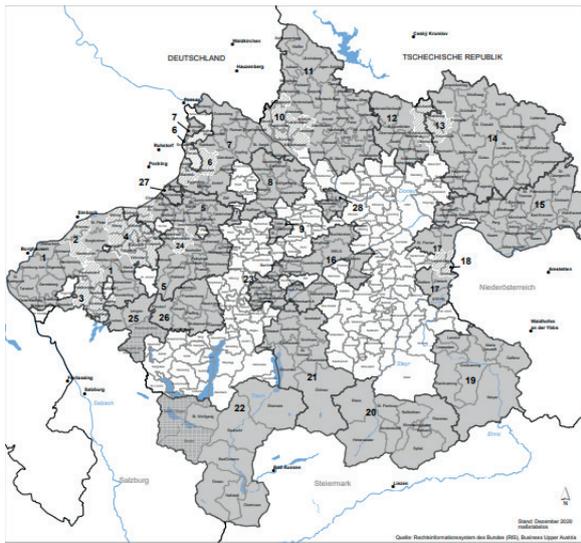


Abb. 4: Übersicht – INKOBAs in OÖ

ENTWICKLUNG von INKOBAs:

Man kann drei verschiedene Arten der Entstehung von INKOBAs unterscheiden. Gemeinden können gemeinsam an Business Upper Austria herantreten und um die Unterstützung bei der Gründung einer INKOBA bitten, meist haben sie dabei bereits einen potenziellen Standort in der Region im Blick. Im Zuge des Leitstandorte-Prozesses passiert es, dass Business Upper Austria an Gemeinden herantritt und sie auf einen potenziellen Standort aufmerksam macht und den Vorschlag der Gründung einer INKOBA macht. Diese ist dann aber noch davon abhängig, ob die Flächen überhaupt verfügbar sind und ob die Gemeinden Interesse an der Gründung einer INKOBA haben. Hin und wieder kommt es auch zur Gründung einer INKOBA, weil Business Upper Austria mehrere Gemeinden in einer Region dabei beobachten, wie sie unabhängig voneinander Betriebsgebiete entwickeln oder dann vermarkten und sie auf die Möglichkeit einer INKOBA macht, im Zuge deren sie ihre Ressourcen für Marketing, Organisation und Umsetzung effizienter einsetzen könnten und gegenseitige Konkurrenz, zulasten aller beteiligten, verhindern. Früher war das verbesserte Marketing der Betriebsflächen ein sehr gutes Argument für die Gründung einer INKOBA, mittlerweile durch die geringe Verfügbarkeit von gewidmeten Betriebsflächen fokussiert sich Business Upper Austria auf andere Vorteile von INKOBAs bei der Empfehlung dieses Instruments. (vgl. ebd.)

Standortkriterien und Bedarfserhebungen für INKOBAs:

Wie bei Frage 7 bereits beschrieben, gibt es keine konkreten Standortkriterien für Betriebsgebiete oder INKOBAs in Oberösterreich, die über rechtliche Vorgaben wie beispielsweise den Naturschutz herausgehen. Auch der Leitstandorte -Prozess ist nicht ganz so systematisch oder prozesshaft, wie der Name vielleicht vermutet lässt. Business Upper Austria evaluiert nur immer wieder wo größere Betriebsstandorte möglich sind, ab einer Größe von 20ha sprechen sie dabei von Leitstandorte. Ein Masterplan oder eine konkrete Strategie gibt es aber im Hintergrund scheinbar nicht. Auch eine Bedarfserhebung gibt es von Seiten der Business Upper Austria im Zuge der Erstellung von INKOBAs nicht, es wurde aber darauf verwiesen, dass laut dem Raumordnungsgesetz für Neuwidmungen ein Bedarfsnachweis für die nächsten 7,5 Jahre erforderlich ist – für normales Baugebiet, aber auch Betriebsgebiete. Dieser Nachweis im Zuge der Grundlagenforschung durch den Ortsplaner fällt jedoch qualitativ sehr unterschiedlich aus. Manche Planer gehen genauer vor und erkundigen sich bei ansässigen Unternehmen über zukünftige Vergrößerungspläne und manche Planer schätzen und gehen dabei sehr großzügig vor. (vgl. ebd.)

Eine detaillierte Vorgabe wie dieser Nachweis auszusehen hat, wäre also eine mögliche Stellschraube, um diese Vorgabe im Raumordnungsgesetz auch wirklich effektiv zu machen.

(Nachhaltige) Ausgestaltung von Betriebsgebieten

Die Chancen von Bebauungsplänen für eine (nachhaltigere) beeinflusste Ausgestaltung von Bebauungsplänen, wie auch die Strategie #upperREGION 2030 in den Maßnahmen 06.01 und 06.04 (siehe Frage 5) erwähnt, wurde auch von Business Upper Austria betont. Gemeinden hätten da bereits viel Handlungsspielraum bezüglich Vorgaben der Ausgestaltung von Betriebsgebieten, welche sie jedoch oft nicht nutzen, da sie befürchten so unattraktiv für Unternehmen zu sein. Interessant ist dabei, dass laut der Beobachtung

von Business Upper Austria Unternehmen die Thematik der nachhaltige Standortentwicklung und Ausgestaltung sehr positiv wahrnehmen. Manche Unternehmen engagieren sogar Fachpersonal, wie Landschaftsplaner und Raumplaner für die Planung ihrer Betriebsstandorte. Die Gründe dafür sind Imagegrüne gegenüber ihren Kunden und aber auch ihren Mitarbeitern und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für ihre Mitarbeiter. Die Förderung von Kooperation im Zuge der Erstellung von Betriebsgebieten von Gemeinden mit den Unternehmen im Entwurf von Bebauungsplänen könnte einerseits zu mehr Nachhaltigkeit führen und vielleicht den Gemeinden die Angst vor Bebauungsplänen für Betriebsgebieten nehmen. (vgl. ebd.)

Trends und Bodenverbrauch

Es kommt jetzt auch vermehrt zur Reaktivierung von Betriebsbrachen in Oberösterreich, aber nur weil/wenn Betriebsgebiete auf der „grünen Wiese“

in einer Region nicht mehr möglich sind, weil es keine passenden Flächen gibt. Bodenverbrauch ist auch bei Business Upper Austria ein Thema, mit dem sie sich auseinandersetzen, jedoch wenn eher mit weichen Maßnahmen. Da wie betont wurde, „...weitere Neuwidmungen notwendig bleiben.“ werden und „...man [Neuwidmungen] niemanden verbieten kann.“, da es sich dabei um die hoheitliche Aufgabe der Gemeinden handelt, Flächenwidmung zu betreiben. Außerdem muss man Unternehmen Wachstumsperspektiven offenhalten, um weiterhin als Wirtschaftsstandort attraktiv zu sein. Business Upper Austria versucht aber in ihrer Betreuung von INKOBAs durch Kommunikation mit den Gemeinden Informationen zu verbreiten und hat erst dieses Jahr erstmals den Upper Regions Award für beispielhafte Branchenreaktivierungen vergeben, im Zuge dessen allgemein best-Practice Beispiele vorgestellt werden. (vgl. ebd.)

9 WELCHE ANSÄTZE ZUR LOKALEN (REGIONALEN) KOOPERATIONEN FINDEN SICH IN OBERÖSTERREICH?

9.1 Dynacenter Neufelden

- » Gemeinde Neufelden - 30 km nordwestlich von Linz
- » 3.300 m² Nutzfläche in Bestandsgebäuden einer Tischlerei
- » Projekt zur Umnutzung von Betriebsflächen durch Eigentümergemeinschaft
- » Fokus auf Co-Working, Gesundheitswesen, Start-Ups
- » Kooperation: Gemeinde, Absolventen-Netzwerk HTL Neufelden, Leitbetriebe



Abb. 5: Tischlerei Agfalterer

nicht direkt auf dem Grundstück erfolgen. Da das Grundstück im Siedlungskörper liegt, gibt es wenig freie Flächen in der Nähe. Die Gemeinde unterstützt dieses Anliegen und würde eine Fläche zur Verfügung stellen und hat diese im Juni 2021 als Parkfläche gewidmet, diese ist aufgrund ihrer Topografie aus Sicht des Landes nicht als Parkfläche geeignet, die Verhandlungen dazu laufen aktuell. Das Verfahren zur Bereitstellung der Parkplätze zieht sich mittlerweile über ein Jahr und hat bereits einige Gutachten notwendig gemacht.

Weitere Herausforderungen gibt es bei den Förderrichtlinien des Landes. Sämtliche Wirtschaftsförderungen zielen auf Neubauprojekte ab, es ist noch nicht im Alltagshandeln verankert, dass Nachnutzungen andere Förderrichtlinien brauchen. Die Gewerbeförderung kann beispielsweise nur für den Ausbau der eigenen Tischlerei beantragt werden, ein Umbau der Anlage zu Büros wird nicht gefördert. Auch bei den Sanierungsförderungen ergeben sich Probleme, denn ein Teil der Förderungen hängt an der thermischen Sanierung von Gebäuden. Wenn ein Betriebsstandort umgebaut wird, muss dieser thermisch aktiviert werden, damit es eine Förderung für die Sanierung gibt. Diese Förderung wird allerdings reduziert, wenn Gebäudeteile, die ehemals nicht geheizt waren, zukünftig geheizt

werden. Genau das wäre aber bei der Umnutzung von Lagerhallen zu Büroräumen der Fall. Man wird also gemäß der aktuellen Förderrichtlinien für die Umnutzung bestehender Strukturen "bestraft". Dieses Problem ist im Zuge des Projekts das erste Mal aufgetaucht, die Landesstellen arbeiten aktuell an einer Überarbeitung der Richtlinien. (vgl. ebd.)

Fazit

Die rechtlichen Strukturen sind noch nicht auf solche Projekte ausgelegt. Weder die Förderrichtlinien noch die institutionellen Strukturen oder die Gesetzeslage sind auf die Herausforderungen bei Revitalisierung von Leerstand ausgerichtet, daher ist aktuell noch sehr viel Eigeninitiative von Projektwerber*innen notwendig. Im Bereich der Raumplanung, insbesondere aber auch die Bauordnungen müssen detailliert auf Stolpersteine für Nachnutzungsprojekte überprüft werden.

Die Anerkennung und Bemühungen aller Akteur*innen dieses Projekt erfolgreich umzusetzen sind vorhanden, von der Gemeindepolitik, über business upper austria bis zu den Landesstellen wird die Umsetzung des Projektes gewünscht. Das lässt hoffen, dass es bald auch strukturelle Unterstützung für solche Projekte geben wird. (vgl. ebd.)

	1974	2010	2018	2020	2021	2022
	Gründung Tischlerei	Umwidmung Betriebsfläche	Umnutzung Tischlerei	Umbau Lager	Vergabe Bürofläche	Betrieb Dynacenter
Instrument/ Materie	FLWP, Gewerbeordnung	FLWP, OÖ Betriebstypen-VO	FLWP, Bauordnung	Wirtschafts-/Sanierungsförderung	<i>business upper austria</i>	Privatwirtschaft
Praxis		Nutzungsmöglichkeit	Parkplatz, Baupolizei	Förderkriterien	großes Interesse	Erfahrungswissen

Abb. 7: Zeitliche Entwicklung der Tischlerei/Dynacenters

9.2 INKOBA Region Salzkammergut-Nord (Satzung vom Juni 2017)

Ein Zusammenschluss von 11 Gemeinden im Bezirk Gmunden zum Gemeindeverband „INKOBA Region Salzkammergut-Nord“ im August 2017 (Grünau im Almtal, Gschwandt, Kirchham, Laakirchen, Ohlsdorf, Pinsdorf, Roitham am Traunfall, Sankt Konrad, Scharnstein, Vorchdorf und die Stadt Gmunden), um regional bedeutsame Raumentwicklungs- und Infrastrukturmaßnahmen im Sinne einer kooperativen, wettbewerbs- und zukunftsfähigen Region gemeinsam vorzubereiten und umzusetzen.

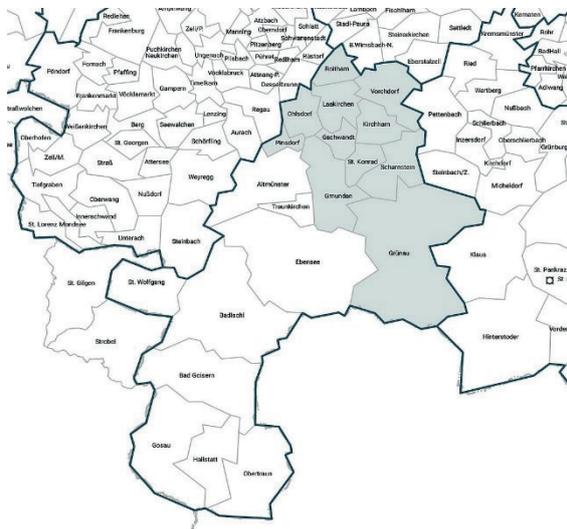


Abb. 8: INKOBA Region Salzkammergut-Nord

Schwerpunkte sind eine gemeinsame interkommunale Wirtschafts- und Standortentwicklung, eine gemeinsam abgestimmte Raumplanung sowie eine gemeinsam abgestimmte Sicherung, Entwicklung und Vermarktung.

Ziele die sich dadurch ergeben sind, eine erhöhte Wirtschaftskraft in der Region, eine direkte und indirekte Schaffung von Arbeitsplätzen, die Vermeidung von Abwanderung, eine erleichterte Finanzierung von Maßnahmen durch gemeinsame Kostentragung, eine Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie eine Relativierung der Standortkonkurrenz. Die Satzung des Verbandes beschreibt die Arbeitsweise im Detail.

Auszugsweise daraus:

§ 4 Gebiete und Standorte

Als mögliche Betriebsansiedlungsgebiete des Verbandes sind grundsätzlich alle bisherigen un bebauten und alle neu in den Flächenwidmungsplänen oder Örtlichen Entwicklungskonzepten der Mitgliedsgemeinden als gemischte Baugebiete, eingeschränkte gemischte Baugebiete, Betriebsbaugebiete und Industriegebiete ab einer Fläche von 5.000 m², aber auch Geschäftsgebiete ab einer Verkaufsfläche von 1.500 m², und Tourismusflächen ab 1.500 m², verpflichtend der „INKOBA Region Salzkammergut-Nord“ anzubieten.

§ 5 Grundsätze für die Planung und Finanzierung von Erschließungen

Der Verband ist verantwortlich für die Errichtung der erforderlichen Infrastruktur. Dies kann entweder durch die Errichtung des Verbandes selbst und/oder durch eine Absicherung in Form von privatrechtlichen Verträgen (Infrastrukturverträge) des Verbandes oder der Standortgemeinde mit den Grundeigentümern erfolgen.

§ 6 Aufteilung des Aufwands und der Einnahmen interkommunaler Betriebsstandorte

Die Aufwendungen werden nach der Bevölkerungszahl gemäß der von Statistik Österreich kundgemachten Statistik des Bevölkerungsstandes des vorangegangenen Kalenderjahres nach einem Aufteilungsschlüssel aufgeteilt. Trägt der Verband die Kosten für die Er- und Aufschließung von Verbandsflächen, werden die Gesamteinnahmen folgendermaßen aufgeteilt: 25% der Einnahmen werden auf die Standortgemeinden aufgeteilt (Standortbonus). Die restlichen 75% der Einnahmen werden nach dem Aufteilungsschlüssel auf alle Gemeinden aufgeteilt.

§ 8 Abstimmung der räumlichen Entwicklung

Die Mitgliedsgemeinden sind dazu verpflichtet, bei regional bedeutsamen Planungsvorhaben und den damit verbundenen Änderungen des Flächenwidmungsplans bzw. des örtlichen Entwicklungskonzepts im Bereich betrieblicher Standorte den Verband über die Vorhaben so rechtzeitig und ausführlich zu informieren, dass die Sichtweise der Region jedenfalls in die Entscheidungsfindung auf der örtlichen Ebene einfließen kann.

Ein Instrument zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraums Nördliches Salzkammergut ist die gemeindeübergreifende Abstimmung der räumlichen Entwicklung von Betriebsstandorten auf Basis der interkommunalen Standortanalyse. Besteht aus Text und Plan. Darin sind Standort-Räume für interkommunale Betriebsstandorte sowie Maßnahmen und Empfehlungen zur Sicherung dieser Standorte im Rahmen der örtlichen Raumplanung festgelegt.

Praxisbeispiel

INKOBA-Betriebsbaugelände Feldham (Gemeinde Vorchdorf)

- » Beteiligung von 11 Gemeinden im Bezirk Gmunden
- » 21,5 Hektar Betriebsbaugelände: Eine der größten betrieblich nutzbaren Flächen in ganz Oberösterreich.
- » 17 Hektar Schotterabbau und Absenkung um 8 Meter
- » Start Abbau 2020, Fertigstellung 2024

Zunächst wurden im Mai 2018 Optionsverträge mit sieben Grundbesitzern in der Vorchdorfer Ortschaft Feldham abgeschlossen.

Im Dezember 2018 erfolgte im Vorchdorfer Gemeinderat einstimmig der Widmungsbeschluss in Bauland.

§ 20 Finanzbedarf

Der Finanzbedarf des Verbandes wird durch Erträge aus dem Vermögen und durch Erträge aus seinen Tätigkeiten, durch öffentliche Zuschüsse von Bund, Europäischer Union sowie Land Oberösterreich oder sonstige Zuschüsse Dritter, und durch Aufnahme von Darlehen und Krediten gedeckt. Weiters kann der Verband nach Beschluss durch die Verbandsversammlung den Mitgliedsgemeinden jährliche Mitgliedsbeiträge vorschreiben. Dabei ist hinsichtlich der Beitragshöhe und der Zeitdauer auf die jeweils geltenden haushaltsrechtlichen Vorgaben der Gemeindeaufsicht Bedacht zu nehmen (dzt. maximal € 1,00 je Einwohner und Jahr für die Startphase).

(vgl. Verordnung „INKOBA Region Salzkammergut-Nord“ 2017)



Abb. 9: INKOPA – Wirtschaftspark Vorchdorf/Feldham 1

Im Februar 2019 wurde mit der Firma Asamer Kies- und Betonwerke GmbH (AKB) eine Vereinbarung über den Schotterabbau auf einem Großteil der gewidmeten Fläche getroffen.

In Abstimmung mit der Marktgemeinde Vorchdorf werden demnach ca. 17 Hektar um etwa acht Meter abgesenkt und dabei 1,3 Millionen Kubikmeter

Schotter gewonnen. So wird der Rohstoff Schotter genutzt, Anrainer bekommen einen Lärm- und Sichtschutz und dieser ermöglicht es neuen Betrieben bei Bedarf durchgehend tätig zu sein.

Nach einer Umweltverträglichkeitsprüfung und dem Mineralrohstoffgesetz-Behördenverfahren soll der Abbau 2020 begonnen und 2024 fertiggestellt sein. Betriebe können sich aber schon nach der Auskiesung der ersten 5 Hektar (Ende 2021) ansiedeln und Betriebsgebäude errichten.

Mit 10. Oktober 2019 bewilligte das Land OÖ die beantragte Flächenwidmungsplanänderung der Marktgemeinde Vorchdorf, somit stehen 215.000 m² (21,5 Hektar) neues Betriebsbaugebiet zur Vermarktung zur Verfügung. Das ist eine der größten betrieblich nutzbaren Flächen in ganz Oberösterreich. Die zukünftig dort anfallenden Kommunalsteuereinnahmen teilen sich die elf Mitgliedsgemeinden des Verbandes entsprechend ihrer Bevölkerungszahl auf. (vgl. INKOBA Salzkammergut Nord 2020)



Abb. 10: INKOBA Wirtschaftspark Vorchdorf/Feldham 2

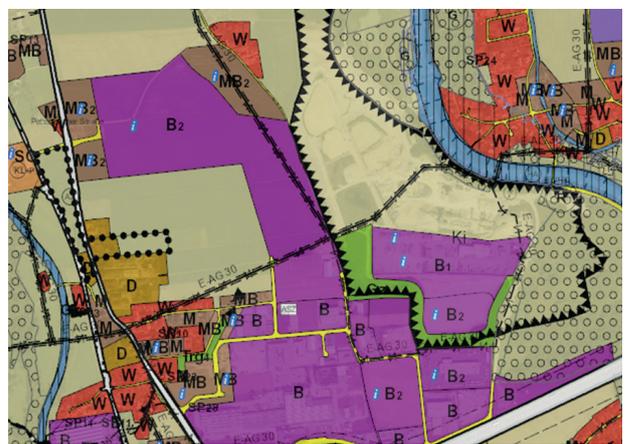


Abb. 11: Digitaler Flächenwidmungsplan Feldham OÖ

QUELLENVERZEICHNIS:

- Agfalterer, Friedrich (2021): Spontanes Telefoninterview am 25.11.2021, geführt von Miriam Hülmbauer. Interviewmitschrift im Anhang.
- Amt der OÖ Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abt. Raumordnung / Überörtliche Raumordnung (2017): Oberösterreichisches Landesraumordnungsprogramm. Seite 17. https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/LAROP_Broschuere_NEU.pdf (04.12.2021)
- Amt der OÖ Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abt. Raumordnung / Überörtliche Raumordnung (2020a): #upperREGION2030OÖ, Raumordnungsstrategie. https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/upper_region_2020.pdf. (22.10.2021).
- Amt der OÖ Landesregierung, Abteilung Presse (2020b): I N F O R M A T I O N zur Pressekonferenz - OÖ. Raumordnungsgesetz-Novelle in der Zielgeraden. Online. https://www.liebenswertes-ooe.at/Mediendateien/20201021-PK_LR_Achleitner_ROG_Novelle_Zi.pdf, abgerufen am 22.10.2021.
- Business Upper Austria (o.J.a): INKOBA - Statistik. <https://standortooe.at/inkoba/statistik>. (13.11.2021).
- Business Upper Austria (o.J.b): INKOBA - Geschichte. <https://standortooe.at/inkoba/geschichte>. (13.11.2021)
- INKOBA Salzkammergut Nord (2020): Wirtschaftspark Vorchdorf. <https://www.inkoba-salzkammergut.at/angebot/vorchdorf/>. (29.11.2021).
- Redaktion Oberösterreich (2018): Die Meilensteine im Oö. Standortressort 2013 bis 2018. Guten tag Österreich. <https://www.gutentag.news/die-meilensteine-im-ooe-standortressort-2013-bis-2018/>. (14.11.2021).
- Wagner, Klara (2021): Spontanes Telefoninterview am 25.11.2021, geführt von Theresa Tureček. Interviewmitschrift im Anhang.

Rechtsquellen:

- Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz 2000 – UVP-G 2000) StF: BGBl. Nr. 697/1993.
- Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994 StF: BGBl. Nr. 194/1994.
- Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994) StF: LGBl.Nr. 114/1993.
- Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994) - Novelle 2015 StF: LGBl.Nr. 69/2015.
- Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994) - Novelle 2020 StF: LGBl.Nr. 125/2020.
- Landesgesetz vom 4. Juli 1996 über Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und den Zugang zu Informationen über die Umwelt (Oö. Umweltschutzgesetz 1996 - Oö. USchG) StF: LGBl.Nr. 84/1996.
- Verordnung der Oö. Landesregierung über die Einordnung von Betrieben nach ihrer Betriebstypenverordnung 2016 - Oö. BTypVO 2016) StF: LGBl. Nr. 27/2016.
- Verordnung der Oö. Landesregierung mit der die Vereinbarung von Gemeinden des politischen Bezirks Gmunden über die Bildung eines Gemeindeverbands („INKOBA Region Salzkammergut-Nord“), LGBl. Nr. 44/2017, Anlage: Satzungen des Gemeindeverbands „INKOBA Region Salzkammergut-Nord“.)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

- Abb. 1: Amt der OÖ Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abt. Raumordnung / Überörtliche Raumordnung (2020a): #upperREGION2030OÖ, Raumordnungsstrategie. Seite 42. https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/upper_region_2020.pdf. (22.10.2021).
- Abb. 2: Business Upper Austria (o.J.c): INKOBA – Standortfaktoren. <https://standortooe.at/inkoba/standortfaktoren>. (13.11.2021).
- Abb. 3: Business Upper Austria (o.J.c): INKOBA – Standortfaktoren. <https://standortooe.at/inkoba/standortfaktoren>. (13.11.2021).
- Abb. 4: Business Upper Austria (o.J.d): INKOBA – Übersicht. <https://standortooe.at/inkoba/uebersicht>. (13.11.2021).
- Abb. 5: Georg Herder 2020. Online verfügbar unter <https://www.biz-up.at/brachenimbild/94-bilder/dynacenter-neufelden> abgerufen am 30.11.2021.
- Abb. 6: Doris Weboffice 2021. Online verfügbar unter https://wo.doris.at/weboffice/synserver?project=weboffice&client=core&user=guest&basemapview=or_flawei abgerufen am 30.11.2021.
- Abb. 7: Eigene Darstellung. Vgl. Agfalterer, Friedrich (2021): Spontanes Telefoninterview am 25.11.2021, geführt von Miriam Hülmbauer. Interviewmitschrift im Anhang.
- Abb. 8: Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH (2021): INKOBA Region Salzkammergut-Nord. <https://standortooe.at/inkoba/detail/inkoba-region-salzkammergut-nord>. (29.11.2021).
- Abb. 9: INKOBA Salzkammergut Nord (2020): INKOBA – Wirtschaftspark Vorchdorf/Feldham 1. <https://www.inkoba-salzkammergut.at/angebot/vorchdorf/>. (29.11.2021).
- Abb.10: INKOBA Salzkammergut Nord (2020): INKOBA – Wirtschaftspark Vorchdorf/Feldham 2. <https://www.inkoba-salzkammergut.at/angebot/vorchdorf/>. (29.11.2021).
- Abb. 11: Land Oberösterreich (2021): Digitaler Flächenwidmungsplan Feldham OÖ. https://wo.doris.at/weboffice/synserver?project=weboffice&client=core&user=guest&basemapview=or_flawei. (29.11.2021).

WIDMUNGEN FÜR LEISTBARES WOHNEN IN KÄRNTEN

Jasmin Behr

Julian Judex

Katharina Benzia

1 EINLEITUNG

Mit 1.1.2022 ist das neue Kärntner Raumordnungsgesetz (K-ROG 2021) in Kraft getreten und fasst die beiden in die Jahre gekommenen Vorgängergesetze - namentlich das Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 (örtliche RO) sowie das Kärntner Raumordnungsgesetz 1969 (überörtliche RO) - in ein Gesetz zusammen.

Prinzipiell gab es schon mit dem Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 die Möglichkeit, Vorbehaltsflächen für förderbare Wohngebäude auszuweisen. Auch im neuen K-ROG 2021 besteht diese Möglichkeit. Hinzugekommen ist die nun ausdrücklich im Gesetz festgeschriebene Möglichkeit des Abschlusses von privatwirtschaftlichen Vereinbarungen, um Grundflächen für den förderbaren Wohnbau zu erwerben. Diese Wohngebäude müssen nach dem 3. Abschnitt des Kärntner Wohnbauförderungsgesetz (K-WBFG 2017) förderbar sein.

Sonderwidmungen waren und sind nur für bestimmte, im Gesetz taxativ aufgezählte Verwendungszwecke bestimmt. Die Errichtung von

leistbaren Wohnraum fiel damals wie heute nicht darunter.

Das Wohnbauförderungsgesetz (K-WBFG 2017) bildet die Rechtsgrundlage für den Wohn- und Siedlungsfonds des Landes Kärnten. Dieser hat sich die Förderung der Planung und Entwicklung von Wohnräumen zur Sicherung einer angemessenen, zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung zum Ziel gesetzt. Gefördert werden Maßnahmen einer integrierten Ortsteil-, Stadtteil und Quartiersentwicklung, zur Aktivierung von Leerstand zur Schaffung von Wohnräumen durch Um- bzw. Nachnutzung von Bestandsobjekten und die Entwicklung bestehender Wohnquartiere. Beantragt werden können Förderungen von (Mit)Eigentümern des Gebäudes oder Projektträgern. (Amt der Kärntner Landesregierung)

Weiters ist der Kärntner Bodenbeschaffungsfonds relevant. Dieser kann Grundstücke zum Zwecke des geförderten Wohnbaus erwerben und anschließend an Planungsträger weitergeben.

2 BEGRIFFSDEFINITIONEN

Es gibt unterschiedliche Begrifflichkeiten für "förderbaren Wohnbau" und es werden nicht alle Begriffe genau definiert. Das Kärntner Wohnbauförderungsgesetz definiert lediglich den Begriff "geförderter Wohnraum" als Wohnraum, für den rückzahlbare Förderungsbeträge noch nicht vollständig zurückgezahlt sind oder Zuschüsse noch gewährt werden. (§ 5 Abs 3 K-WBFG 2017) Die ÖROK Schriftenreihe Nr. 191 zu Beiträgen der Raumordnung zur Unterstützung "Leistbaren Wohnens" gibt hier Einsicht in die jeweiligen Begriffe.

gefördert:

eine tatsächliche Förderung ist nicht Voraussetzung. Es wird auf eine positive Förderzusage nach Wohnbaugesetzen abgestellt und die Rechtswirkung wird

auch von der Landeswohnbauförderung abhängen. (vgl. Kanonier 2014: 27)

förderbar:

es gibt eine mögliche Förderung (idR durch die Wohnbauförderung) bzw. Projekte sind förderfähig. Die Widmung "förderbarer Wohnbau" hat dann später Anforderungen an die tatsächliche Umsetzung in Konformität zur Widmung. (vgl. Kanonier 2014: 27)

Geförderter und förderbarer Wohnbau umfassen alle förderfähigen Bauvorhaben nach den jeweiligen Kriterien der Wohnbauförderungsgesetze ohne zusätzliche Einschränkungen.

sozial:

eher fachlicher, nicht rechtlicher Begriff. "Der "Soziale Wohnbau" ist der staatlich geförderte Bau von Wohnungen, insbesondere für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können." (Kanonier 2014: 27)

gemeinnützig:

der Begriff verweist auf die Träger des Wohnbaus - gemeinnützige Bauvereinigungen. Diese im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigungen haben gem. § 1 Abs. 2 WGG 1979 "ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten". (vgl. Kanonier 2014: 27)

3 WIDMUNGSSYSTEMATISCHE KONSEQUENZEN VON VORBEHALTSFLÄCHEN

Vorbehaltsflächen gelten in der Regel für besondere Verwendungszwecke im öffentlichen Interesse. In Kärnten können Vorbehaltsflächen für "förderbaren Wohnbau" gewidmet werden. Diese Vorbehaltsflächen müssen zeitlich befristet sein und sind nach Auslaufen der Frist zum Eigentumschutz zu löschen. (vgl. Schremmer/Kanonier 2014: 23-24) Auf die Rechtsauswirkungen von Vorbehaltsflächen wird im Folgenden genauer eingegangen.

Exkurs: Vorbehaltsflächen versus Sonderwidmungen für den förderbaren Wohnbau:

Sonderwidmungen werden als die leichter umsetzbare Ergänzung des Planungsrechts angesehen, auch wenn durch eine Widmung allein noch keine Umsetzung garantiert ist. Durch flankierende Maßnahmen der Vertragsraumordnung bzw. der aktiven Bodenpolitik kann allerdings diesem Umsetzungsdefizit begegnet werden. (vgl. Schremmer/Kanonier 2014: 25)

4 RECHTSWIRKUNGEN VON VORBEHALTSFLÄCHEN

Gemäß K-ROG §29 Abs 3 und 4 besteht die Verpflichtung zu Rechtsgeschäften mit dem Grundeigentümer sowie ein Einlöseanspruch für

den Grundeigentümer und keine Enteignungsmöglichkeit der kommunalen Planungsträger für Vorbehaltsflächen.

Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers	→ NEIN	Fall 1: nicht geregelt, keine Enteignungsmöglichkeit
JA ↓		
Kaufwille und Finanzkraft der Gemeinde	→ NEIN	Fall 3: Vorbehalt ist aufzuheben
JA ↓		
Fall 2: Einlöseanspruch des Grundeigentümers	↔	Einlöseverpflichtung der Gemeinde

Fall 1: Der Fall, dass der Grundeigentümer das mit Vorbehalt belegte Grundstück weder verkaufen noch Bau- oder Nutzungsrechte einräumen will, ist gesetzlich nicht geregelt. Begründet wird die fehlende Enteignungsmöglichkeit für den förderbaren Wohnbau durch raumordnungsrechtliche

Tatbestand Raumordnung:
Landeskompetenz

Bestimmungen mit der Kompetenzverteilung. Die Enteignung von Baugrundstücken für förderbaren Wohnbau fällt in den Kompetenztatbestand "Volkswohnungswesen" ist damit Bundessache in Gesetzgebung und Landessache in Vollziehung. (vgl. Schremmer/Kanonier 2014: 23-24)

Tatbestand Volkswohnungswesen:
Bundeskompetenz in Gesetzgebung, Landeskompetenz in Vollziehung.

Fall 2: Voraussetzung für einen rechtswirksamen Einlöseanspruch für den Grundeigentümer sind die Verkaufsbereitschaft des Grundeigentümers und der Kaufwille sowie die Finanzkraft der Gemeinde. Der Einlöseanspruch für den Grundeigentümer entsteht nach Ablauf von vier Jahren ab Festlegung der Grundfläche als Vorbehaltsfläche. Die Gemeinde muss die betreffenden Grundflächen innerhalb eines Jahres zum ortsüblichen Verkehrswert zu erwerben oder den Vorbehalt aufheben. Die Gemeinden können dabei Unterstützung vom Kärntner Bodenbeschaffungsfonds erhalten. Dieser kann treuhändig die künftige Verfügbarkeit geeigneter Grundflächen durch Erwerb oder sonstige rechtsgeschäftliche Vereinbarung sicherstellen und die erworbenen Grundflächen dann entgeltlich an

kommunale oder private Planungsträger weitergeben. Nach Fristablauf kann der Grundeigentümer einen Antrag bei der Bezirksverwaltungsbehörde auf Eigentumsübergang an die Gemeinde und Festlegung des ortsüblichen Verkehrswertes stellen. Drei Monate nach Zustellung des Bescheids kann der Grundeigentümer beim Landesgericht Klagenfurt die Festlegung des ortsüblichen Verkehrswertes beantragen.

Fall 3: Die Rechtswirkung der Einlösungsverpflichtung durch die Gemeinde ist nicht eindeutig. Denn sofern die Gemeinde das Grundstück nicht kaufen möchte oder nicht über die entsprechenden Finanzmittel verfügt, ist der Vorbehalt schlichtweg aufzuheben.

5 WIDMUNGSKRITERIEN FÜR VORBEHALTSFLÄCHEN

Gemäß § 29 Abs. 1 K-ROG dürfen im Flächenwidmungsplan als Bauland oder als Grünland festgelegte Grundflächen für besondere Verwendungszwecke vorbehalten werden, wenn wirtschaftliche, soziale, ökologische oder kulturelle Bedürfnisse in der Gemeinde es erfordern. Gemäß §29 Abs. 2 Unterpunkt 2 dürfen Vorbehaltsflächen für förderbare Wohngebäude festgelegt werden.

Voraussetzungen dafür sind

- » eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Grundflächen für Wohnzwecke zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfes besteht,
- » die trotz ausreichend vorhandener Baulandreserven nicht gedeckt werden kann.

6 VERPFLICHTUNG ODER ERMÄCHTIGUNG?

Durch die Wortwahl in den jeweiligen Paragraphen sind die Gemeinden nicht verpflichtet diese Widmungsbestimmungen anzuwenden. Sie sind nur ermächtigt solche festzulegen, bzw. dürfen Grundflächen für förderbare Wohngebäude vorbehalten, wenn sie wollen.

Die nach § 6 K-WBFG 2017 zur Verfügung stehenden Mittel zur Gewährung von Wohnbaubehilfen müssen allerdings verwendet werden,

um Schaffung und Erhaltung von Wohnraum zu fördern. Nach § 3 hat zudem die Landesregierung unter Bedachtnahme auf den Wohnbedarf und die vorgesehenen Fördermittel ein Wohnprogramm jedenfalls für die Förderung des mehrgeschossigen Wohnbau nach dem III. Abschnitt (Förderung der Errichtung von Mietwohnungen und Wohnheimen) für jeweils mindestens zwei Jahre zu erstellen. (vgl. § 2 f. K-WBFG 2017)

7 VERGLEICH ALTE/NEUE GESETZESLAGE

K-GplG 1995	K-ROG 2021
<p><i>Vorbehaltsflächen gem. § 7 Abs. 2 lit b:</i></p> <p>Festlegung als Vorbehaltsfläche für die Errichtung von nach dem III. Abschnitt des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes förderbaren Wohngebäuden, sofern in der Gemeinde eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Grundflächen für Wohnzwecke zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs besteht, die trotz ausreichend vorhandener Baulandreserven zu angemessenen und ortsüblichen Preisen nicht gedeckt werden kann.</p>	<p><i>Vorbehaltsflächen gem. § 29 Abs. 2 Z. 2:</i></p> <p>Festlegung als Vorbehaltsfläche für die Errichtung von nach dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 förderbaren Wohngebäuden, wenn in der Gemeinde eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Grundflächen für Wohnzwecke zur Deckung eines ganzjährig gegebenen Wohnbedarfs besteht, die trotz ausreichend vorhandener Baulandreserven nicht gedeckt werden kann</p> <p><i>Privatwirtschaftliche Maßnahmen</i></p> <p>§ 53 Abs. 2 Z. 2: Die Gemeinde ist berechtigt, privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Erreichung der im örtlichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele der örtlichen Raumplanung zu setzen. Darunter fällt die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für die Errichtung von nach dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 förderbaren Wohngebäuden.</p> <p>§ 54 Abs. 1: In Vereinbarungen mit Grundeigentümern über die Sicherstellung der Verfügbarkeit von Grundflächen zur Vorsorge für die Deckung des örtlichen Bedarfs an Baugrundstücken zu angemessenen Preisen und zur Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für die Errichtung von nach dem III. Abschnitt des K-WBFG 2017 förderbaren Wohngebäuden darf vorgesehen werden, dass sich der Grundeigentümer zur Veräußerung an die Gemeinde oder an einen sonstigen Dritten zu einem angemessenen Preis verpflichtet</p>

Vorbehaltsflächen

Im Kärntner Gemeindeplanungsgesetz (K-GplG 1995) bestand nach § 7 Abs. 2 lit b die Möglichkeit, Vorbehaltsflächen (neben Einrichtungen für den Gemeinbedarf) für die Errichtung von nach dem 3. Abschnitt des Kärntner Wohnbauförderungsgesetzes (K-WBFG 2017) förderbaren Wohngebäuden festzulegen. Voraussetzung dafür war

- » eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Grundflächen für Wohnzwecke zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs, die
- » trotz ausreichend vorhandener Baulandreserven und
- » ortsüblichen Preisen nicht gedeckt werden kann.

Auch im neuen Kärntner Raumordnungsgesetz (K-ROG 2021) findet sich diese Bestimmung in § 29 Abs. 2 Z. 2. Die Voraussetzungen dafür sind beinahe ident. Es muss

- » eine erhebliche Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Grundflächen für Wohnzwecke zur Deckung eines ganzjährigen Wohnbedarfs bestehen, die
- » trotz ausreichend vorhandener Baulandreserven nicht gedeckt werden kann.

Das Erfordernis, dass die Nachfrage zu ortsüblichen Preisen nicht gedeckt werden kann, ist nunmehr

entfallen. Die Rechtswirkungen von Vorbehaltsflächen sind aber in beiden Fassungen die gleichen und werden im Anschluss erläutert.

Sonderwidmungen

Sonderwidmungen waren nach alter Rechtslage nur für Apartmenthäuser & sonstige Freizeitwohnsitze, Einkaufszentren und Veranstaltungszentren festzulegen. Mit dem neuen K-ROG 2021 ist die Festlegung als Sonderwidmung nur mehr für Apartmenthäuser, sonstige Freizeitwohnsitze und Hoteldörfer vorgesehen. Somit war der förderbare Wohnbau damals wie heute der Widmungskategorie "Sonderwidmung" nicht zugänglich.

Privatwirtschaftliche Maßnahmen

Schon nach alter Rechtslage war es möglich, privatwirtschaftliche Vereinbarungen zu schließen. Als privatwirtschaftliche Maßnahmen zählen nach § 53 Abs. 2 Z. 2 Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer, die die Zurverfügungstellung von geeigneten Grundstücken für die Errichtung von nach dem 3. Abschnitt des K-WBFG 2017 förderbaren Wohngebäuden zum Inhalt haben. Die Erfüllungsfrist hat längstens fünf Jahre zu betragen. Neu ist hingegen § 54 Abs. 1 K-ROG: In diesen Vereinbarungen darf vorgesehen werden, dass sich der Grundstückseigentümer zur Veräußerung an die Gemeinde oder einen Dritten zu einem angemessenen Preis verpflichtet.

8 POLITISCHE UND RAUMPLANERISCHE ZIELE

Im Regierungsprogramm 2018-2023 wird sich dafür ausgesprochen, dass leistbares Wohnen ein Grundrecht ist, welches für die Kärntner Bevölkerung sicherzustellen ist. Ebenso wird gesagt, dass es einen Ausgleich zwischen Wohnraum-Errichtung und ressourcenschonendem Umgang mit den Bodenreserven zu schaffen gilt. Die Kärntner Bevölkerung soll hier bei der Errichtung von Wohnraum, dem Erwerb von Eigentum und der Sanierung von Wohnraum gefördert werden, sowie Förderungen

des sozialen Ausgleichs im Wege von Wohnbeihilfen für Wohnungen ermöglicht bekommen. Auch das Wohnbauförderungsgesetz spielt hier eine große Rolle, da es die Förderungen leichter zugänglich macht. (vgl. Land Kärnten 2018)

Zudem investiert das Land Kärnten weiterhin in die Wohnbauförderung und es wird betont: "Kärnten [weist] im gemeinnützigen Bereich die niedrigsten

Finanzierungsmieten in ganz Österreich [auf]". (Land Kärnten 2020)

Der gemeinnützige Wohnbau soll in Kärnten leistbar bleiben und grüner werden. Besonders wichtig ist also auch die Sanierung von veralteten Wohnbauten - demnach wird die Sanierungsquote auf 3% erhöht. Auch "grün" ist die Förderung für Fahrradstellplätze, Ladestationen für E-Autos und ganzheitliche Mobilitätskonzepte. (vgl. dnb 2017)

Raumplanerische Ziele im Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 bezüglich leistbaren Wohnen/förderbaren oder geförderten Wohnbau sind nicht ersichtlich.

Relevante Strategien/Gesetze:

- » Wohnbauförderungsgesetz
- » Richtlinien zum K-GBFG:
- » Richtlinie 03 - Förderung Mietwohnungen und Wohnheimen im mehrgeschossigen Wohnbau 2022
- » Richtlinie 06 - Sanierung von Eigenheimen, sonstigen Gebäuden und Wohnhäusern im mehrgeschossigen Wohnbau 2022
- » Richtlinie 08 - Schaffung von Wohnraum in Bestandsobjekten 2022
- » Häuslbauerbonus 2021 (BW-L73)
- » (Bodenbeschaffungsgesetz)

9 UMSETZUNG IN DER PRAXIS

Die Kärntner Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne (LGBl. 62/95 bzw. LGBl. 30/98) ist 1995 erstmals in Kraft getreten und wurde 1998 einmalig geändert. Darin werden Vorbehaltsflächen unter der Widmungskategorie Nr. 9 und 14 gelistet. Insgesamt gibt es 48 Signaturen, vorwiegend für Einrichtungen des Gemeindebedarfs und öffentlich zugängliche Grünflächen. Eine Vorbehaltsfläche mit der Signatur "förderbarer Wohnbau" wie es §29 K-ROG vorsieht, wird nicht gelistet. Lediglich die Signaturen Sozialer Wohnbau (SWB) und Sozialer Wohnbau - betreutes Wohnen (SWBW) finden sich in der Planzeichenverordnung. (vgl. KAGIS 2006)

Im Kärntner Geographischen Informationssystem KAGIS finden sich in vielen Gemeinden Vorbehaltsflächen für Errichtung und Erweiterung von

Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie beispielsweise Schulen, Kirchen, Parks etc. Ein Beispiel für die (seltene) Widmung einer Vorbehaltsfläche mit der Signatur SWB und anschließender Umsetzung findet sich in der Gemeinde Ebenthal.

Beispiel Ebenthal:

Im Jahr 2012 wurden zwei Parzellen (Nr. 1.081 und 1.082 KG 72112) in der Milesstraße in Ebenthal, die zuvor landwirtschaftlich als Acker genutzt wurden, in Bauland-Wohngebiet - Vorbehaltsfläche sozialer Wohnbau umgewidmet. (vgl. Verordnung Teilbebauungsplan Rosenegg) Der Spatenstich für ein Projekt der Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „FORTSCHRITT“ (sie errichtete seit 1951 in Kärnten rund 115 Wohnbauobjekte mit mehr als 4.500 Wohnungen) erfolgt ein Jahr später.

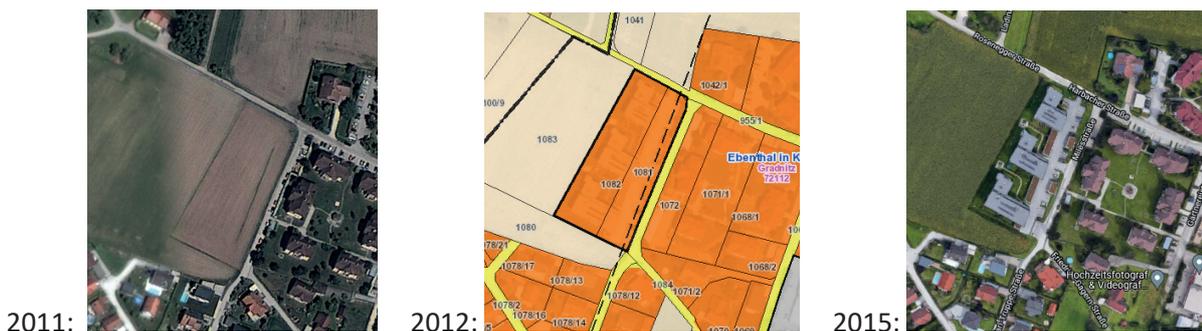


Abb. 1: Entwicklung Ebenthal

Bgm. Franz Felsberger betonte beim Spatenstich die positive Zusammenarbeit mit dem Land, was den sozialen Wohnbau betrifft. Auf einer Fläche von 5.840 m² wurden drei Wohnhäuser mit insgesamt 31 Genossenschaftswohnungen errichtet. Die Übergabe der Wohnungen fand in den Jahren 2014 und 2015 statt. (vgl. Marktgemeinde Ebenthal) Mit dem Projekt wurde der großen Nachfrage nach Wohnungen in Ebenthal ein Stück weit nachgekommen (vgl. MeinBezirk 2013)

Beispiel all-in99 Klagenfurt:

Ein alternatives Konzept zur Schaffung von leistbarem Wohnraum ist das Baurecht statt dem Grundstückserwerb. Hier hat sich vor allem all-in99 einen Namen in Österreich gemacht. Das Konzept von all-in99 funktioniert wie folgt: Statt das Grundstück zu kaufen, wird es auf 99 Jahre mit Baurecht gepachtet. Der Grundstückseigentümer kann es weiterhin verkaufen, verschenken, vererben und belehnen, hat aber kein Nutzungsrecht daran. Dafür erhält er jährlich einen Bauzins vom Bauberechtigten, welcher im Durchschnitt ca. 3,5% des Verkehrswerts entspricht. Von der Wertsteigerung des Grundstücks profitiert ebenfalls der Grundstückseigentümer.

Bei all-in99 wird 15 Jahre vor Ablauf des Baurechts die weitere Vorgehensweise besprochen. Es gibt drei verschiedene Möglichkeiten:

- 1 Ein neuer Baurechtsvertrag wird vereinbart.
- 2 Wenn der Grundstückseigentümer kein neues Baurecht vereinbaren will, fällt nach Ende der Laufzeit das Baurecht sowie die Gebäude dem Grundstückseigentümer zu. Der Grundstückseigentümer muss als Gegenleistung 25% des Bauwerts zahlen.
- 3 Der Grundstückseigentümer verkauft sein Grundstück anteilig an Wohnungseigentümer und die Wohnungseigentümer erhalten dadurch klassisches Wohnungseigentum. (vgl. wert.bau 2021: S. 10)

2020 wurden in Klagenfurt in der Morogasse 29 56 Eigentumswohnungen nach dem all-in99 Konzept errichtet. Es handelt sich dabei um den höchsten Massivholzbau Kärntens. Errichter ist die wert.bau GmbH, während die ÖKO-Wohnbau GmbH als Generalvertriebspartner fungiert. Durch das Baurecht, die systematische Holzbauweise sowie die multiplizierbare Planung (bisher wurden bereits 16 Projekte in ganz Österreich umgesetzt) kommt es zu deutlichen Senkung der Kosten. Der m²-Kaufpreis ist im Schnitt um 23% billiger als vergleichbare Objekte in Klagenfurt, der Mietpreis sogar um 27% (bei gleicher Rendite für den Vermieter im Vergleich zu einer "normalen" Eigentumswohnung). Die Wohnungen können also um 2 €/m² günstiger vermietet werden als auf dem frei finanzierten Wohnungsmarkt. (vgl. ökowohnbau 2019)



Abb. 2: Orthofoto KAGIS



Abb. 3: all-in99 Klagenfurt

10 FAZIT

Kritik an der Kärntner Regelung zu Vorbehaltsflächen:

Kritisiert wird die fehlende Regelung zur Entzweignungsmöglichkeit, da sie zur Realisierung öffentlicher Zwecke nicht zielführend ist. Durch diese Voraussetzungen darf die Sinnhaftigkeit der Widmung als Vorbehaltsfläche in Frage gestellt werden, da sich die Gemeinde und der Grundeigentümer sowieso zivilrechtlich einigen könnten.

Die geringe Wirkung führt dazu, dass das Instrument Vorbehaltsfläche für förderbaren Wohnbau kaum angewandt wird. Deutlich interessanter wäre es für die Gemeinde, wenn als für den förderbaren Wohnbau gewidmete Vorbehaltsflächen nicht zum ortsüblichen Marktpreis, sondern zu reduzierten Preisen eingelöst werden könnten. (vgl. Schremmer/Kanonier 2014: 23-24)

Allgemeines Fazit

Generell kann man beim Thema leistbares Wohnen feststellen, dass in der Politik das Thema sehr präsent ist und man einen regelrechten "Boom" bei "leistbaren, klimafreundlichen Wohnen" sieht. (Amt der Kärntner Landesregierung 2021a) Zudem will man es langfristig sicherstellen und leicht zugänglich machen. Der Begriff wird von Politik jedoch sehr inflationär verwendet, ohne exakt zu

definieren, worum es sich bei leistbaren Wohnen genau handelt. Handelt es sich dabei um Wohnungsbauten für bedürftige Menschen im Sinne von mehrgeschossigen Wohnbauten oder soll man sich als Jungfamilie den Bau eines Einfamilienhauses leisten können? Hilfreich wäre es den Begriff als solches greifbarer zu machen und seitens des Landes zu definieren.

Zudem wäre generell die hervorstechende Förderung von Neubauten zu überdenken. Flächensparen und der "Häuslbauerbonus" verursachen Zielkonflikte, auf die die Politik aber keine Antwort kennt. Man sollte versuchen mit Förderungen eine richtungsweisende Wirkung für mehr flächensparendes Verhalten zu geben und mit der Ressource Boden schonender umzugehen.

Leitfragen

Findet ihr, dass die derzeit in Kärnten zur Verfügung stehenden Instrumente ausreichen, um leistbares Wohnen zu ermöglichen?

Im Sinne des 2,5ha/Tag Ziels zum Bodenverbrauch der Regierung: Macht es Sinn, Neubauten in diesem Maße zu fördern?

QUELLEN

- Amt der Kärntner Landesregierung (2021). URL: <https://www.ktn.gv.at/Service/Formulare-und-Leistungen/BW-L91> (24.01.2022)
- Amt der Kärntner Landesregierung (2021a). URL: <https://www.ktn.gv.at/Service/News?nid=32449> (29.01.2022)
- dnb (2017): Leistbares Leben durch leistbares Wohnen. URL: <http://www.dnb.at/sonderthema/leistbares-Leben-durch-leistbares-Wohnen/> (12.01.2021)
- Gesetz vom 17. Dezember 1971, mit dem ein Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten errichtet wird. StF: LGBl Nr 7/1972
- Heindl, Gabu / Kittl, Elisabeth (2019): Bodenpolitik für leistbares städtisches Wohnen. Hrsg: Grüne Bildungswerkstatt Wien. URL: http://www.gabuheindl.at/media/bodenpolitik_fuer_leistbares_staedtisches_wohnen_heindl_kittl_2019.pdf (12.01.2021)
- KAGIS (2006): Digitale Flächenwidmungspläne. Beschreibende Datenschnittstelle für Digitale Flächenwidmungspläne im Bundesland Kärnten. Datenaustausch mit dem Kärntner Geographischen Informationssystem - KAGIS Stand März 2006. URL: https://kagis.ktn.gv.at/DE/repos/files/KAGIS/Dokumente/Schnittstelle_Fl%C3%A4chenwidmungsplan.pdf?exp=587898&fps=f4b1657a4c6a7b2c4f44891980483df14e5cfff (zuletzt aufgerufen 18.01.2022)
- Kärntner Bodenbeschaffungsgesetz - K-BBFG, LGBl Nr 38/1997 idF 73/2005
- Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995 - K-GplG 1995 StF: LGBl Nr 23/1995 (WV)
- Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 – K-ROG 2021
- Kanonier, Arthur (2014): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung “Leistbaren Wohnens”. Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) Nr. 191: S.21-76. Wien. Eigenverlag ÖROK.
- Land Kärnten (2018): Kärnten Koalition Regierungsprogramm 2018-2023. URL: <https://www.ktn.gv.at/Service/News?nid=28197> (12.01.2021)
- Land Kärnten (2020): Wohnbauförderung 2021: Gemeinnütziger Wohnbau ist einzige wirksame Mietpreislösung. URL: <https://www.ktn.gv.at/Service/News?nid=32283> (12.01.2021)
- Marktgemeinde Ebenthal in Kärnten: Über die Gemeinde. URL: <https://ebenthal-kaernten.gv.at/unser-ebenthal/ueber-die-gemeinde> (28.01.2022)
- MeinBezirk. Wohnungsnot wird Stück für Stück geringer . Artikel vom 12.09.2013. URL: https://www.meinbezirk.at/klagenfurt-land/c-wirtschaft/wohnungnot-wird-stueck-fuer-stueck-geringer_a688752 (28.01.2022)
- ökowohnbau (2019): Gleichenfeier: all-in99 Klagenfurt. URL: <https://oeko-wohnbau.at/gleichenfeier-klagenfurt/>
- Schremmer, Christof / Kanonier, Arthur(2014): Anforderungskatalog Widmungskategorie „förderbarer/geförderter Wohnbau“ im Zuge der Konkretisierung der Leitbilderstellung SRO+. Endbericht. Wien. URL: https://www.planungsgemeinschaft-ost.at/fileadmin/root_pgo/Studien/Raumordnung/Anforderungskatalog_Widmungskategorie_f%C3%B6rderbarer_gef%C3%B6rderter_Wohnbau.pdf (12.01.2021)
- Verordnung Teilbebauungsplan Rosenegg (2012): Online unter: <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung> (28.01.2022)
- Verordnung der Landesregierung vom 11. Juli 1995, mit der die Form der Flächenwidmungspläne geregelt wird (Planzeichenverordnung für Flächenwidmungspläne) StF: LGBl Nr 62/1995
- wert.bau (2021): Baurecht als Alternative zum Grundstücksverkauf. URL: <https://wert-bau.net/wp-content/uploads/2021/03/allin99-Epaper.pdf>
- Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) 1979. StF: BGBl. Nr. 139/1979 idF BGBl. I Nr. 204/2019
- Wohnbauförderungsgesetz (K-WBFG) 2017. StF: LGBl. Nr. 68/2017 idF LGBl Nr 99/2021

ABBILDUNGEN

- Abbildung 1: Entwicklung Ebenthal: Google Maps: <https://www.google.at/maps>, Land Kärnten - KGIS: <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Raumordnung/Raumordnung>
- Kärnten Wappen: Wikipedia. Schild des Kärntner Landeswappen. URL: https://de.wikipedia.org/wiki/K%C3%A4rntner_Wappen#/media/Datei:Kaernten_shield_CoA.svg (16.11.2021)
- Abbildung 2: Orthofoto KAGIS: URL: <https://gis.ktn.gv.at/webgisviewer/atlas-mobile/map/Basiskarten/Luftbilder> (01.02.2022)
- Abbildung 3: all-in99 Klagenfurt. URL: <https://wert-bau.net/projekt/klagenfurt/> (01.02.2022)

**LEISTBARES WOHNEN VS.
BODENSPAREN
WIDMUNGEN FÜR LEISTBARES
WOHNEN IM BURGENLAND**

Felix Hartlmayr

Magdalena Hofstädter

1 EINLEITUNG

Mit dem folgenden Beitrag soll ein Einblick in das Thema des leistbaren Wohnens im Burgenland, vor allem aus raumplanerischer Sicht, gegeben werden. Nach einer Erläuterung der einschlägigen politischen Zielsetzungen wird im Anschluss auf die rechtlichen Regelungen eingegangen. Dabei liegt der Fokus auf den Bestimmungen zum leistbaren, förderbaren bzw. sozialen Wohnen mit Bezug zur Raumplanung; insbesondere zur Flächenwidmung.

Zentrale Fragestellungen sind dabei: Auf welchen politischen und raumplanerischen Zielen basieren die Maßnahmen? Wie sehen die aktuellen Regelungen zum leistbaren Wohnen im Burgenland aus? Welche sonstigen Strategien und Programme sind von Bedeutung? Wie sieht die Umsetzung in der Praxis aus? Und was für eine Rolle spielt Flächensparen dabei?

2 POLITISCHE ZIELE

Im Arbeitsprogramm der Burgenländischen Landesregierung für die Gesetzgebungsperiode 2020 bis 2025 ist dem **Leistbaren Wohnen** ein eigenes Kapitel gewidmet, in welchem klare Zielsetzungen diesbezüglich festgelegt sind:

- » Es soll eine eigene „**Strategie zur Steigerung des sozialen Wohnbaus**“ ausgearbeitet werden, um für die Bevölkerung eine ausreichende Versorgung mit leistbarem Wohnraum sicherzustellen und dem Preisanstieg entgegenzuwirken.
- » Die **Wohnbauförderung** soll einerseits dazu dienen, Wohnraum zu schaffen aber auch zu erhalten. Andererseits soll die Wohnbauförderung angewendet werden, um regional ungleiche Entwicklungen im ländlichen Raum auszugleichen. D.h. die Förderhöhen sollten an die Lage des Objekts angepasst werden. Ebenso gibt es höhere Fördersätze für das Bauen in Ortskernen bzw. das Schließen von Baulücken im Ortszentrum, sowie für Bauen in Abwanderungsgemeinden, um diese zu stärken.
(vgl. Land Burgenland 2020)

Im Rechenschaftsbericht über das erste Regierungsjahr, welcher 2021 erschienen ist, wird auf diese Ziele nochmals Bezug genommen: **Leistbarer Wohnraum in hoher Qualität** ist eines der wichtigsten Ziele des Burgenlandes. Das Burgenland soll weiterhin „*Wohnland Nummer 1*“ und „*Land der Häuselbauer*“ bleiben. Um dies zu erreichen bzw. zu erhalten, wird auf die Wohnbauförderung, die Baulandmobilisierungsabgabe und auf die Strategie zur Steigerung des sozialen Wohnbaus verwiesen. (vgl. Land Burgenland 2021)

3 BURGENLÄNDISCHES RAUMPLANUNGSGESETZ 2019 (STAND 2021)

Anschließend an die politischen Zielsetzungen wird nun näher auf die gesetzlichen Regelungen, vor allem jene im Burgenländischen Raumplanungsgesetz 2019 (Bgl. RPG 2019) eingegangen.

3.1 Ziele und Grundsätze

In den Zielen und Grundsätzen des Bgl. RPG 2019 (§1 Abs. 2) finden sich zum Thema des leistbaren Wohnens folgende allgemeine Vorgaben:

» (Z 6) *“Die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen ist in **ausreichendem Umfang und angemessener Qualität** sicherzustellen, insbesondere bezieht sich diese **Vorsorge auf Wohnungen** [...].”*

» (Z 7) *„Die Grundlagen für die **nachhaltige Entwicklung** [...] des **Wohnungswesens** [...] sind zu sichern und zu verbessern. Insbesondere das **Preisniveau für Bauland** ist auf einem für die Bevölkerung **leistbaren Niveau** zu halten. Das Unterbinden von spekulativem Horten von Bauland ist dafür ein wesentlicher Ansatz.“*
(Anm.: Ergänzungen hierzu finden sich im Landesentwicklungsprogramm 2011)

3.2 Maßnahmen zur Sicherstellung von leistbarem Baulandpreisen (§24b)

Die burgenländischen Gemeinden werden verpflichtet, ihren GemeindegewerksInnen leistbares Bauland zur Verfügung zu stellen, welches den voraussichtlichen Bedarf der nächsten fünf bis zehn Jahren deckt (Abs. 1).

Durch eine Verordnung der Landesregierung wird ein maximaler Quadratmeterpreis für jede Gemeinde festgelegt (Abs. 5), zu dem die

Gemeinden Grundstücke, zum Zweck der Bereitstellung von leistbarem Bauland, kaufen (Abs. 3) und an die GemeindegewerksInnen verkaufen dürfen bzw. auch sollen (Abs. 4). Der Quadratmeterpreis berechnet sich aus dem durchschnittlichen Kaufpreis für Grünland der letzten fünf Jahre zuzüglich eines Aufschlags für durchschnittliche Aufschließungskosten (Abs. 5).

3.3 Widmungskategorie “Baugebiete für förderbaren Wohnbau” (§33 Abs. 3 Z 9)

Gemäß §33 Abs. 3 sind Baugebiete für förderbaren Wohnbau gesondert auszuweisen. Es handelt sich hierbei um eine eigene Baulandkategorie, welche systematisch gesehen nicht zu den Sonderwidmungen oder Vorbehaltsflächen zählt.

*„Als **Baugebiete für förderbaren Wohnbau** sind solche Flächen vorzusehen, auf denen **nur förderbare Wohnbauten** gemäß §3 Z 2 und 3 Bgl. WFG 2018, von **gemeinnützigen Einrichtungen** gemäß §13 Abs. 1 Z 3 Bgl. WFG 2018 errichtet werden dürfen.“* (Z 9)

Exkurs: Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 (Bgl. WFG 2018)

Der Verweis des Bgl. RPG 2019 bei der Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ auf das Bgl. WFG 2018 führt zu einer Beschränkung auf folgende Wohnobjekte und Akteure:

- » (§3 Z 2) **“Reihenhäuser:** höchstens zweigeschossige, mit Keller dreigeschossige Wohnhäuser mit mindestens drei unabhängig voneinander und nur von außen begehbbaren Wohnungen, die als Gesamtanlage geplant, eingerichtet und errichtet werden, wobei die Begründung von Eigentum möglich sein muss;“
- » (§3 Z 3) **“Gruppenwohnbau:** mindestens drei Eigenheime, die als Gesamtanlage geplant, eingerichtet und in gekuppelter oder in geschlossener Bauweise auf einem Grundstück errichtet werden;“ (nach §3 Z 1 sind Eigenheime Wohnhäuser mit höchstens zwei Wohnungen)
- » (§13 Abs. 1 Z 3) „[...] nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) **anerkannte gemeinnützige Bauvereinigung**“

Relativierung der Nutzungseinschränkung auf förderbaren Wohnbau

§33 Abs. 3 Z 9 Bgl. RPG 2019 sieht darüber hinaus vor, dass unter bestimmten Voraussetzungen neben den förderbaren Wohnbauten auch weitere Nutzungen in der Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ möglich sind.

- » *„a) **Einrichtungen**, die dazu dienen, den **täglichen Bedarf** der Bevölkerung des Baugebietes für förderbaren Wohnbau, zu decken und*
- » *b) **Räumlichkeiten für Büros** ohne angeschlossene Betriebsanlage und **Räumlichkeiten für personenbezogene Dienstleistungen**, solange der überwiegende Verwendungszweck der im funktionellen Zusammenhang stehenden Bauwerke in der Wohnnutzung liegt [...]*“

Dies ist allerdings nur dann zulässig, wenn dadurch keine das örtlich zumutbare Maß übersteigende Gefährdung oder Belästigung der NachbarInnen oder eine übermäßige Belastung des Straßenverkehrs verursacht wird.

Widmungskriterien

Es finden sich im Bgl. RPG 2019 **keine spezifischen Widmungskriterien** für die Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“. Insofern sind auch nur die allgemeinen Vorgaben für die Ausweisung von (Wohn-) Bauland zu beachten:

- » Im Örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) ist eine **Abschätzung des Baulandbedarfs**, unter Berücksichtigung des nicht bebauten Baulands, verpflichtend durchzuführen (§28 Abs. 2 Z 2).
- » Es gilt ein **Widmungsverbot für Bauland** beispielsweise bei einem unwirtschaftlichen Erschließungsaufwand, bei ungeeigneten Bodenverhältnissen oder auch bei der Gefahr durch Hochwasser (§33 Abs. 1). (Anm.: Ergänzungen hierzu finden sich auch im Landesentwicklungsprogramm 2011)

Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

Für die Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ gelten auch die im Bgl. RPG 2019 festgelegten Maßnahmen zur Baulandmobilisierung, insbesondere:

- » Bei der Widmung von Bauland ist verpflichtend eine **Befristung für die Bebauung** von fünf bis zehn Jahren festzulegen. Als Sanktion bei fehlender widmungsgemäßer Bebauung ist die Fläche entschädigungslos in Grünland umzuwidmen. (§24 Abs. 3)
- » Auch die **Baulandmobilisierungsabgabe** ist auf diese Widmungskategorie anzuwenden (§24a).

Abgesehen von ihrer direkten Wirkung auf die Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ sollen diese Maßnahmen aber auch generell dem Horten von Bauland entgegenwirken,

hierdurch ein leistbares Preisniveau erhalten, und damit auch in weiterer Folge das Ziel des „Leistbaren Wohnens“ unterstützen.

„Aufschließungsgebiet - Baugebiete für förderbaren Wohnbau“

Für den förderbaren Wohnbau können auch Aufschließungsgebiete festgelegt werden, wenn eine widmungsgemäße Verwendung der Flächen zur Zeit der Planerstellung wegen mangelnder Erschließung nicht möglich ist (§33 Abs. 2).

3.4 Einschlägige Novellierungen des Bgld. RPG - Übersicht und Erläuterung

Gesetzes-Novelle vom 22.10.2015

Mit dieser Gesetzesnovelle wurde in Anbetracht steigender Immobilienpreise und dem Bedürfnis nach angemessenen Wohnstandards durch das Implementieren eines überörtlichen Zieles „Leistbares Wohnen“ sowie durch die Einführung einer eigenen Baulandkategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ das Thema „Leistbares Wohnen“ im Bgld. RPG verankert (vgl. Landtag Burgenland 2015: 6). Ziel war es hierbei auch, die Empfehlungen einer ÖREK-Partnerschaft zum Thema „Leistbares Wohnen“ umzusetzen (vgl. Landtag Burgenland 2015: 4).

» Ergänzt wurden die **überörtlichen Ziele** mit dem 2. Satz des §1 Abs. 2 Z 7, worin es, wie bereits oben beschrieben, um das leistbare Preisniveau von Bauland geht und als wesentlicher Ansatz das Unterbinden des spekulativen Hortens von Bauland genannt wird. Mit dieser Ergänzung wollte man, in Verbindung mit der neuen Widmungskategorie, eine klare Prioritätensetzung zugunsten des „Leistbaren Wohnens“ gegenüber den Praktiken des Baulandhortens und allfälliger Immobilienpreisspekulationen formulieren. (vgl. Landtag Burgenland 2015: 6)

» Die neu eingeführte **Baulandkategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“**, welche sowohl auf dem überörtlichen Ziel der Weiterentwicklung des Wohnungswesens als auch dem Ziel des „Leistbaren Wohnens“ beruht, beschränkte sich in ihrer ursprünglichen Ausgestaltung ausschließlich auf die förderbare

Wohnnutzung; weitere Nutzungen waren nicht möglich. Die spezifische Einschränkung auf Gruppenwohnbauten und Reihenhäuser gemeinnütziger Einrichtungen im Sinne des Bgld. WFG wird in den Erläuterungen damit begründet, dass gemeinnützige Bauvereinigungen grundsätzlich nicht gewinnbringend, sondern nur kostendeckend arbeiten und damit das Ziel „Leistbares Wohnen“ in doppelter Hinsicht abgesichert werden würde, da für alle Bevölkerungsschichten leistbare Wohnbauten nur dann gesichert werden können, wenn die Nutzungsentgelte nicht auf gewinnorientierter, sondern auf kostendeckender Basis errichtet werden. In den Erläuterungen wird zudem klargestellt, dass auch in allen anderen Baulandkategorien, in denen Wohnnutzung möglich ist, weiterhin förderbare Wohnbauten errichtet werden können. (vgl. Landtag Burgenland 2015: 7)

» Die neue Widmung soll es den Gemeinden ermöglichen, Flächen im Interesse der Bevölkerung auch ausschließlich für den förderbaren Wohnbau vorzusehen (vgl. Landtag Burgenland 2015: 6). Insofern stellt sie auch nur eine Ermächtigung der Gemeinden dar.

Gesetzes-Novelle vom 04.07.2019 (LGBl. Nr. 49/2019)

Mit der Aufhebung des Bgld. RPG 1969 und der Neuerlassung in Form des Bgld. RPG 2019 kommt es zur Auflockerung der Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ durch das Zulassen weiterer Nutzungen. Eine Begründung

hierfür findet sich in den Erläuterungen allerdings nicht. (vgl. Landtag Burgenland 2019: 48)

Gesetzes-Novelle vom 04.03.2021 (LGBI. Nr.27/2021)

Mit dieser Gesetzesnovelle wurden in Hinblick auf das Ziel der Erhaltung eines leistbaren Preisniveaus für Bauland und dem Unterbinden spekulativen Hortens von Bauland eine Reihe an Maßnahmen festgelegt (vgl. Landtag Burgenland 2021: 11).

- » Verpflichtende Befristung von Bauland-Widmungen (§24 Abs.3)
- » Baulandmobilisierungsabgabe für unbebaute Grundstücke (§24a)
- » **Verpflichtung der Gemeinden zur Bereitstellung von leistbarem Bauland (§24b)**

Auch wenn das Land per Verordnung einen maximalen Quadratmeterpreis festlegt, zu dem die Gemeinden Grundstücke zum Zweck der Bereitstellung leistbaren Baulands kaufen und verkaufen dürfen, so sind die GrundstückseigentümerInnen jedoch nicht verpflichtet, Verträge mit den Gemeinden zu diesen Bedingungen abzuschließen (vgl. Landtag Burgenland 2021: 14).

(Anmerkung: Insofern ergibt sich durch die Verpflichtung der Gemeinden die Situation, dass die Gemeinden zunächst mit den GrundstückseigentümerInnen über einen leistbaren Kaufpreis verhandeln. Kommt es aber zu keiner Einigung, bleibt als Alternative nur die Neuwidmung von Bauland, um der Verpflichtung nachzukommen.)

4 SONSTIGE PROGRAMME & STRATEGIEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2011 (LEP 2011)

Ziele zur Ordnung und Entwicklung der Raumstruktur

In Bezug auf Flächensparen und leistbares Wohnen formuliert das LEP 2011 in seinen Zielen zur Siedlungsentwicklung für den Wohnbau folgende Vorgaben:

*„Die Siedlungsentwicklung hat den **Wohnraumbedarf** [...] in **ausreichendem Maß** und zu **vertretbaren Kosten** zu decken. Dies ist vor allem durch [...] **flächensparende Formen des verdichteten Wohnbaus** zu erreichen. [...]“ (LEP 2011, Anlage A: 2.6.1.)*

Besondere Bestimmungen zu ausgewählten Widmungskategorien

Aus dem LEP 2011 ergeben sich zudem zusätzliche allgemeine Widmungskriterien für die Festlegung von Wohngebieten: Wohngebiete sollen im **Einzugsbereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs** liegen; ebenso sollen **Emissionen**

durch Hauptverkehrsstraßen und Eisenbahnen beachtet werden. (LEP 2011; Anlage A: 4.1.2.1.2.)

Exkurs: Strategie zur Steigerung des sozialen Wohnbaus

Mitte Januar 2022 wurde das Ergebnis der **Strategie „Sozialer Wohnbau“** vom Burgenländischen Landtag präsentiert. Es handelt sich dabei allerdings weniger um raumplanerische, sondern eher um soziale Maßnahmen des Landes. Über eine neu gegründete Tochtergesellschaft der Landesimmobilien Burgenland, die „gemeinnützige GmbH“, möchte das Land selbst zukünftig soziale Wohnbauten errichten, um nicht mehr auf Genossenschaften angewiesen zu sein. Die MieterInnen dieser Wohnungen können ab dem ersten Tag die Immobilie zu einem Fixpreis erwerben; auch bereits bezahlte Mieten werden diesem Fixpreis angerechnet.

Im nächsten Jahr soll mit sieben Pilotprojekten begonnen werden, in jedem Bezirk des Burgenlandes ein Projekt. (vgl. Land Burgenland, 2022)

5 UMSETZUNG IN DER PRAXIS

Für die Frage, wie die Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ im Burgenland angewendet wird, wird in weiterer Folge zunächst

ein Überblick zu den Wohnungsgenossenschaften gegeben, bevor auf ein konkretes Widmungsbeispiel näher eingegangen wird.

5.1 Wohnungsgenossenschaften

Im Burgenland existieren vier nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anerkannte Wohnbaugenossenschaften (gemeinnützige Bauvereinigungen iSd WFG 2018):

- » B-SÜD Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
- » Erste burgenländische gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft
- » Neue Eisenstädter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
- » Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

Diese errichten geförderte Wohnungen und Reihenhäuser, welche durch ihre meist kompakten Bauformen zum Flächensparen beitragen können. Die Mietverhältnisse basieren auf dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, wodurch die Mieten in der Regel auch günstiger sind. Zu Beginn sind jedoch hohe Genossenschaftsbeiträge – welche nach Mietende mit Abzügen wieder refundiert werden – zu bezahlen, welche zunächst einmal von den MieterInnen aufgebracht werden müssen (vgl. Kober, 2018).

5.2 Widmungsbeispiel

Ein Beispiel für die Flächenwidmung „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ ist in der Stadtgemeinde Oberwart im Südburgenland zu finden.

Die Umwidmung dieser Flächen von „Bauland Wohngebiet“ in „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ erfolgte bereits 2016, nachdem 2015 die Widmungskategorie im Bgld. RPG eingeführt wurde. Begründet wurde diese Umwidmung folgendermaßen: *„Größere, unbebaute Bauland-Wohngebiet-Grundstücke in zentraler Lage, die bisher nicht mobilisierbar waren, sollen die neue Widmungskategorie für förderbaren Wohnbau erhalten, um den Zielen des LEP 2011 zu Verdichtung und Lückenschließung besser gerecht zu werden.“* (Stadtgemeinde Oberwart 2022)

Jedoch muss man sich hier schon auch die Frage stellen, ob diese Widmungskategorie tatsächlich zu Verdichtung und Lückenschluss beitragen kann, da zum einen seit der Umwidmung noch keine Bautätigkeit erfolgt ist und es zum anderen durch die Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ auf diesen Flächen nur noch möglich ist, für die Wohnnutzung Reihenhäuser oder Gruppenwohnbauten zu errichten. Zwar sind diese Bebauungsformen schon dichter als das bloße Einfamilienhaus anzusehen, welches in der unmittelbaren Umgebung überwiegt, allerdings bleibt auch hierbei noch ein deutliches Verdichtungspotential nach oben, wenn man Bebauungstypologien wie etwa den Geschoßwohnbau in Betracht zieht.

Die betroffenen Grundstücke sind im Besitz der Evangelischen Pfarrgemeinde, wodurch die Stadtgemeinde Oberwart auch keinen Zugriff auf diese

Flächen hat. Es existieren auch keine konkreten Entwicklungspläne für die Zukunft. (vgl. Stadtgemeinde Oberwart 2022)



Abbildung 1: Flächenwidmungsplan Stadtgemeinde Oberwart

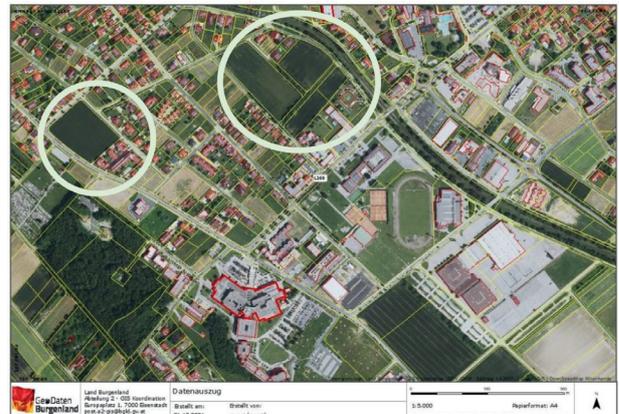


Abbildung 2: Orthofoto Stadtgemeinde Oberwart

5.3 Allgemeine Lage im Burgenland

Burgenland hat österreichweit pro Kopf den höchsten Anteil an Baulandreserven am gewidmeten Bauland. Dadurch können viele Gemeinden das Instrument der (Neu-)Widmung in Hinblick auf leistbares Bauland nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Steuerung nutzen. Die Widmungskategorie „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“ wird im Burgenland bislang selten eingesetzt und zeigt auch keinerlei Wirkung. (vgl. Amt der burgenländischen Landesregierung 2022)

Die Burgenländische Landesregierung setzt demgegenüber sehr stark auf die Sicherstellung von leistbarem Bauland und leistbarem Wohnen durch die Reduzierung von Baulandreserven und die Sicherstellung von leistbaren Baulandpreisen. Werden hingegen die raumplanerischen Instrumente beider Bereiche gegenübergestellt, zeigt sich eine größere Anzahl an Instrumenten, die auf leistbares Bauland ausgerichtet sind:

Leistbares Bauland

- » Verpflichtende Befristung bei der Widmung von Bauland
- » Baulandmobilisierungsabgabe
- » Gemeinden müssen den BürgerInnen leistbares Bauland zur Verfügung stellen

Leistbares Wohnen

- » Im Bgld. RPG findet sich direkt zum leistbaren Wohnen nur die Widmungsmöglichkeit „Baugebiete für förderbaren Wohnbau“.

Exkurs: Als weiteres objektbezogenes Instrument, das der Raumplanung zumindest unterstützend zur Seite steht, wäre die Wohnbauförderung zu nennen, welche unter anderem

für bodenverbrauchsparendes Bauen oder auch das Bebauen einer Baulücke im Ortsgebiet eine höhere Förderung vorsieht (vgl. Land Burgenland 2021).

6 RESÜMEE

Zusammenfassend ist zu erwähnen, dass es grundsätzlich ein Ziel der Burgenländischen Landesregierung ist, der Bevölkerung leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Raumordnungsrecht bezieht sich dies eher auf die Sicherstellung von leistbarem Bauland und leistbaren Grundstückspreisen. Daher überwiegen auch die Maßnahmen der Baulandmobilisierung, womit primär versucht wird, das Bauland auf einem leistbaren Niveau zu halten, was auch indirekt dem Ziel des leistbaren Wohnens zugute kommen soll.

Die Gemeinden werden im Raumplanungsgesetz dazu verpflichtet, ihren BürgerInnen leistbares Bauland zur Verfügung zu stellen. Beim Kauf und Verkauf entsprechender Grundstücke soll den Gemeinden hierbei durch eine Landesverordnung ein maximale Quadratmeterpreis vorgegeben werden. Da die GrundstückseigentümerInnen nicht verpflichtet sind, zu diesen Bedingungen zu verkaufen, sind die Gemeinden zunächst dazu angehalten, mit den GrundstückseigentümerInnen in Verhandlung zu treten, um bisherige Baulandreserven zu mobilisieren. Gelingt dies nicht, bleibt als Alternative nur die Neuwidmung von Bauland, welche gerade in Randlagen dem Ziel des Flächensparens entgegensteht.

Das Burgenland besitzt eine eigene Widmungskategorie "Baugebiete für förderbarer Wohnbau", in der – mit Ausnahme geringfügiger weiterer Nutzungsmöglichkeiten – nur förderbarer Wohnbau zulässig ist; auf eine tatsächliche Förderung kommt es hierbei nicht an. Das Raumplanungsgesetz verweist dabei auf das Burgenländische Wohnbauförderungsgesetz, welches insbesondere die Typologie des Wohnbaus vorgibt. Es handelt sich bei der Widmung um eine bloße Ermächtigung; die Gemeinden sollen damit lediglich die Möglichkeit erhalten, auch Flächen mit ausschließlich förderbarer Wohnnutzung ausweisen zu können. Es finden sich auch keine spezifischen Widmungskriterien für diese Kategorie.

Diese Widmung kommt in der Praxis kaum zur Anwendung und scheint auch wenig bis keine Wirkung zu haben. Dies kann einerseits darin begründet sein, dass förderbarer Wohnbau auch in allen anderen Bauland – Kategorien, die Wohnen ermöglichen, errichtet werden kann. Es besteht auch keine Verknüpfung zwischen der Widmung und der Verpflichtung der Gemeinden, leistbares Bauland zur Verfügung zu stellen, was die Widmung gewissermaßen isoliert und umso mehr zahnlos erscheinen lässt.

Weiters muss man sich auch die Frage stellen, inwieweit eine Widmung, welche die mögliche bauliche Verdichtung auf Gruppenwohnbauten mit Eigenheimen und Reihenhäuser beschränkt, zum Flächensparen beiträgt. Das Fehlen eines förderbaren Geschoßwohnbaus nimmt jedenfalls mal die Möglichkeit, diese Widmung – etwa auch in Verbindung mit einer bestimmten Mindestdichte – gerade in städtischen Gebieten in verdichteten Lagen anzuwenden.

QUELLENVERZEICHNIS

- Amt der burgenländischen Landesregierung - Referat GIS Koordination (2021): Flächenwidmungsplan und Orthofoto; aufgerufen unter <https://geodaten.bgld.gv.at/de/home.html> [31.12.2021]
- Amt der burgenländischen Landesregierung (2022): E-Mail-Verkehr mit Mag. Peter Zinggl; vom 09.01.2022
- Bgld. RPG 2019, Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 (2021): LGBl. Nr. 49/2019 idF. LGBl. Nr. 27/2021.
- Bgld. WFG 2018, Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2018 (2018): LGBl. Nr. 60/2018
- Kober, Veronika (2018): „Wohngenossenschaften und Gemeinnützige Burgenland“; erschienen unter <https://www.wohnet.at/wohnen/immobilitypen/wohngenossenschaften-burgenland-27951437> am 22.03.2018 [30.12.2021]
- Land Burgenland (2020): „Zukunftsplan Burgenland - Arbeitsprogramm der burgenländischen Landesregierung für die XXII Gesetzgebungsperiode 2020 bis 2025 des burgenländischen Landtages“; Eisenstadt
- Land Burgenland (2021): „gesagt. getan. burgenland. Rechenschaftsbericht über das erste Regierungsjahr der Burgenländischen Landesregierung XXII. Gesetzgebungsperiode“; Eisenstadt
- Land Burgenland (2021): „Wohnbauförderung Burgenland“; Homepage; aufgerufen unter <https://www.burgenland.at/themen/wohnen/wohnbauforderung/> [29.12.2021]
- Land Burgenland (2022): „Sozialer Wohnbau – NEU im Burgenland“. Homepage; aufgerufen unter <https://www.burgenland.at/news-detail/sozialer-wohnbau-neu-im-burgenland/> [22.01.2022]
- Land Burgenland (2022): Günstiges Bauland für Familien. Homepage; erschienen unter <https://www.burgenland.at/themen/wohnen/leistbares-wohnen-im-burgenland/> [25.01.2022]
- Landtag Burgenland (2015): Regierungsvorlage 21-60. Gesetz vom 22. Oktober 2015, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 1969 geändert wird. URL: <https://ltmobil.bgld-landtag.at/vorlagen.nsf/xsp/.ibmmodres/domino/OpenAttachment/vorlagen.nsf/527A1AF8AD6C1FA1C1257EC9002276BC/Endfassung/Zahl%2021%20-%2060%20Bgld.%20Raumplanungsgesetz%20%28fertig%29.pdf> [01.02.2022]
- Landtag Burgenland (2019): Regierungsvorlage 21-1205. Gesetz vom 04. Juli 2019 über die Raumplanung im Burgenland 2019 (Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 – Bgld. RPG 2019). URL: <https://ltmobil.bgld-landtag.at/vorlagen.nsf/xsp/.ibmmodres/domino/OpenAttachment/vorlagen.nsf/000AE78F3B3BA3DC-C12583AE0059A1CE/Endfassung/Zahl%2021%20-%201205%20Bgld.%20Raumplanungsgesetz%202019%20%28fertig%29.pdf> [01.02.2022]
- Landtag Burgenland (2021): Regierungsvorlage 22-397. Gesetz vom 04. März 2021, mit dem das Burgenländische Raumplanungsgesetz 2019 geändert wird. URL: <https://ltmobil.bgld-landtag.at/vorlagen.nsf/xsp/.ibmmodres/domino/OpenAttachment/vorlagen.nsf/20DF8470A1F78EDAC125868000262C9C/Endfassung/Zahl%2022%20-%20397%20Antrag%20betr.%20Burgenl%C3%A4ndisches%20Raumplanungsgesetz%202019%20%28fertig%29.pdf> [01.02.2022]
- LEP 2011, Burgenländisches Landesentwicklungsprogramm 2011 (2011): LGBl. Nr. 71/2011
- Stadtgemeinde Oberwart (2022): E-Mail-Verkehr mit Rainer Palank M.A.; vom 12.01.2022

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abbildung 1, Siehe: Amt der burgenländischen Landesregierung - Referat GIS Koordination (2021): Flächenwidmungsplan und Orthofoto; aufgerufen unter <https://geodaten.bgld.gv.at/de/home.html> [31.12.2021]
- Abbildung 2, Siehe: Ebd.

BODENPOLITIK IN SALZBURG: LEISTBARES WOHNEN VS. BODENSPAREN

Elio Pescatore

Theresa Janesch

1 ZIELSETZUNG DER LANDESPOLITIK

Salzburger Haushalte sind von den Wohnkosten überdurchschnittlich stark belastet. Mit 9,9 € pro Quadratmeter im Jahr 2020 waren die Mieten in Salzburg am höchsten in Österreich (Statistik Austria 2020). Der Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen (in Salzburg 2015 29%) ist nur in Tirol und Wien höher (Immobilien Scout GmbH 2015). In der Salzburger Landespolitik ist leistbares Wohnen ein wichtiges Thema. Dementsprechend häufig ist es in verschiedenen politischen Dokumenten zu finden. Als Gradmesser der Landespolitik sind nachfolgend die Inhalte der zwei aktuellsten Regierungsprogramme aufgearbeitet.

Leistbares Wohnen ist als „zentrale Herausforderung“ im **Arbeitsübereinkommen der Regierung 2013-2018** erwähnt (Österreichische Volkspartei et al. 2013, S. 6). Dies unterstreicht welchen hohen Stellenwert die Thematik in der Politik der Regierung dieser Gesetzgebungsperiode einnahm. Sie nahm sich zum Ziel „Wohnversorgung der Salzburger Bevölkerung deutlich zu verbessern“ und, dass Wohnen für alle leistbar sein soll (Österreichische Volkspartei et al. 2013, S. 32). Der Bedeutung des Themas entsprechend wird ein eigener Abschnitt des Übereinkommens dem Wohnen gewidmet. Darin sind jedoch nur wenige Maßnahmen mit direktem Bezug zur Raumordnung vorgesehen. Im

Abschnitt des Arbeitsübereinkommens zu Raumordnung, Baurecht und Grundverkehr ist jedoch festgehalten, dass eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden soll, um Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau verpflichtend zu machen. Zudem soll ein Anteil geförderter Mietwohnungen in den Gemeinden festgelegt werden (Österreichische Volkspartei et al. 2013, S. 44).

Im **Koalitionsvertrag zwischen ÖVP, Grünen und NEOS** hat das Thema Wohnen das Thema (leistbares) Wohnen einen weniger großen Stellenwert als im Programm der vorherigen Regierung. Es wird festgehalten, dass ein breites Wohnangebot erhalten und geschaffen werden soll, das alle Situationen berücksichtigt (Österreichische Volkspartei et al. 2018, S. 67). Maßnahmen mit direktem Bezug zu raumordnerischen Instrumenten sind im Koalitionsvertrag nicht erwähnt. Es soll ein Modell zur Mobilisierung leerstehender Wohnungen geschaffen werden und eine Wohnbaudatenbank für bessere Planung aufgebaut werden. Zudem sollen verstärkt soziale Aspekte berücksichtigt werden, zum Beispiel über einkommensabhängige Mieten oder eine treffsichere Vergabe geförderter Wohnungen. (Österreichische Volkspartei et al. 2018, S. 67–69)

2 GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND DEREN ENTWICKLUNG

Als relevante rechtliche Grundlagen wurden das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (Sbg-ROG 2009) sowie das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 (Sbg-WFG 2015) und die dazugehörige Regierungsverordnung (Sbg-WFV 2015) analysiert. Die Novellierungen dieser Rechtstitel wurden in ihrer Relevanz für die Fragestellung untersucht.

2.1 Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 und -verordnung 2015

Das aktuelle Salzburger Wohnbauförderungsgesetz wurde 2015 aufgesetzt und ersetzte die Vorgängerversion von 1990. Mit den Instrumenten des Vorgängergesetzes konnten die angestrebten Förderungszahlen nicht erreicht werden. Daher wurden als zentraler Punkt des neuen Gesetzes anstelle von Darlehensförderungen einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse eingeführt. Zudem wird die aktive Bodenpolitik der Gemeinden gefördert, indem ein Teil der Fördersumme zur Baulandmobilisierung eingesetzt werden kann. (ErlRV 363 BlgSbgT 3. S. 15. GP) In der Zielsetzung des Gesetzes ist neben dem leistbaren Wohnen auch die „sparsame Verwendung von Grund und Boden“ erwähnt (§1 Abs. 1 Sbg-WFG 2015). In der Verordnung sind primär Regelungen in der Kompetenz der Landesregierung, die den Vollzug betreffen, geregelt. Diese sind für die vorliegende Arbeit weniger von Belang.

Das Sbg-WFG 2015 wurde seit seiner Einführung dreizehn Mal novelliert. Davon werden drei Novellen als im Zusammenhang mit Raumordnung und Flächensparen relevant erachtet, die nun näher erläutert werden.

Novellierung 2016 (Sbg-LGBl. Nr. 52/2016)

Neben einigen für die vorliegende Fragestellungen nicht relevanten Punkten werden mit dieser Novelle des Sbg-WFG 2015 die Einsatzmöglichkeiten der mit der Einführung des Gesetzes neu geschaffenen Förderungen von Wohnbaulandmobilisierung erweitert. Die Mittel können nicht nur mehr für Grundstücke im Zusammenhang mit Wohnbauförderungen eingesetzt werden, sondern auch, wenn der Erwerb raumordnungsrechtliche Zielsetzungen erfüllen soll. Dabei ist zum Beispiel an die Stärkung von Stadt- und Ortskernen zu denken. (ErlRV 363 BlgSbgLT 4. S. 15.GP, S. 4)

Novellierung 2018 (Sbg-LGBl. Nr. 105/2018)

In dieser Novelle ist im Hinblick auf das Thema Flächensparen die Ergänzung des Katalogs an Zielen und Grundsätzen des Sbg-WFG 2015 relevant. Dieser wird dahingehend ergänzt, als dass das Ziel des sparsamen Bodenverbrauchs eingeführt wird und neben sozialen auch ökologische Grundsätze befolgt werden sollen. Zudem wird im Zusammenhang mit der Definition von „Häusern in Gruppen“ das Baulandmodell rechtlich definiert. (ErlRV 89 BlgSbgLT 2. S. 16. GP)

Novellierung 2019 (Sbg-LGBl. Nr. 77/2019)

Der in dieser Novelle relevante Punkt sind die Stärkung der aktiven Bodenpolitik in den §§3 und 3a-3c Sbg-WFG 2015. Der Prozentsatz, der für die Mobilisierung von Wohnbauland verfügbaren Mittel wird auf 7 % verdoppelt. Zudem werden neu die drei Einsatzbereiche dieser Förderung ausdrücklich beschrieben. Sie umfassen

- » den Ankauf von bebauten Grundstücken im Rahmen von Stadt- und Ortskernstärkungen. Als Voraussetzung für eine Förderung muss ein konkretes Projekt vorliegen. Wenn keine Sanierung des Wohnbaus vorgenommen wird, dürfen geförderte Miet- oder Eigentumswohnungen, die den Förderkriterien für Kauf entsprechen, neu gebaut werden.
- » den Ankauf von unbebauten Grundstücken durch die Land-Invest oder das Land Salzburg. In der entsprechenden Gemeinde muss der Bedarf an Wohnbauland vorhanden sein und das Grundstück muss sich im Einzugsbereich einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs und einer minimalen Nahversorgung befinden. Zudem dürfen die Grund- und Anschließungskosten die Maximalbeträge für geförderte Mietwohnungen nicht übersteigen. Die Grundstücke müssen zu mindestens 50 % im Baurecht zur Erstellung von geförderten Mietwohnungen abgegeben werden. Die restlichen Flächen dürfen unter

bestimmten Bedingungen (z. B. die Einhaltung der maximalen Grundstückgröße gem. § 11 Sbg-WFG 2015, Weitergabe nur zum Selbstkostenpreis) frei veräußert werden.

» die Unterstützung von Baulandsicherungsmodellen. Gemeinden können bei der Umsetzung von Baulandsicherungen finanziell unterstützt werden. (ErIRV 111 BlgSbg 3. S. 16. GP)

2.2 Salzburger Raumordnungsgesetz 2009

Im Sbg-ROG 2009 sind verschiedene Inhalte mit Bezug zum leistbaren Wohnen vorhanden. In zwei rezenten Novellierungen wurden Regelungen zum leistbaren Wohnen neu eingeführt oder verfeinert.

(Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 10).

Leistbares Wohnen ist im umfangreichen Katalog der Ziele und Grundsätze mehrfach erwähnt. Gleich als erstes Ziel der Raumordnung ist die Sicherung der „räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen für leistbares Wohnen [...]“ genannt (§ 2 Abs. 1 Z. 1 Sbg-ROG 2009). In den Grundsätzen des Sbg-ROG 2009 werden die Gemeinden dann auch dazu angehalten, eine „aktive Bodenpolitik [...] für leistbares Wohn- und Betriebsbauland“ zu betreiben. (§ 2 Abs. 2 Z. 7 Sbg-ROG 2009) Auch wenn die Reihung der Ziele keine inhaltliche Gewichtung darstellt, kann doch davon ausgegangen werden, dass das Thema einen hohen Stellenwert genießt. Zudem kann mit der expliziten Erwähnung einer aktiven kommunalen Bodenpolitik auch die Bedeutung dieses Aspekts abgeleitet werden.

Novellierung 2021 (Sbg-LGBl. Nr. 62/2021)

Die letzte Novelle stand ganz im Zeichen der Förderung des leistbaren Wohnbaus (AB 534 BlgSbgLT 4.S.16.GP). Unter anderem wurden in Betriebsgebieten die Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten oder Wohnheime in Kombination mit Handelsnutzungen eingeführt und die Erstellung von sogenannten Start- und Übergangswohnungen (Wohnungen in günstiger Bauweise und reduziertem Ausbaustandard für junge Menschen bzw. vorübergehenden Wohnbedarf) in Betriebsgebieten ermöglicht (RV 487 BlgSbgLT 4.S.16.GP.). Mehr zu diesen beiden Punkten weiter unten. Zudem zur Förderung von Bauten mit gemischter Nutzung und der Erhöhung der Nutzungsintensität in Betriebsgebieten die Beschränkung der Verkaufsflächen für Handelsbetriebe gelockert, wenn sie mit gefördertem Wohnbau kombiniert werden (z. B. Wohnbauten auf dem Dach eines Supermarkts).

Novellierung 2017 (Sbg-LGBl. Nr. 82/2017)

Im Rahmen der umfassenden Novelle im Jahr 2017 wurden die neue Baulandwidmungskategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW)“ eingeführt. Auf diese wird weiter unter detailliert eingegangen. Zudem wurden die Bestimmungen für Vorbehaltsflächen, die seit den 1990er-Jahren gesetzlich verankert waren, angepasst. Sie sind seit der Novellierung nur noch auf Flächen für Eigentums- und Mietwohnungen, jedoch nicht mehr auf solchen für Einfamilien-, Reiheneinfamilien- oder Doppelhäuser anwendbar. Zudem wurde eingeführt, dass Eigentümer:innen nach drei Jahren eine Einlösung der Vorbehaltsfläche verlangen können

3 BEGRIFFLICHKEITEN

Im Zusammenhang mit leistbarem Wohnen tauchen zentrale Begriffe auf, die je nach Bundesland unterschiedlich verwendet bzw. definiert werden. Im Folgenden soll die Verwendung einiger solcher Begriffe für das Bundesland Salzburg aufgezeigt werden.

„Förderbar“

Im **Sbg-ROG 2009** wird im Zusammenhang mit leistbarem Wohnbau der Begriff „förderbar“ verwendet, im Gesetz aber nicht näher definiert. Der Begriff lässt sich mit den Bestimmungen im Sbg-WFG 2015 genauer abgrenzen. Das Gesetz kennt verschiedene Voraussetzungen, die für eine Förderung erfüllt sein müssen. Neben allgemeinen Förderungsvoraussetzungen (§ 9 SbgWFG 2015) sind Vorgaben zur förderbaren Wohnnutzfläche (§ 12 Sbg-WGF 2015) sowie für die unterschiedlichen Förderfälle spezifische Bestimmungen zu finden. Ob für ein Objekt, das als „förderbar“ gilt, effektiv eine Förderung erfolgt, ist im Sinne der Begriffsverwendung im Sbg-ROG 2009 nicht relevant.

Das Sbg-WFG 2015 legt verschiedene Ziele und Grundsätze fest, die als Voraussetzungen für die Förderung erfüllt sein müssen. Neben der grundsätzlichen Eignung für „zeitgemäßes Wohnen“ (§ 9 Abs. 1 Sbg-WFG 2015) sind unter anderem diese weiteren Vorgaben zu beachten:

- » Übereinstimmungen mit den raumplanerischen Zielen und Grundsätzen im Sbg-ROG 2009 und dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde,
- » Grund und Boden ist sparsam zu verwenden,
- » städtebauliche, architektonische und funktionale Qualität des Bauvorhabens (Verweis auf Verfahren wie Wettbewerbe),
- » Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Nähe zu Dienstleistungseinrichtungen und Nahversorgung,

- » technische Aspekte: Schutz vor schädlichen Immissionen, Schall- und Wärmeschutz, Verzicht auf schädliche Baustoffe, Ver- und Entsorgung des Gebäudes, Barrierefreiheit
- » gemeinschaftliche Räume und Partizipationsmöglichkeiten im Planungsprozess. (§ 9 Art. 1 Z. 1–9)

Diese Punkte sind sehr generell-abstrakt und teilweise auch nur als Hinweise oder nicht verbindliche Empfehlungen formuliert. Dementsprechend sind sie nur schwer überprüfbar und judizierbar. Teilweise sind in den spezifischen Voraussetzungen für die einzelnen Förderfälle und in der Verordnung der Landesregierung Konkretisierungen dieser Ziele und Grundsätze zu finden.

Im Folgenden soll auf Punkte, die einen Bezug zum Flächensparen aufweisen oder besonders interessant scheinen, eingegangen werden.

Die Zielsetzung des flächensparenden Bodenverbrauchs wird über Flächenbeschränkungen umgesetzt. Bei der Kaufförderung werden nur Förderungen für Wohneinheiten, die im Rahmen von Baugruppen oder in Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten erstellt werden. Zudem gilt für diese Fälle und für die Förderung der Errichtung von Eigentum, dass pro Wohneinheit maximal 400 m² Grundstücksfläche verbraucht werden dürfen (§22 Abs. 3 Z. 2, § 24 Abs. 2 Z. 2 Sbg-WFG 2015). Zudem wird die förderbare Wohnnutzfläche pro Haushalt beschränkt. Sie richtet sich nach der Anzahl der Personen im gemeinsamen Haushalt.

Anzahl Personen im Haushalt	1	2	3	4	jede weitere	Maximum
Förderbare Nutzfläche (in Quadratmeter)	55	65	80	90	+10	165

Tabelle 1: förderbare Wohnnutzfläche (eigene Darstellung nach § 12 Abs. 1 Sbg-WFG 2015)

Im Mietwohnungsbau richtet sich die förderbare Wohnfläche nach der von der Haushaltsgröße abhängigen Anzahl der Wohnräume.

Anzahl Personen im Haushalt	1	2–3	4	5	weitere Personen
Anzahl Wohnräume	2	3	4	5	+1

Tabelle 2: Anzahl der förderbaren Wohnräume im Mietwohnungsbau (eigene Darstellung nach § 12 Abs. 5 Sbg-WFG)

Eine weitere Voraussetzung für die Förderbarkeit von Mietwohnungen, die einer flächensparenden Bauweise zuträglich ist, ist die in § 14 Abs. 1 Sbg-WFV 2015 festgelegte minimale bauliche Ausnutzbarkeit. Diese sieht vor, dass in der Stadt Salzburg eine Geschossflächenzahl von mindestens 0,7 und in den übrigen Gemeinden mindestens von 0,6 erreicht werden muss.

Mit Blick auf die Leistbarkeit des Wohnraums soll noch auf die folgende Voraussetzung für förderbaren Mietwohnungsbau hingewiesen werden. Das Wohnbauförderungsgesetz stellt Anforderungen an die Mietverhältnisse in förderbaren Wohnungen. Insbesondere wird ein maximal zulässiger Hauptmietzins festgelegt. Dieser darf höchstens die aus der Erstellung und dem Betrieb sowie für den Unterhalt anfallenden Kosten decken (sog. Kostenmiete). Bauträger sollen in die Mietkalkulation demnach nur effektiv anfallende bzw. zu deckende Kosten einrechnen. Ein finanzieller Gewinn soll durch die Vermietung nicht erzielt werden können.

„Gefördert“

Der Begriff „gefördert“ bezieht sich nur auf Wohnungen, für die effektiv Förderungen ausbezahlt wurden. Bei rückzahlbaren Förderungen gilt eine Wohnung so lange als gefördert, bis alle Zuschüsse vollständig zurückgezahlt wurden. Bei nicht

rückzahlbaren Zuschüssen ist der Status als geförderte Wohnung zeitlich befristet:

- » auf fünf Jahre bei Sanierungen,
- » auf zehn Jahre für Zuschüsse zur Errichtung von Eigentum oder im Baurecht,
- » auf 15 Jahre bei größeren Renovierungen,
- » auf 25 Jahre bei allen sonstigen Förderungen (§ 5 Abs. 1 Z. 20 Sbg-WFG 2015)

„Leistbar“

Während das Wohnbauförderungsgesetz keine explizite Definition für den Begriff leistbar bietet, findet sich im Salzburger Bautechnikgesetz eine entsprechende Bestimmung. Leistbarkeit ist eine Voraussetzung, damit eine Wohnung als Start- oder Übergangswohnung von den entsprechenden Erleichterungen bezüglich Ausstattung profitieren kann. Als leistbar wird ein Preis angesehen, wenn er mindestens 10 % unter den ortsüblichen Kauf- oder Mietkosten liegt (§ 35a Sbg-BauTG 2015).

4 UMSETZUNG IN ÜBERÖRTLICHEN PLANUNGSINSTRUMENTEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm 2003

Das Landesentwicklungsprogramm 2003 macht nur sehr rudimentäre Aussagen zu leistbarem Wohnen. Der Begriff leistbar kommt im ganzen Dokument nicht vor. Wohnen bzw. Wohnbau wird nur im Zusammenhang mit der Zielsetzung, dass der Wohnbau flächensparend erfolgen soll, erwähnt

(Mair 2003, S. 3). Weiter ist festgehalten, dass Gemeinden Flächen für förderbaren Wohnbau bedarfsgerecht zur Verfügung stellen, was insbesondere durch die Abgabe günstiger Grundstücke an Bauträger erfolgen soll (Mair 2003, 24, 102).

4.2 Sachprogramm Standortentwicklung Arbeiten und Wohnen für den Salzburger Zentralraum 2009

Im Sachprogramm Standortentwicklung Zentralraum ist das Thema Wohnen insgesamt zwar wichtig, leistbares Wohnen wird jedoch nicht thematisiert. Der Begriff Leistbarkeit wird im Sachprogramm nicht verwendet. Die einzige Erwähnung

von förderbarem/gefördertem Wohnbau ist im Zusammengang mit Pilotprojekten für Modellwohnbauten, deren Förderung empfohlen wird, zu finden (Mair 2009, S. 12).

4.3 Entwurf neues Landesentwicklungsprogramm 2021

Im Entwurf des LEP 2021 werden eingangs rund 20 Leitbilder der Landesentwicklung kurz umrissen. Eines davon bezieht sich auf leistbares Wohnen und setzt dieses Thema auch in Bezug zu Standortgunst und Wohnumfeldqualität (Zraunig 2021, S. 13). Danach wird das Thema nur noch an einer weiteren Stelle angesprochen.

Die Gemeinden werden angehalten, Flächen für den geförderten und/oder verdichteten Wohnbau zu sichern. In ihren REKs sollen die Gemeinden

Flächen im Siedlungsschwerpunkt mit über 2.000 m² entsprechend kennzeichnen und die vorgesehene Anzahl der Mindestwohneinheiten festschreiben. Dabei dürfen die Werte von 300 m² Wohnbauland pro Haushalt bzw. 185 m² pro Haushalt für förderbaren Wohnbau nicht überschritten werden. Verzichten Gemeinden auf Flächen, die die oben genannten Kriterien erfüllen, auf eine Kennzeichnung, müssen sie dies begründen. (Zraunig 2021, S. 25)

5 UMSETZUNG IN DER ÖRTLICHEN PLANUNG

5.1 Widmungskategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW)“

Im Bundesland Salzburg wurde 2017 mit der Novelle Sbg-LGBl. Nr. 82/2017 die Widmungskategorie „Gebiete für den förderbaren Wohnbau (FW)“ eingeführt. Auf mit dieser Widmung ausgewiesenen Flächen sind Wohnbauten zulässig, „die im Hinblick auf ihre Verwendung, Wohnnutzfläche und Bebauungsdichte nach wohnbauförderungsrechtlichen Vorschriften des Landes förderbar sind“. Weiters sind Nebenanlagen für Wohnbauten zulässig. In „untergeordnetem Ausmaß“ sind auch baulichen Anlagen zulässig, die für die Widmung Erweitertes Wohngebiet zulässig sind. (§ 30 Abs. 1 Z. 2a Sbg-ROG 2009)

Diese Widmungskategorie darf **nur in Siedlungsschwerpunkten** ausgewiesen werden (§ 30 Abs. 2a Sbg-ROG 2009). Diese Einschränkung ergibt sich nicht nur aus raumordnerischen Überlegungen, sondern auch aus den Kriterien der Wohnbauförderung und dass öffentliche Mittel ausgegeben werden (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 10).

Die Widmungskategorie hat zur Folge, dass auf entsprechend bezeichneten Flächen nur

Bauten errichtet werden können, die bestimmten (Qualitäts-)Standards – eben jenen der Wohnbauförderung – entsprechen. Dies kann mit dem öffentlichen Interesse an einer entsprechenden Bebauung an Orten mit einer hohen Standortgunst begründet werden. Dabei ist es unerheblich, ob eine Förderung auch wirklich beantragt wird (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 10) .

Anwendung in der Praxis

Nachdem die Widmung erst kürzlich eingeführt wurde, ist eine Bewertung in der Praxis erst beschränkt möglich. Die Analyse der digitalen Flächenwidmungspläne zeigt, dass bisher nur eine einzige Fläche mit der Widmung „Gebiete für den förderbaren Wohnbau“ identifiziert werden kann (Kammerhofer 18.01.2022). Die Fläche befindet sich in der Stadt Salzburg, in einem Betriebsgebiet zwischen Kapuzinerberg Bahnlinie. Das „L“ in der Widmungsfestlegung (siehe Abbildung 1) zeigt an, dass für die Fläche Aufschließungsvoraussetzung bestehen, nachdem die Fläche lärmbelastet ist. Hier steht zur Diskussion, ob die Fläche überhaupt für eine Wohnnutzung geeignet ist.

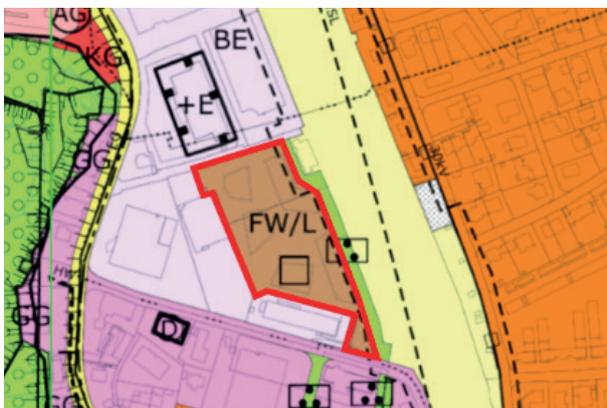


Abbildung 1: Verortung Widmung Flächenwidmungsplan (SAGIS 2022, eigene Bearbeitung)



Abbildung 2: Verortung Widmung Schrägluftbild (Google Maps 2022, eigene Bearbeitung)

Es ist damit zu rechnen, dass mit der kommenden Überarbeitung der räumlichen Entwicklungskonzepte (REKs) in den Gemeinden einige weitere Neuausweisungen erfolgen werden. Das Interesse der Gemeinden hält sich derzeit jedoch eher in Grenzen, nur knapp ein Sechstel der Gemeinden kann sich einen Einsatz vorstellen. In den Gemeinden

ist das Bewusstsein für die Möglichkeiten dieser Widmungskategorie noch nicht entwickelt. Weiters schätzen die Gemeinden die Widmung mehr als Einschränkung ein und sehen nicht, welche Chancen die Widmung mit sich bringt, Entwicklungsziele leichter umzusetzen. (Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen 2019, S. 18-19)

5.2 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau

Die Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau hat zum Ziel, „Flächen für die Errichtung von förderbaren Miet-, Mietkauf- oder Eigentumswohnungen“ zu sichern. (§ 42 Abs. 1 Sbg-ROG 2009)

» Nach Kennzeichnung als Vorbehaltsfläche müssen den Grundstückseigentümer:innen noch genug Flächen zur Deckung des Bauland-Eigenbedarfs übrig bleiben. (§ 42 Abs. 1 Sbg-ROG 2009)

In § 42 Abs. 1 Sbg-ROG 2009 werden mehrere Voraussetzungen definiert, die für eine Ausweisung solcher Vorbehaltsflächen gegeben sein müssen:

Wird eine Fläche als Vorbehaltsfläche für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau gekennzeichnet, muss gleichzeitig „die Mindestzahl an zu errichtenden förderbaren Wohnungen“ oder „das Mindestmaß an zu errichtender förderbarer (Wohn-)Nutzfläche“ von der Gemeinde festgelegt werden (§ 42 Abs. 2 Sbg-ROG 2009). Bei der Baubewilligung müssen diese Festlegungen erfüllt werden (§ 42 Abs. 3 Z. 1 Sbg-ROG 2009).

- » Innerhalb der nächsten 10 Jahre besteht ein entsprechender Bedarf, wobei das mittelfristige Wohnbau-Förderungsprogramm des Landes berücksichtigt werden muss.
- » Der Bedarf kann auf Flächen gedeckt werden, die die Gemeinde, die Baulandssicherungsgesellschaft mbH (Land Invest) oder gemeinnützige Bauvereinigungen bereits verfügen.
- » Lage der Fläche im Siedlungsschwerpunkt.
- » Die Widmung lässt eine Wohnbebauung zu.
- » Mindestgeschoßflächenzahl $\geq 0,7$ für die Stadt Salzburg; $\geq 0,6$ in den restlichen Gemeinden.
- » Es darf keine privatwirtschaftliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und Grundstückseigentümer:innen bestehen, in der die Fläche bzw. Teile für die Errichtung von förderbaren Miet-, Mietkauf- oder Eigentumswohnungen gesichert wird.

Die Vorbehaltsfläche ist bei unbefristeten Widmungen auf 10 Jahre beschränkt (§ 42 Abs. 4 Sbg-ROG 2009). 2017 wurde eingeführt, dass Eigentümer:innen die Einlösung der Vorbehaltsfläche nach drei Jahren verlangen kann (§ 41 Abs. 2 letzter Satz sowie Abs. 4 und 5 Sbg-FWG 2015 in Verbindung mit § 42 Abs. 4 Sbg-FWG 2015). Dies kann Gemeinden unter Druck setzen, die Entwicklungsabsichten auch wirklich zu konkretisieren (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 10).

Anwendung in der Praxis

Die Möglichkeit zur Festlegung von Vorbehaltsflächen wurde bereits in den 1990er-Jahren eingeführt. Allerdings wurde sie erst 2012 erstmals umgesetzt. Während im Jahr 2019 noch 5 Vorbehaltsflächen für den förderbaren Miet- und Eigentumswohnbau bestanden, gibt es derzeit im gesamten Bundesland

keine einzige Fläche mehr, die als eine solche Vorbehaltsfläche gekennzeichnet ist. (Kammerhofer 18.01.2022, Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen 2019, S. 17-18)

Da die Vorbehaltsflächen auf Mietwohnungen beschränkt sind, besteht in Gemeinden mit wenig Bedarf an Mietwohnungen, in geringes Bedürfnis, diese auch einzusetzen. Eine weitere Problematik der Vorbehaltsflächen besteht außerdem darin, dass nur wenige Flächen verfügbar sind, die den Kriterien wie beispielsweise die Nähe zum ÖV-System, die Lage im Siedlungsschwerpunkt und einen

genug tiefen Grundstückspreis entsprechen. Eine Festlegung als Vorbehaltsfläche wird von den Gemeinden, ähnlich wie die vorher behandelte Widmung, eher als Einengung anstatt als Chance gesehen. Außerdem besteht die Angst vor zu hohen Bebauungsdichten oder vor der Schwierig, mit dem Bedürfnis gemeindeeigener Infrastrukturen (z. B. Kindergarten) schnell genug nachziehen zu können. Auch besteht in einigen Gemeinden wenig Wissen über die Vorbehaltsfläche oder der politische Wille fehlt schlichtweg. (Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen 2019, S. 17-18)

5.3 Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten oder Wohnheime mit Handelsnutzungen

Das Sbg-ROG 2009 sieht seit 2021 (Novelle Sbg-LGBl. Nr. 62/2021) die Möglichkeit der Kennzeichnung von Flächen für förderbare Mietwohnbauten oder Wohnheime mit Handelsnutzungen vor (§ 39a Sbg-ROG 2009). Die Regelung soll auf Wunsch von Gemeinden eingeführt worden sein (Pürmayr 25.11.2021). Auf Flächen, die als Flächen für förderbare Mietwohnbauten oder Wohnheime mit Handelsnutzungen gekennzeichnet sind, sind gemischtgenutzte Bauten mit Mietwohnungen oder Wohnheime und Einzelhandelsnutzungen bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche nur unter bestimmten Bedingungen zulässig. Die Geschossfläche der förderbaren Bauten muss die gesamte Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen „um mehr als das Doppelte“ übersteigen. Außerdem müssen mindestens die Hälfte die vorgeschriebenen Pflichtstellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. (§ 39a Abs. 2 Sbg-ROG 2009)

Die Kennzeichnung kann in folgenden Baulandkategorien erfolgen (§ 39a Abs. 1 Sbg-ROG 2009):

- » Reines Wohngebiet (RW)
- » Erweitertes Wohngebiet (EW)
- » Kerngebiet (KG)
- » Ländliches Kerngebiet (LK)
- » Dorfgebiet (DG)
- » Betriebsgebiet (BE)

Allerdings darf eine Kennzeichnung nur auf Flächen ausgewiesen werden, die im Siedlungsschwerpunkt liegen (§ 39a Abs. 1 Z. 1 Sbg-ROG 2009).

In Betriebsgebieten dürfen solche Kennzeichnungen nur ausgewiesen werden, wenn sich die Fläche für eine Wohnnutzung eignet. Diese Eignung setzt voraus, dass die Lage und Immissionsbelastung für eine Wohnnutzung passend ist. Außerdem müssen die rechtlichen Interessen der angrenzenden Betriebe berücksichtigt werden. (§ 39a Abs. 1 Z. 2 Sbg-ROG 2009)

Für förderbare Mietwohnbauten oder Wohnheime mit Handelsnutzungen ist vor der Freigabe von Aufschließungsgebieten und -zonen ein Bebauungsplan zu erstellen. (§ 67 Abs. 2 Sbg-ROG 2009)

5.4 Vertragsraumordnung

Nach § 18 Abs. 1 Sbg-ROG 2009 sind Gemeinden ermächtigt, privatwirtschaftliche Maßnahmen zu ergreifen, wenn damit die Entwicklungsziele der Gemeinde gesichert werden sollen. Durch einen Vertrag kann laut § 18 Abs. 1 Sbg-ROG 2009 die „Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und die Tragung von Infrastrukturkosten“ geregelt werden. Bei Preisvereinbarungen für Flächen für den förderbaren Wohnbau müssen neben den Interessen der Grundeigentümer:innen und der Gemeinde auch auf die Wohnbauförderungsbestimmungen geachtet werden. (§ 18 Abs. 1 Sbg-ROG 2009; Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 9) Der Abschluss eines Vertrags darf keine zwingende Bedingung für Festlegungen im Flächenwidmungs- oder Bebauungsplan sein, jedoch dürfen Vertragsabschluss und Festlegung verknüpft werden (§ 18 Abs. 2 Sbg-ROG 2009; Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 9).

Anwendung in der Praxis

Fast die Hälfte der Salzburger Gemeinden haben bis zum Jahr 2019 das Instrument der Vertragsraumordnung angewendet. 75 % der Gemeinden geben an, dass sie das Instrument in Zukunft anwenden wollen. (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 16-17)

Als Motivation zur Anwendung des Instruments gaben die Gemeinden an, dass sie leistbares Wohnen schaffen wollen. Auch gebe es durch die Anwendung mehr Planungssicherheit und Spekulationsverkäufe könnten verhindert werden. Jene Gemeinden, die die Vertragsraumordnung nur selten bzw. nicht anwenden, geben meist an, dass

bisher kein Bedarf dafür bestand. Weiters geben manche die Angst von rechtlicher Unsicherheit an. Ein weiterer Grund, keine Raumordnungsverträge abzuschließen, dürfte fehlender politischer Willen sein. Einige Gemeinden sehen auch die Chance des Instruments nicht, sondern bezeichnen es als „Erpressung der Grundeigentümer:innen“. Durch Fortbildung und Aufklärungsarbeit konnte die Akzeptanz in den letzten Jahren jedoch gesteigert werden. (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 16-17)

Kriterien für den Einsatz von Vertragsraumordnungen sind der Eigenbedarf der Gemeinde und die Grundstücksgröße der Fläche, die gewidmet werden soll. Diese Grundstücksgröße ist teilweise definiert, wobei Raumordnungsverträge meist ab einer Größe von 2.000 – 3.000 m² zur Anwendung kommen. Insbesondere im Rahmen von Baulandsicherungsmodellen werden Verträge abgeschlossen. (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 16-17)

Der wohl wichtigste Teil der Vertragsraumordnung im Zusammenhang mit leistbarem Wohnen ist die Festlegung des Grundpreises. Dieser soll unter dem ortüblichen Wert liegen und wird zum Teil auch als Maximalwert (z. B. in einer Pongauer Gemeinde: max. 60 % des ortsüblichen Preises) definiert. Dabei ist zu beachten, dass eine Umwidmung von Grünland in Bauland auch in Gemeinden mit einem geringen Preisniveau eine Wertsteigerung für Grundstückseigentümer:innen bringt. (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 16-17)

5.5 Zusammenfassung

Die beschriebenen drei Möglichkeiten, Flächen für förderbaren Wohnbau zu sichern, sind von der Gemeinde nicht verpflichtend anzuwenden, sondern es handelt sich um Ermächtigungen. Im

Arbeitsübereinkommen 2013-2018 wird jedoch angestrebt, eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, dass Vorbehaltsflächen für den förderbaren Wohnbau von den Gemeinden verpflichtend festzulegen

wären (Österreichische Volkspartei et al. 2013, S. 44). Bis jetzt ist eine derartige Regelung jedoch nicht umgesetzt worden.

Bei allen oben genannten Instrumenten werden Bauten für Nutzungen, die nicht förderbares Wohnen sind, nicht mehr möglich. Dadurch kann es zu einer Einschränkung in der Entwicklung kommen.

Aus Sicht der Gemeinden gibt es genügend Instrumente für die Sicherung leistbaren Wohnens. Ob und wie die Instrumente eingesetzt werden, ist abhängig von einer Vielzahl an Faktoren: der geographischen Lage bzw. Voraussetzung, der Funktion der Gemeinde in ihrer Region, der Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, der Bedarf in der Gemeinde und des politischen Willens. Die Gemeinden haben selbst das Gefühl, dass sie im

Bereich des leistbaren Wohnens die vorhandenen Instrumente zu wenig einsetzen. Gründe dafür sind im fehlenden politischen Willen und ungenügendem Wissen über die Instrumente zu finden. Bei verschiedenen Instrumenten scheinen einige Gemeinden vom Einsatz abgeschreckt, nachdem sie eine Festlegung zu einschränkend für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde bewerten (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019). Wenige oder fehlende Kriterien führen auch dazu, dass den Gemeinden die Argumentationsbasis fehlt, warum auf einem bestimmten Grundstück die Widmung festgelegt werden sollte und an einem anderen Standort nicht. Die Gemeinden laufen in Gefahr, eine Widmung nicht ausreichend begründen zu können und setzen sich dem Vorwurf der Willkür aus (Kammerhofer 18.01.2022).

6 WEITERE INSTRUMENTE

6.1 Baulandsicherungsmodell

Das Baulandsicherungsmodell wurde für Salzburg vom Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen nach dem Vorbild ähnlicher Modellen in Bayern entwickelt (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen 2019, S. 12–13). Baulandsicherungsmodelle sind „Gebiete mit mehreren Baulandgrundstücken, bei denen die Standortgemeinde oder die Land-Invest als Akteurin am Bodenmarkt für Privatpersonen aufgetreten ist“ (§5 Abs. 1 Z. 7 Sbg-WFG 2015). Das wichtigste Ziel des Baulandsicherungsmodells ist die Schaffung von leistbarem Bauland. Der Kaufpreis des Grundstücks soll also niedriger sein als auf dem freien Markt. Um Spekulationskäufe zu vermeiden, werden Baulandsicherungsmodelle meist im Zusammenhang mit Vertragsraumordnung verwendet. Im Vertrag werden die Grundstückseigentümer:innen dazu verpflichtet, das Grundstück bis zu einem festgelegten Zeitpunkt zu bebauen bzw. zu verkaufen. (Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen 2019, S. 12-13)

Land-Invest

Die Land-Invest ist eine Gesellschaft des Landes Salzburg, die die Umsetzung von Baulandsicherungsmodellen unterstützen soll. Dabei kauft die Land-Invest die Flächen für die Gemeinde für eine begrenzte Zeit an. Nach der Umwidmung und Aufschließung wird die Fläche Bauträger:innen für eine Bebauung zur Verfügung gestellt. Nach Angaben der Land-Invest konnten durch ihre Tätigkeit bereits über 100 Projekte umgesetzt werden. (Land Salzburg 2022; Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen 2019)

Anwendung in der Praxis

Rund 60 % der befragten Gemeinden haben bis 2019 bereits das Baulandsicherungsmodell angewendet, 69 % möchten das Baulandsicherungsmodell in Zukunft anwenden. Die Dimensionen der bisher umgesetzten Baulandsicherungsmodellen sind sehr unterschiedlich. Sie bewegen sich von einzelnen Parzellen bis hin zu 30 Parzellen. Zu kritisieren ist,

dass das Baulandsicherungsmodell in der Vergangenheit vor allem für Parzellen eingesetzt wurde, die anschließend mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Allerdings wurden in einzelnen Gemeinden, in denen eine flächensparende Bebauung vorangetrieben werden sollte, Baulandsicherungsmodelle

im Zusammenhang mit Architekturwettbewerben umgesetzt. Die 2019 befragten Gemeinden geben an, in Zukunft Baulandsicherungsmodelle vor allem im Zusammenhang mit der Umsetzung von dichteren Bauformen voranzutreiben. (Salzburger Institut für Raumplanung und Wohnen 2019, S. 12-13)

6.2 Start- und Übergangswohnungen

Start- und Übergangswohnungen sind Wohnungen, die für bestimmte Wohnsituationen (z. B. Wohnungen für Personen unter 30 (§ 5 Abs. 1 Z. 11 Sbg-ROG 2009)), geschaffen werden und leistbar sein sollen. Um die Erstellungskosten zu senken, sind verschiedene Bauerleichterungen für Start- und Übergangswohnungen vorgesehen, z. B. bezüglich der Barrierefreiheit und der Ausstattung der Wohnungen (§ 35a Sbg-BauTG 2015).

Start- und Übergangswohnungen sind neben Widmungskategorien, in denen Wohnen grundsätzlich zulässig ist, auch in den Obergeschoßen von Bauten in Betriebsgebieten erlaubt. Voraussetzung ist, dass die Fläche im Siedlungsschwerpunkt liegt und für eine Wohnnutzung geeignet ist. (§ 30 Abs. 1 Z 6 Sbg-ROG 2009)

Positiv an dieser Regelung ist hervorzuheben, dass dadurch eine Aufstockung von eingeschößigen

Gebäuden im Betriebsgebiet möglich ist und dadurch eine Nachverdichtung stattfinden kann. Auch kann dadurch auch in Gemeinden mit beschränkter Flächenverfügbarkeit bzw. hohen Baulandpreisen (z. B. alpine Tourismusgemeinden) eventuell eher eine Schaffung von leistbarem Wohnraum umgesetzt werden. Zu diskutieren ist allerdings, eine Vermischung von Wohn- und Betriebsnutzung sinnvoll ist. Betriebsgebiete werden auch als „Puffer“ zwischen Wohn- und Gewerbegebieten ausgewiesen werden. Durch die Wohnungen in den Betriebsgebieten wird diese Pufferwirkung eingeschränkt. Dies kann zu Konflikten zwischen den Nutzungen wie Beeinträchtigung der Wohnqualität bzw. zu Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet führen. Büroflächen in den oberen Geschoßen wäre eine wahrscheinlich konfliktärmere Möglichkeit der Nachverdichtung in Betriebsgebieten. (Pürmayr 25.11.2021)

6.3 Raumordnerische Aspekte bei der Bestimmung der Förderhöhe

Bei der Festlegung der Höhe der Zuschüsse sind Mechanismen verankert, denen raumplanerische Zielsetzungen zugrunde liegen. So wird die Fläche des Förderungsgrundstücks als eines der Kriterien verwendet, wenn eine Reihung der Förderanträge notwendig wäre. Kleinere Grundstücke werden dabei bevorzugt (§ 3 Abs. 2 Sbg-WFV 2015). Bei der Errichtungsförderung für Eigentum kann der Zuschuss aufgrund der Fläche des Grundstücks reduziert werden. Die Reduktion beträgt ab 550 m² Grundstücksfläche 25 % und steigt auf 100%

bei Flächen ab 800 m² (§ 12 Abs. 4 Sbg-WFV 2015). Es ist begrüßenswert, dass die Flächenintensität bei der Festlegung der Förderhöhen berücksichtigt wird. So setzt das Land weniger Geld für Projekte ein, die den raumplanerischen Zielsetzungen weniger entsprechen. Jedoch ist fraglich, ob damit ein Beitrag zum Flächensparen geleistet wird bzw. wie groß dieser er ist. Es ist schwer vorstellbar, dass potentielle Förderungswerber:innen bewusst das Grundstück verkleinert bzw. ein kleineres

Grundstück wählt, nur weil deswegen der Zuschuss höher ausfällt.

In einem anderen Ansatz werden Punkte, die in höheren Zuschüssen münden, für raumordnerisch relevante Aspekte gegeben. So wird die Förderung erhöht, wenn die festgelegte Mindestgeschossflächenzahl überschritten wird oder im Umkreis von einem Kilometer eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr, ein Lebensmitteleinzelhändler und eine Schule, eine Kinderbetreuungseinrichtung, eine Arztpraxis oder eine Apotheke vorhanden ist. Die Anbindung an den ÖV wird als gegeben

erachtet, wenn in der Zeit zwischen 6 Uhr bis 9 Uhr ein Stundentakt erfüllt wird (Anlage B Z. 2 und Z. 4 Sbg-WFV 2015). Die Kriterien können als großzügig bemessen betrachtet werden. Die maximal zulässige Distanz zu den genannten Einrichtungen ist mit einem Kilometer groß und die geforderte Qualität der ÖV-Anbindung ist minimal. Eine vertiefte Untersuchung der Kriterien hat gezeigt, dass 60 % der Baulandflächen alle Kriterien erfüllen würden (Kammerhofer 18.01.2022). Dieser Wert zeigt, dass eine Lenkungswirkung mit diesen Kriterien kaum erreicht werden kann.

7 FALLBEISPIEL

7.1 Nachverdichtung M-Preis Saalbach-Hinterglemm

In der Gemeinde Saalbach-Hinterglemm wurde ein Projekt realisiert, bei dem auf einem bestehenden Supermarkt geförderte Wohnungen errichtet wurden. Der Standort (Adresse: Wieslweg 477, 5753 Saalbach) des Projektes liegt zwischen den Ortskernen von Saalbach und Hinterglemm (siehe

Abbildung 3). Die Gemeinde Saalbach-Hinterglemm ist eine bekannte Tourismusgemeinde mit hohen Grundstückspreisen. Somit ist in der Gemeinde die Schaffung von leistbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung von großem Interesse.



Abbildung 3: Verortung Projekt (SAGIS 2022, eigene Bearbeitung)



Abbildung 4: Luftbild Projekt (SAGIS 2022, eigene Bearbeitung)

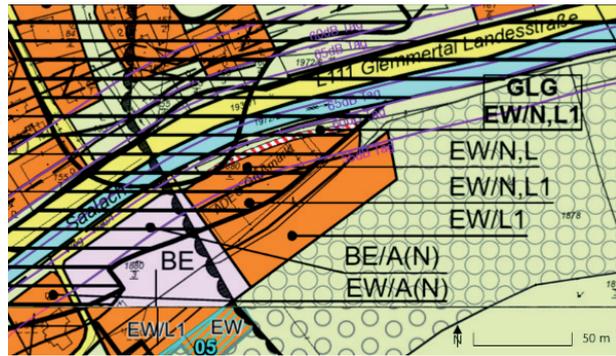


Abbildung 5: Flächenwidmungsplan Projekt (SAGIS 2022, eigene Bearbeitung)

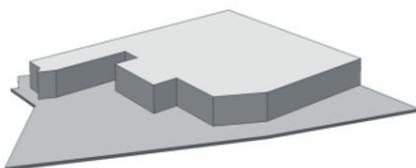
Die Grundstücke, auf denen das Projekt realisiert wurde, sind als erweitertes Wohngebiet gewidmet (siehe Abbildung 5). Der Supermarkt, der eingeschossig realisiert wurde, wurde 2011 fertiggestellt. Dabei wurde auch bereits der (in Abbildung 4) rechte Wohnturm errichtet, in dem Wohnungen für Mitarbeiter:innen der Seilbahngesellschaft untergebracht sind. Ein paar Jahre nach der Fertigstellung des Supermarkts trat der Grundstückseigentümer an die Wohnbaugenossenschaft Wohnbau Bergland heran mit der Idee einer Aufstockung mit geförderten Wohnungen. 2016 wurde das Projekt umgesetzt und der zweite Wohnturm errichtet. Konflikte zwischen der Wohnnutzung und dem Supermarkt gäbe es nicht, nachdem genug Entfernung zur lärmintensiven Belieferung des Supermarktes bestehe. Die Stellplätze der Bewohner:innen und der Kund:innen wurde getrennt. Die Stellplätze der Bewohner:innen befinden sich am

Dach des Supermarkts. Das Parkdeck für Kund:innen wurde in den Hang hineingebaut. Durch die Nachverdichtung konnten 25 geförderte Wohnungen geschaffen werden, wobei jede Wohnung einen Balkon und ein Kellerabteil hat. Die Bruttomieten liegen bei rund 8,5 Euro pro Quadratmeter. (Pirstinger et. al. 2018, S. 58 – 60; Putschögl et. al. 2017)



Abbildung 6: Frontalansicht realisiertes Projekt (Google Maps 2022)

EINGESCHOSSIGES HANDELSOBJEKT



600 m² Verkaufsfläche
120m² Bistro

1 Geschoß

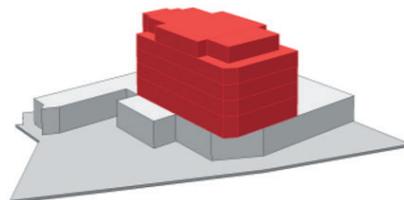
Grundstücksfläche = 2.775m²
Bruttovolumen = 7.725m³

rd. 1.100m² Nettogeschäftsfläche
Gesamtnettonutzfläche = ca. 1.100m²

Bruttogeschößfläche = 1.444m²

Grundflächenzahl = 0,52
Geschößflächenzahl GFZ = 0,52
Baumassenzahl BMZ = 2,78m³/m²

NUTZUNGSÜBERLAGERTES HANDELSOBJEKT



600 m² Verkaufsfläche
120m² Bistro
25 geförderte Wohnungen, 57-70m²

1 Sockelgeschoß + 5 Wohngeschoße

Grundstücksfläche = 2.775m²
Bruttovolumen = 15.817m³

rd. 1.100m² Nettogeschäftsfläche
1.579m² Netto-Wohnnutzfläche
Gesamtnettonutzfläche = 2.679m²

Bruttogeschößfläche = 4.004m²

Grundflächenzahl = 0,52
Geschößflächenzahl GFZ = 1,44
Baumassenzahl BMZ = 5,7m³/m²

Abbildung 7: Kennzahlen des Projekts (Pirstinger et. al. 2018, S. 64)

Ob das Projekt als gutes Beispiel für leistbares Wohnen und Flächensparen dienen kann, ist diskutabel. Einerseits ist es positiv zu bewerten, dass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden mussten. Andererseits wurde mit dem Projekt außerhalb des Ortskerns verdichteter Wohnbau

geschaffen. Sollen künftig Aufstockungen von Supermärkten ein vermehrt eingesetztes Mittel sein, um Wohnraum zu schaffen, wird diese Problematik häufig bestehen. Eingeschossige Supermärkte wurden und werden vermehrt außerhalb des Ortskerns geschaffen.

8 FAZIT

Leistbares Wohnen und Flächensparen scheinen im Bundesland Salzburg Hand in Hand zu gehen. Im Raumordnungsgesetz, dem Gesetz, das für das Flächensparen stehen soll, ist auch leistbares Wohnen als Ziel erwähnt. Im Wohnbauförderungsgesetz, dem Gesetz für leistbares Wohnen, wird eine bodensparende Bebauung als Ziel genannt. Die beiden Themen sind demnach auf einer abstrakten Zielebene miteinander verknüpft.

Es stellt sich die Frage, ob auch griffige Instrumente vorhanden sind, die auf diesen Zielen aufbauen. Ohne solche Instrumente, die unter klaren Rahmenbedingungen eingesetzt werden können und an konkrete Kriterien geknüpft sind, kann im Vollzug nur schwer sichergestellt werden, dass die abstrakten Ziele auch erreicht werden können.

Auf der überörtlichen Ebene, im Landesentwicklungsprogramm und dem Sachprogramm Standortentwicklung für Arbeiten und Wohnen im Salzburger Zentralraum sind wenig Inhalte bezüglich leistbarem Wohnen mit direktem Raumordnungsbezug zu finden. Im Sachprogramm ist leistbares Wohnen insgesamt kaum thematisiert. Auch das Fehlen einer Wohnbaustrategie des Landes mag etwas überraschen, da leistbares Wohnen ein wichtiges Ziel der Landespolitik ist. Ein Grund für das Fehlen dieser Thematik kann aber auch im Alter der Dokumente liegen. Im Entwurf für ein überarbeitetes Landesentwicklungsprogramm ist mit der Festlegung, dass zentral gelegene große Grundstücke im REK für förderbaren bzw. verdichteten Wohnbau vorgesehen werden müssen, ein guter Ansatz vorhanden. Die Entwicklung innerhalb der Siedlung wird gefördert, das Wachstum

der Baulandflächen an den Rändern reduziert. Wie wirksam dieser neue Ansatz ist, wird sich in der Umsetzung zeigen.

Die Gesetzgebung sieht verschiedene Instrumente vor, die auf der örtlichen Ebene eingesetzt werden können. Die Instrumente werden von den Gemeinden als Anwenderinnen als ausreichend beurteilt, aber – gemäß eigener Einschätzung – noch zu wenig eingesetzt. Das zeigt sich beispielsweise an der Vorbehaltsfläche für förderbaren Wohnbau, die nach ihrer Einführung im Sbg-ROG 1992 erst nach rund 20 Jahren erstmals eingesetzt wurde. Auch die Anwendung aktueller Instrumente wird von einigen (z. T. auch der Mehrheit der Gemeinden) nicht in Betracht gezogen. Dafür können verschiedene Gründe ausgemacht werden. Zum einen sind Instrumente wie die Widmungskategorie für geförderten Wohnbau erst kürzlich eingeführt worden. Ein Grund für die Zurückhaltung in den Gemeinden, diese Widmungskategorie künftig einzusetzen, könnte – neben fehlendem politischem Willen – auch sein, dass zu wenig klare Kriterien definiert sind, an denen die Gemeinde darlegen kann, wieso sie die Widmungskategorie im einem Fall einsetzt, im anderen aber nicht. Eine andere Problematik ist, dass die Instrumente nicht den Bedürfnissen der Gemeinden entsprechen. Die Vorbehaltsfläche kann nur für Mietwohnungen eingesetzt werden, welche in vielen Gemeinden jedoch kaum nachgefragt werden. Auch im Sinne des Flächensparens ist es empfehlenswert, die Einsatzmöglichkeiten auch auf verdichtete Formen von Einfamilienhäusern (z. B. Reihenhäuser) auszuweiten, wie das in anderen Bundesländern ebenfalls möglich ist. Ein Instrument mit passender, etwas großzügigerer

Ausgestaltung, das auch eingesetzt wird, ist strengem, aber nicht angewandtem Recht auf jeden Fall vorzuziehen.

Die Instrumente, die das Sbg-ROG 2009 mit Bezug zu leistbarem Wohnen und Flächensparen bietet, sind freiwillig einzusetzen. Auch wenn politische Absichtserklärungen vorhanden waren, gewisse Instrumente als verpflichtend zu bezeichnen, sind die Gemeinden weiterhin frei, ob sie Widmungen, Vorbehaltsflächen oder Kennzeichnungen einsetzen. Es stellt sich die Frage, ob es nicht zielführender wäre, den Gemeinden gewisse Maßnahmen vorzuschreiben, z. B. die Nutzung der Widmungskategorie für förderbaren Wohnungsbau. Auch wenn ein solcher Schluss naheliegt, sind auch Punkte zu finden, die gegen den verpflichtenden Einsatz einzelner Instrumente sprechen. Bezüglich der Widmungskategorie für förderbaren Wohnbau, wie sie aktuell im Sbg-ROG 2009 ausgearbeitet ist, kann kritisiert werden, dass zu wenig deutlich ausgearbeitet ist, wo diese Widmung eingesetzt werden kann. So können entsprechende Widmungen als willkürlich taxiert werden. Unter den geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen bietet sich an, diese Widmungskategorie vor allem bei Neuwidmungen einzusetzen, da sie in solchen Fällen von den betroffenen Grundeigentümer:innen eher akzeptiert wird. Eine Option wäre auch, Neuwidmungen von Wohnbauland zwingend mit einer Vorbehaltsfläche für förderbaren Wohnbau zu belegen. Dagegen spricht nicht nur die geltende Ausgestaltung der Vorbehaltsfläche. Der Handlungs- und Ermessensspielraum der Gemeinden würde auch stark eingeschränkt werden. Zudem wäre dieser Ansatz kritisch zu hinterfragen, ob er nicht dazu führen würde, dass es zu weitgehenden Neuwidmungen kommen würde, mit dem aufgrund der Ziele des Landes berechtigten Verweis auf die hohe Wichtigkeit des Ziels, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Eine solche Entwicklung wäre mit Blick auf das Ziel des Flächensparens nicht zu begrüßen.

Der Fokus sollte daher eher auf den Umgang mit Flächen und Objekten im Bestand gelegt werden und dass ungenutzte Flächen im Bauland konsequent

mobilisiert werden. Dabei könnte eine entsprechend ausgestaltete Vorbehaltsfläche einen Ansatz darstellen. Diese könnte in überbauten Gebieten, die für eine Transformation im Sinne der Innenentwicklung geeignet sind, von Baulandhortung bzw. Spekulation betroffen oder wegen Gentrifizierung gefährdet sind, eingesetzt werden. Die Gemeinden würden sich damit auch schon bei bestehenden Widmungen wieder vermehrt ins Spiel bringen und könnten die Entwicklung auch auf solchen Flächen besser steuern. Grundlage für den Einsatz eines solchen Instruments muss neben einem gefestigten politischen Willen und Durchsetzungskraft eine klar formulierte Entwicklungsperspektive für das betroffene Gebiet sein, die auch planerisch im REK verankert ist.

Die Gesetzgebung zur Wohnbauförderung zeigt in den Förderungsvoraussetzungen und den Kriterien für Zuschüsse interessante Ansätze zum Bodensparen. „Flächensparende“ Voraussetzungen sind z. B. die Beschränkung der förderbaren Wohnflächen oder die Maximalgröße der Parzellen. Die Kriterien, die flächensparende und raumplanerisch vorbildliche Projekte bei der Höhe der Zuschüsse bevorzugen, sind z. B. die Reduktion der Zuschüsse für Projekte bei übergroßen Parzellen oder Zuschläge für die Überschreitung der Mindestdichte. Es ist jedoch fraglich, wie groß der Einfluss dieser Maßnahmen ist, da sie zum Teil sehr wenig selektiv ausgestaltet sind. Die vorhandenen Kriterien zur Steuerung der Zuschusshöhe können jedoch dazu beitragen, dass keine Projekte mit Mitteln der öffentlichen Hand unterstützt werden, die raumplanerischen Zielsetzungen entgegenlaufen.

Entscheiden für die Frage, ob leistbarer Wohnbau flächensparend realisiert wird, ist, auf welcher Fläche ein Projekt realisiert wird. Wird das Projekt im Bestand oder auf einer unbebauten Reserve in geeigneter Lage realisiert, ist dies der Realisierung auf einer neugewidmeten Fläche vorzuziehen. Die Verfügbarkeit und Mobilisierung von Flächen im gewidmeten Bauland sind zentral. Die Frage des Flächensparens im Zusammenhang mit leistbarem Wohnen ist daher eng

verknüpft mit der zentralen raumplanerischen Anliegen der Baulandmobilisierung. Die Frage kann mit der Wohnbauförderungsgesetzgebung nicht gelöst werden. Um flächensparende Lösungen zu erreichen sind griffige Schranken im Bereich der Raumordnung zu setzen, um Neuwidmungen weitgehend zu reduzieren. Dadurch wächst der Druck auf den Bestand und das Ziel der Innenentwicklung kann eher erreicht werden. Eine solche Entwicklung kann in steigenden Grund- und Wohnkosten resultieren. Die Wohnbauförderung sollte dementsprechend so ausgestaltet sein, dass sie diese Effekte kompensieren kann.

LITERATURVERZEICHNIS

Rechtliche Grundlagen

- Sbg-BauTG 2015: Salzburger Bautechnikgesetz 2015. Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/Geltende-Fassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20001000>, zuletzt geprüft am 20.10.2021.
- Sbg-LBG. Nr. 52/2016: Landesgesetzblatt Land Salzburg. Online verfügbar unter https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_SA_20160622_52/LGBLA_SA_20160622_52.pdfsig, zuletzt geprüft am 03.02.2022.
- Sbg-LGBl.-Nr. 62/2021: Landesgesetzblatt Land Salzburg. Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/Ergebnis.wxe?Abfrage=LgblAuth&Lgblnummer=62/2021&Bundesland=Salzburg&BundeslandDefault=Salzburg&Fassung-Vom=&SkipToDocumentPage=True>, zuletzt geprüft am 21.10.2021.
- Sbg-LGBl. 77/2019: Landesgesetzblatt Land Salzburg. Online verfügbar unter https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_SA_20191218_77/LGBLA_SA_20191218_77.pdfsig, zuletzt geprüft am 03.02.2022.
- Sbg-LGBl.-Nr. 82/2017: Landesgesetzblatt Land Salzburg. Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/Ergebnis.wxe?Abfrage=LgblAuth&Lgblnummer=82/2017&Bundesland=Salzburg&BundeslandDefault=Salzburg&Fassung-Vom=&SkipToDocumentPage=True>, zuletzt geprüft am 21.10.2021.
- Sbg-LGBl. Nr. 105/2018: Landesgesetzblatt Land Salzburg. Online verfügbar unter https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_SA_20181227_105/LGBLA_SA_20181227_105.pdfsig, zuletzt geprüft am 03.02.2022.
- Sbg-ROG 1992: Salzburger Raumordnungsgesetz 1992. Online verfügbar unter <https://alex.onb.ac.at/cgi-content/alex?aid=lgs&datum=1992&size=45&page=191>, zuletzt geprüft am 03.02.2022.
- Sbg-ROG 2009, vom 20.10.2021: Salzburger Raumordnungsgesetz 2009. Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000615>, zuletzt geprüft am 20.10.2021.
- Sbg-WFG 2015. Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015. Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000941>, zuletzt geprüft am 23.12.2021.
- Sbg-WFV 2015. Wohnbauförderungsverordnung 2015. Online verfügbar unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrSbg&Gesetzesnummer=20000946>, zuletzt geprüft am 11.01.2022.

Unterlagen zum Gesetzgebungsprozess

- ErlRV 111 BlgSbg 3. S. 16. GP.Vorlage der Landesregierung zum Gesetz vom 11. Dezember 2019, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird – Erläuterung. Online verfügbar unter <https://www.salzburg.gv.at/00201|pi/16Gesetzgebungsperiode/3Session/111.pdf>, zuletzt geprüft am 12.02.2022.
- ErläutRV 307 BlgSbgLT 5.S.15. GP. Vorlage der Landesregierung zum Gesetz vom 28. Juni 2017, mit dem das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, das Anliegerleistungsgesetz sowie das Salzburger Bautechnikgesetz 2015 geändert werden - Erläuterungen. Online verfügbar unter <https://www.salzburg.gv.at/00201|pi/15Gesetzgebungsperiode/5Session/307.pdf>, zuletzt geprüft am 21.10.2021.
- ErlRV 363 BlgSbgLT 3.S.15. GP.Vorlage der Landesregierung zum Gesetz vom 4. Februar 2015 über die Förderung des Wohnbaus und der Wohnhaussanierung im Land Salzburg (Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015) – Erläuterungen. Online verfügbar unter <https://www.salzburg.gv.at/00201|pi/15Gesetzgebungsperiode/3Session/363.pdf>, zuletzt geprüft am 12.01.2022.
- ErlRV 363 BlgSbgLT 4. S. 15.GP.Vorlage der Landesregierung zum Gesetz vom 8. Juni 2016, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert, das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 aufgehoben und der Landeswohnbaufonds aufgelöst werden – Erläuterungen. Online verfügbar unter <https://www.salzburg.gv.at/00201|pi/15Gesetzgebungsperiode/4Session/363.pdf>, zuletzt geprüft am 22.01.2022.
- ErlRV 89 BlgSbgLT 2. S. 16. GP. Vorlage der Landesregierung zum Gesetz vom 19. Dezember 2018, mit dem das Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015 geändert wird – Erläuterungen. Online verfügbar unter <https://www.salzburg.gv.at/00201|pi/16Gesetzgebungsperiode/2Session/089.pdf>, zuletzt geprüft am 12.02.2022.

Interview

- Kammerhofer, Arthur (18.01.2022): Interview Diplomarbeit zu gefördertem Wohnbau in Salzburg. Interview mit Theresa Janesch und Elio Pescatore.
- Pürmayr, Klemens (25.11.2021): Betriebsgebiete in Salzburg. Interview geführt von Theresa Janesch und Elio Pescatore.

Literatur

- Google Maps (2022). Online verfügbar unter <https://www.google.at/maps/>, zuletzt geprüft am 27.01.2022
- Hofinger, Niko (2007): Verortung Gemeinde Saalbach-Hinterglemm. Online verfügbar unter <https://www.sn.at/wiki/Saalbach-Hinterglemm>, zuletzt geprüft am 27.01.2022.
- Immobilien Scout GmbH (2015): Erschwinglichkeitsindex EIMX. Online verfügbar unter <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2015/20092015.html>, zuletzt aktualisiert am 20.10.2015, zuletzt geprüft am 31.01.2022.
- Land Salzburg (2022): Land-Invest. Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH. Online verfügbar unter https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Seiten/landinvest_info.aspx, zuletzt geprüft am 02.02.2022.
- Mair, Friedrich (2009): Sachprogramm Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum. Online verfügbar unter https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/Publikationen/Heft_05%20Sachprogramm%20Standortentwicklung.pdf, zuletzt geprüft am 08.11.2021.
- Mair, Friedrich (Hg.) (2003): Salzburger Landesentwicklungsprogramm. Gesamtüberarbeitung 2003. Sbg LEP 2003. Amt der Salzburger Landesregierung. 1. Aufl. Salzburg: Amt der Salzburger Landesregierung (Entwicklungsprogramme und Konzepte, 3).
- Österreichische Volkspartei; Die Grünen Salzburg; NEOS (Hg.) (2018): Koalitionsvertrag 2018-2023. Abgeschlossen zwischen ÖVP, Grünen und NEOS. Online verfügbar unter https://www.salzburg.gv.at/salzburg_/Documents/koalitionsvertrag.pdf, zuletzt geprüft am 26.10.2021.
- Österreichische Volkspartei; Die Grünen Salzburg; Team Stronach (Hg.) (2013): Arbeitsübereinkommen 2013 bis 2018. Grundlagen für die Zusammenarbeit zwischen ÖVP, Grünen und Team Stronach. Salzburg, zuletzt geprüft am 26.10.2021.
- Pirstinger, Ida; Reiter, Thomas (2018): Wohnraumschaffung durch Nachverdichtung gewerblicher Handelsobjekte. Vorstudie. Salzburg: Fachhochschule Salzburg GmbH. Online verfügbar unter https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/Wohnraumschaffung%20durch%20Nachverdichtung%20gewerblicher%20Handelsobjekte.pdf, zuletzt geprüft am 16.12.2021.
- Putschögl, Martin; Zoidl, Franziska (2017): Neue Wohnprojekte: Unten shoppen, oben wohnen. In: DER STANDARD, 28.10.2017. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.de/story/2000066755057/neue-wohnprojekte-unten-shoppen-oben-wohnen>, zuletzt geprüft am 23.12.2021.
- SAGIS (2022). Online verfügbar unter <https://www.salzburg.gv.at/sagismobile/sagisonline/map/Bauen%20und%20Wohnen/FI%C3%A4chenwidmung>, zuletzt geprüft am 27.01.2022
- Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (2019): Praktische Anwendung von Raumordnungsinstrumenten zur Unterstützung des förderbaren Wohnbaus in Salzburg. Online verfügbar unter https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/Publikationen/RO-Instrumente%20u%20f%C3%B6rderbarer%20Wohnbau_Projektbericht%20SIR_20190717.pdf, zuletzt geprüft am 12.01.2022.
- Statistik Austria (2020): Wohnen 2020: Mikrozensus. Online verfügbar unter https://statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnenkosten/index.html, zuletzt geprüft am 31.01.2022.
- Zraunig, Silverius (Hg.) (2021): Salzburger Landesprogramm. Gesamtüberarbeitung 2021. Diskussionsentwurf Abteilung 10. Abteilung 10 – Planen, Bauen, Wohnen.

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verortung Widmung Flächenwidmungsplan (SAGIS 2022, eigene Bearbeitung)	6
Abbildung 2: Verortung Widmung Schrägluftbild (Google Maps 2022, eigene Bearbeitung)	7
Abbildung 3: Verortung Projekt (SAGIS 2022, eigene Bearbeitung)	11
Abbildung 4: Luftbild Projekt (SAGIS 2022, eigene Bearbeitung)	12
Abbildung 5: Flächenwidmungsplan Projekt (SAGIS 2022, eigene Bearbeitung)	12
Abbildung 6: Frontalansicht realisiertes Projekt (Google Maps 2022)	12
Abbildung 7: Kennzahlen des Projekts (Pirstinger et. al. 2018, S. 64)	13

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: förderbare Wohnnutzfläche (eigene Darstellung nach § 12 Abs. 1 Sbg-WFG 2015)	4
Tabelle 2: Anzahl der förderbaren Wohnräume im Mietwohnungsbau (eigene Darstellung nach § 12 Abs. 5 Sbg-WFG)	4

LEISTBARES WOHNEN IN WIEN

Anna Clarissa Dirnbacher

Nadja Izabela Polczak

1 MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DES WOHNRAUMES IN WIEN

Widmung Wohnzone:

Diese wurde 1991 eingeführt, um zu verhindern, dass bei Nacht bestimmte Stadtteile wie „ausgestorben“ sind, weil die Menschen beispielsweise (nur) in die Innenstadt fahren, um zur Arbeit zu gelangen. Dies wäre heutzutage möglicherweise Realität, denn in den späten 1980er Jahren wurden zentrumsnahe Gründerzeitviertel oft in Büros umgewidmet, dies wurde mit dieser Festlegung verhindert. (vgl. Interview Schicker 2021)

Städtebauliche Verträge

Diese werden zwischen der Stadt und BauträgerInnen geschlossen und betreffen vor allem größere Wohnbauprojekte, welche mit grundlegender Infrastruktur ausgestattet werden müssen sowie eine soziale Durchmischung angestrebt wird. In Wien wurden mittlerweile rd. 50 solcher Verträge geschlossen.

Widmungskategorie geförderter Wohnbau:

Im Dezember 2018 wurde die Widmungskategorie „Gebiete für den geförderten Wohnbau beschlossen, und seit 21. März 2019 ist diese in Kraft. Grundsätzlich ist diese Widmung in der Bauordnung

verankert, wesentliche Details befinden sich jedoch in den dazugehörigen Planungsgrundlagen, bei welchen es sich um einen Gemeinderatsbeschluss handelt. (vgl. Stadt Wien 2018) Details können unter diesem Link nachgelesen werden: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf>.

Die Ausweisung dieser Widmung wird im gesamten Stadtgebiet von Wien möglich sein. Es handelt sich um einen Zusatz bei den „übergeordneten Widmungen“ Bauland- Wohngebiet und Bauland – Gemischtes Baugebiet. Sie dient zur Konkretisierung der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Widmungskategorie greift nicht in bestehende Widmungen ein und wird nur bei Umwidmungen bzw. neuen Widmungen in Kraft treten. Würde die Widmungskategorie bei bereits gewidmeten Bauland greifen, könnten GrundstückseigentümerInnen das plausible Argument der „Wertminderung“ nennen und ihnen tatsächlich Nutzungsrechte entzogen worden sind. Wendet man die Widmung jedoch auf Grünland an, so ist es trotz der „Einschränkung“, eine Wertsteigerung. (vgl. Stadt Wien 2018, S. 3; vgl. Interview Titz 2021)

Bauland	
Wohngebiet – geförderter Wohnbau	W _{GF}
Gemischtes Baugebiet – geförderter Wohnbau	GB _{GF}

Der wohl umstrittenste Punkt in den Planungsgrundlagen war die Regelung, dass **2/3 eines Projektes als geförderte Wohneinheiten** erbaut werden müssen. Somit bleiben nur 1/3 für freifinanzierte Wohnungen und dies gilt für alle BauträgerInnen in Wien.

Das **Ziel** war es, die Grundstückspreise und Mieten in Wien in einem darstellbaren Bereich zu halten und um die Bereitstellung von Grund und Boden für die Gemeinnützigen BauträgerInnen. Gleichzeitig baut man den sozialen Wohnbau in der Stadt

aus. Vor allem gemeinnützige BauträgerInnen hatten es immer schwierig, am Markt Grundstücke zu erwerben. Trotz allem kann nicht behauptet werden, dass es ein Verlust wäre seinen Boden zu verkaufen, denn man kann trotzdem EUR 180,- pro m² Bruttogeschoßfläche verlangen. (vgl. Interview Karner-Kremser 2021)

Gemeinnützige BauträgerInnen begrüßen die neue Widmungskategorie grundsätzlich, da diese jetzt einen besseren Zugang zum Immobilienmarkt haben und mit gewerblichen BauträgerInnen besser

konkurrieren können. Diese bauen grundsätzlich gefördert somit ist dies ein weiterer Pluspunkt, weil sie mit dem geförderten Wohnbau bereits aus der Praxis bekannt sind. Somit ist ganz klar hervorzuheben, dass die gemeinnützigen BauträgerInnen (unter anderem) die Gewinner der Einführung der Widmungskategorie sind.

Im Diskurs um die Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ wurde mehrheitlich Kritik von **privaten BauträgerInnen** geäußert. Aus wirtschaftlicher

Sicht argumentierten BauträgerInnen, dass es dazu führen kann, dass keine Grundstücke mehr auf den Markt kommen, da es für die Grundstückseigentümer Landwirtschaftlicher Flächen oder Grünflächen nicht lukrativ wäre zu verkaufen. Ob sich dies so entwickeln wird, wird sich zeigen. Denn gerade jetzt mit einer weltweiten Pandemie können die Entwicklungen am Wohnungsmarkt nur schwer interpretiert werden. (vgl. Interview Putschögl 2020; vgl. Interview Karner-Kremser 2021)

2 SCHLUPFLÖCHER, NACHBESSERUNGSPOTENZIAL UND OFFENE FRAGEN BEI DER WIDMUNG GEFÖRDERTER WOHNBAU

Die Bauordnung und die Planungsgrundlagen stehen zwar fest und an diesen darf grundsätzlich auch nicht gerüttelt werden, aber die Stadt Wien hat sich gewisse Hintertürchen offengelassen und diese sind aus den Planungsgrundlagen klar herauszulesen. (vgl. Interview Putschögl 2020)

Es wurde bei aktuellen Projekten, welche mit dieser Widmung versehen wurden, bereits **Abweichungen** getroffen. Wenn man ein/e bedeutende/r GrundeigentümerIn ist, wie etwa die ÖBB, die Bundesimmobilien-gesellschaft oder die Kirche, dann befindet man sich in einer guten Verhandlungsposition. (vgl. Interview Putschögl 2020; vgl. Interview Schicker 2021)

Je nachdem, welche Widmung inkl. Zusatzkategorie „geförderter Wohnbau“ auf dem Grundstück fest-geschrieben ist, bedeutet es nicht automatisch, dass Wohnungen gebaut werden müssen. Alles, was innerhalb einer Widmung zulässig ist, darf auch erbaut werden. (vgl. Interview Fuchs 2020; vgl. Interview Titz 2021)

Ein weiterer möglicher Nachteil, gegen welchen nicht sehr leicht vorgegangen werden kann, ist

der Zwang zum Bauen (**Bauzwang**). Man könnte grundsätzlich darauf warten, dass sich die Stadtregierung ändert und die Widmungskategorie möglicherweise aufgehoben wird oder warten, bis die Widmung grundsätzlich nicht mehr von Bedeutung sein wird. (vgl. Interview Titz 2020)

Es gibt den Kleinstfall der Wohnnutzung im weiteren Sinn, welcher sehr umstritten ist und auch als Wohnnutzung im engeren Sinn verstanden werden könnte. Es handelt sich hier um **Heime und Hotelgewerbe**. Im Gesetz ist es nun so gelöst, dass auch Heime unter die 2/3 Quote fallen, sind die Zimmereinheiten jedoch klein genug (unter 30 m²) dann fällt dies nicht mehr unter die Anforderungen der Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“. (vgl. Interview Titz 2021; vgl. Putschögl 2018b)

Bei den Gebäuden, welche mit der Widmungskategorie versehen werden sollen, kamen auch die **Hochhäuser** auf. Denn, wenn die Widmung diese nicht betreffen würde, dann wäre es eine indirekte Bevorzugung von diesen. Eine weitere Frage wäre, wie man damit umgeht, wenn eine **bestehende Baulandwidmung eine erhöhte Bauklasse** erhält, wie geht man nun mit der zusätzlichen Dichte um? (vgl. Interview Titz 2021)

Betrachtet man nun den **sozialen Aspekt**, könnte es möglich sein, dass sich eine Ungleichheit innerhalb der Anlage bildet zwischen jenen die gefördert wohnen und jenen die Eigentum erworben haben. (vgl. Interview Kallinger 2021; vgl. Interview Pamer 2020)

Kommen wir nun wieder zu etwas „technischeren“ Aspekten. Ein weiteres Szenario, welches bei zukünftigen Bauprojekten passieren könnte, ist, dass es im Laufe des Bauprojektes zu einer **Quersubventionierung** kommt. In dem Sinne, dass es beim Bau einen kostenmäßigen Ausgleich der Kosten gibt und es in Folge auf die Qualität des gefördert gebauten Gebäudeteils negativ auswirken könnte. (Interview Kallinger 2021)

Der letzte Aspekt, welcher in Zukunft möglicherweise näher betrachtet werden sollte, ist **wie streng man mit dieser 2/3-Regelung** umgeht. Denn es passierte bereits in der Praxis, dass Projekte fast nicht zustande kamen aufgrund von 65% geförderten Wohnbau und nicht 66%. Hier könnte man möglicherweise einen Spielraum von 1 bis 2% setzen. (vgl. Interview Kubik 2021)

Schlussendlich kann gesagt werden, es ist mit viel Kreativität in den nächsten Monaten und Jahren seitens der Immobilienbranche zu rechnen. Derzeit wurden von ExpertInnen nicht viele Schlupflöcher gefunden, aber die Suche nach Umgehungsmöglichkeiten wird es sicher geben. (vgl. Interview Schicker 2021; vgl. Interview Titz 2021)

3 POLITISCHE ZIELSETZUNGEN IM WOHNBAU SEIT NOVEMBER 2020 | SPÖ & NEOS | DIE FORTSCHRITTSKOALITION FÜR WIEN

Im November 2020 wurde eine **Koalition zwischen der SPÖ und den Neos** geschlossen. Diese vereinbarten im Zuge ihrer Besprechungen (im Rahmen der Wohnpolitik) konkrete Ziele und Maßnahmen, welche in Folge zusammengefasst werden.

Ziele:

- » „**leistbarer Wohnraum**“: Gebäude sollen durch Sanierungen und Nachverdichtungen aufgestockt werden
- » **Bauordnung**: diese soll „zukunftsfit“ werden und sich vermehrt mit den Themen Klimafreundlichkeit und Digitalisierung beschäftigen. Der Austausch mit ExpertInnen wird explizit hervorgehoben und angestrebt
- » **Vergabe** von geförderten Wohnungen soll mithilfe von Digitalisierungsmaßnahmen treffsicherer werden

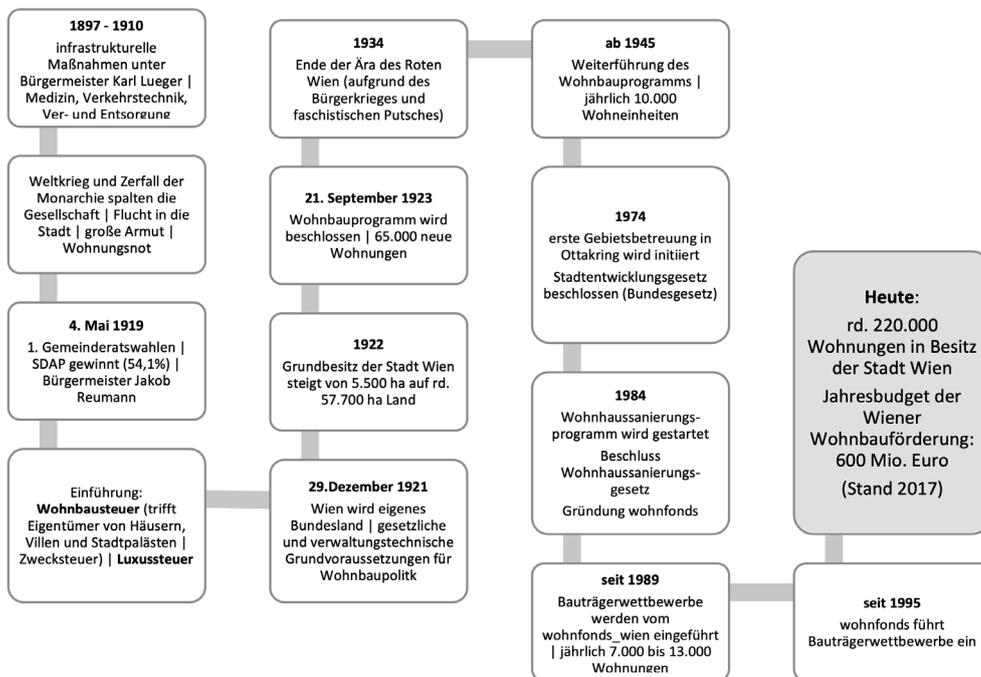
- » Alle neuen Maßnahmen werden ein besonderes Augenmerk auf den **Klimawandel** legen etc. (vgl. Stadt Wien 2020, S. 125 f.)

dazugehörige Maßnahmen:

- » **Errichtung zusätzlicher Gemeindebauten NEU** für die Sicherung des leistbaren Wohnraums: Zu den bereits angekündigten 4.000 Wohneinheiten, werden nun 1.500 weitere in die Wege geleitet
- » Bauprogramm: **Gemeindebau(t)**
- » Dieses „nachhaltige Bauprogramm“ wird mit einem Budget von fast EUR 1 Milliarde ausgestattet, um zukünftige Baumaßnahmen umzusetzen. Rund die Hälfte dieses Budgets soll für Sanierungen und Nachverdichtungen genutzt werden
- » Das architektonische Potential der Gemeindebauten soll für den vermehrten

- » Bau von **Photovoltaik-Anlagen** ausgeschöpft werden
- » Eine **Evaluierung und Weiterentwicklung des Wiener-Wohntickets**, welches bereits vor 5 Jahren eingeführt wurde und die „Eintrittskarte zum geförderten und kommunalen Wohnbau“ darstellt
- » Die (zuvor erwähnte) „**sanfte**“ **Nachverdichtung** von Gemeindebauten
- » Start der Sanierungsoffensive „**Wir SAN Wien**“ mit umfassenden Services der Stadt Wien
- » Den **Zugang zur Wohnbeihilfe erleichtern**
- » **Konsequentes Vorgehen gegen unzulässige Nichtnutzung oder Untervermietung** von Gemeindebauten
- » Regulierung von **Kurzzeitvermietungen** über Onlineportale
- » Das Organ des „**Grundstücksbeirates**“ (wohnfonds_wien) wird in Zukunft auch für die Qualitätskontrollen von freifinanzierten Wohnprojekten zuständig sein
- » Eine verstärkte Vergabe von **Baurechten** (auf den Grundstücken des wohnfonds_wien)
- » Die Wohnbauförderungsoll auch von **Baugruppen** in Anspruch genommen werden können (vgl. Stadt Wien 2020)

4 EXKURS: DIE WIENER WOHNBAUPOLITIK SEIT DEM 20 JAHRHUNDERT



(vgl. MA8 und MA9 2019; vgl. Weihsmann 2019, S. 13ff.; vgl. Förster / Menking 2018, S. 41 ff.)

Die **Wohnbausteuer** war von EigentümerInnen von Häusern, Villen und Stadtpalästen zu entrichten. Diese war die wohl umstrittenste Abgabe, welche vor allem Wohlhabende traf. Hier handelte es sich um eine Zwecksteuer. Der Ertrag diente der

Verzinsung einer Wohnbauanleihe der Gemeinde und vor allem der Finanzierung des Wohnungsbaus und Förderung des Siedlungswesens. Diese Abgabe betrug jedes Jahr rd. 36 Mio. Schilling. (Weihsmann 2019, S. 31 f.)

5 FÖRDERUNGEN UND UNTERSTÜTZUNGEN

Von der gesamten Bevölkerung Wiens können Leistungen im Wohnbau und Wohnen beansprucht werden, wenn man die nötigen Voraussetzungen erfüllt. Welche auf dieser Website näher aufgelistet werden: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/> | <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/unterstuetzung/wohnbeihilfe-antrag.html>

Wohnbeihilfe

Diese ist für Personen mit geringen Einkommen angedacht, welche Unterstützung benötigen, um ihre Wohnkosten zu bezahlen. Dazu wird ein Hauptwohnsitz in Wien sowie weitere Anforderungen und Unterlagen benötigt. Die Wohnbeihilfe kann für jene Arten von Unterkünften angewandt werden:

- » Private Mietwohnungen, Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen
- » Für mit öffentlichen Geldern gebaute Eigentumswohnungen, wenn Förderungskredite zurückbezahlt werden
- » Für Wohnungen in Wohnheimen, welche von Organisationen des Fonds Soziales Wien anerkannt werden
(vgl. Stadt Wien 2021)

Wohnbauförderung

Diese kann von Privatpersonen als auch Bau-trägerInnen beantragt werden sowie für Alt- als auch Neubauten. Hierfür sind die MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle und der wohnfonds_wien zuständig. Im Neubau unterscheidet man zwischen Förderungen bei der Errichtung von:

- » Mietwohnungshäusern, Heimen, Eigentumswohnungshäusern und
- » Eigenheimen als Reihenhäuser (auf Eigengrund)
- » Dachgeschoßausbauten für den Eigenbedarf
- » Kleingartenwohnungen und Eigenheimen auf Pachtgrund
(vgl. Stadt Wien 2021)

6 ÜBERBLICK ÜBER DIE ARTEN DES GEFÖRDERTEN UND LEISTBAREN WOHNRAUMES

Kategorie	Definition	Timeline	Finanzielles und Miete
Leistbarer Wohnbau	Leistbares (finanziell bewältigbares) Wohnen mit Qualität. Moderate Wohnkosten sind Grundvoraussetzung.	-	Anvisierung der Fünf-Euro-Miete (m ² inkl. Betriebskosten); Bsp BUWOG: Anvisierung Sechs-Euro-Miete
Geförderter Wohnbau	Fortführung des kommunalen Wohnbaus (Gemeindebau)	Seit über 100 Jahren	„Zusätzlich zur Direktunterstützung über Beihilfen, investiert die Stadt Wien über die Wiener Wohnbauförderung gezielt und nachhaltig in den Wohnungsneubau und die Wohnhaussanierung.“ Mieten bestehen aus Tilgungsraten und Zinsen diverser Darlehen; Deckelbetrag 2022: 5,25€/m²
Gemeinnützige Wohnungen	Auch Genossenschaften genannt sind Projekte mit gemeinnützigen BauträgerInnen. Die Gemeinnützigen sind für den Erhalt der Wohnqualität verantwortlich.	Seit Mitte/ Ende 19. Jhd	Wegen der Grundstückspreise eher am Stadtrand; Vermietung zum Selbstkostenpreis (inkl. Kleiner Gewinnspanne); 4€/m² (zzgl. >25.000 € Baukostenanteil)
Gemeindebau	Wohnanlagen im Besitz der Stadtgemeinde Wien	Seit 1920er Jahre; keine Neueröffnung zwischen 2004 und 2018	Miethöhe richtet sich nach Richtwertzins; ca. 5,8€/m² keine Befristungen
SMART Wohnungen	Wohnungen mit hoher Alltags-tauglichkeit bei niedriger Miete – kompaktes und kotengünstiges Wohnen	Seit 2014	Mit kompletter Basisausstattung umgesetzt; Flächenoptimierung; Miete vergleichbar mit der im Gemeindebau; WohnungswerberIn muss Wiener Wohn-Ticket haben. Es gibt hier eine Hauptförderung (vergleichbar mit einer allgemeinen Förderung für entsprechende MieterInnen) und eine Superförderung (spezielle Förderung, wird bei einem persönlichen Beratungsgespräch abgewogen). Miete (warm) max. 7,50€/m²
Wiener Wohn-Ticket	„ Eintrittskarte zum Wohnungsangebot der Stadt Wien “; ersetzt bei Neuanmeldung den bisherigen Vormerkschein für Gemeindewohnungen	-	>2 Jahre in Wien hauptgemeldet – Bonus von max. neun Monaten in Reihung; Einheitliche Vormerkrichtlinien; Einkommenshöchstgrenze abhängig vom Personenhaushalt

(vgl. Amann 2013; vgl. Immobilien-Wirtschaft 2022; vgl. wohnservice 2022; vgl. Stadt Wien 2022; vgl. Kastner 2022; vgl. Stadt Wien – Wiener Wohnen 2022a; vgl. Lang 2019)

7 BEISPIELE AUS DER PRAXIS

 <p>© Kurt Kuball</p>	Konzept	Leistbarer Wohnbau
	Projekt	Kolping Wohnhaus
	BauträgerIn	Kolping Verein
	Standort	21. Bezirk
	Wohnungen	16 Einheiten

Der Kolping Verein Österreich will mit dem Projekt „Leistbares Wohnen“ einkommensschwachen Menschen eigenständiges Wohnen ermöglichen. Es handelt sich hierbei um eine Kooperation mit der Stadt Wien. Für die Vergabe der Wohnungen sind Kolping Österreich, Wohnservice Wien und Fond Soziales Wohnen zuständig. Das Kolping-Wohnhaus Jeneweingasse hat 16 Wohnungen, die zwischen 38m² und 77m² haben. Eine Besonderheit ist, dass es auch eine Notwohnung gibt, die in akuten Notsituationen für eine begrenzte Wohndauer vergeben wird. (vgl. Kolping Österreich 2022) Die Einrichtung zeichnet sich durch Gemeinschaftsräume, Spielbereichen und einem belebten Hof(-garten) aus. Ziel ist die Förderung des Aufeinandertreffens unterschiedlicher NutzerInnengruppen. (vgl. nextroom 2022)

„Die BewohnerInnen des Hauses erhalten die Möglichkeit, ihr Leben wieder selbstständig zu gestalten und in geordnete Bahnen zu lenken. Durch eine gesicherte Wohnmöglichkeit können sich die BewohnerInnen auf andere wichtige Aspekte ihres Lebens konzentrieren, wie z. B. Arbeit, Familie, soziales Leben, Krisenbewältigung etc. (...) Das langfristige Ziel des Betreuungsangebots liegt darin, die BewohnerInnen in ihrer Eigenständigkeit zu fördern und eine selbstständige, dauerhafte Wohnungserhaltung zu bewirken. Die BewohnerInnen haben die Möglichkeit sozialarbeiterische Unterstützung zu nutzen.“ (Kolping Österreich 2022)

 <p>© GB *</p>	Konzept	Geförderter Wohnbau
	Projekt	Eurogate
	BauträgerIn	HEIMBAU, das Projekt ÖSW, Sozialbau AG, BAI; ARWAG, Architekten Tillner & Willinger
	Standort	3. Bezirk
	Wohnungen	1.800 Einheiten

Die Wohnanlage Eurogate wurde zwischen 2009 und 2017 gebaut und befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Aspang-Bahnhofes. (Stadt Wien 2022) Es handelt sich hierbei um die größte Passivhaussiedlung Europas. Zusammen mit dem Village im Dritten (früher Eurogate II) finden sich hier 3.100 Wohnungen, von denen die Hälfte gefördert ist. Seit 2012 werden Wohnungen bezogen; das Village im Dritten soll bis 2026 fertiggestellt werden. Anzumerken ist, dass das Eurogate-Areal autofrei ist. (vgl. MA 25 2022)

 <p>© Sozialbau AG</p>	Konzept	Gemeinnützige Wohnungen
	Projekt	AM PARK. Wohnen in Floridsdorf
	BauträgerIn	Sozialbau AG
	Standort	21. Bezirk
	Wohnungen	1.260 Einheiten

Hierbei handelt es sich um ein Projekt, bei dem mehrere BauträgerInnen beteiligt sind. Neben der Sozialbau AG haben ARE Development, EGW und Schwarzatal Bauplätze; sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen erbaut. Die Wohnanlage Am Park befindet sich auf den ehemaligen Siemensäckern; acht BauträgerInnen errichten auf elf Bauplätzen 1.260 Wohnungen. Das planerische Konzept enthält eine grüne Mitte und einen grünen Rand, zwischen denen die Wohngebäude stehen. Bei der Freiraumgestaltung wurde auf generationenübergreifende und nutzungsvielfältige Gestaltung gesetzt. In der ersten Phase wurden 359 Wohnungen fertiggestellt und sogleich bezogen; 138 Wohnungen waren freifinanzierte leistbare Mietwohnungen. (vgl. SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft 2022)

 <p>© Stadt Wien – Wiener Wohnen</p>	Konzept	Gemeindebau
	Projekt	Karl-Marx-Hof 1927 - 1930
	BauträgerIn	Stadt Wien
	Standort	19. Bezirk
	Wohnungen	1.268 Einheiten

Der Karl-Marx-Hof, nach dem gleichnamigen Philosophen benannt, zählt zu den bekanntesten Gemeindebauten Wiens und erstreckt sich über eine Fläche von 156.000m². Er wurde im Zuge der Arbeiterbewegung und der sozialdemokratischen Strömung in den 1920er und 1930er Jahren errichtet und hat eine ebenso große symbolische Bedeutung. Die große Wohnhausanlage ist mit sämtlichen Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet, vorzufinden sind beispielsweise eine Bücherei, ein Postamt, medizinische Einrichtungen und kleinere Geschäfte. Die Freiflächen (Innenhöfe, Spielplätze etc.) betragen knapp drei Viertel des Gesamtareals. (vgl. Stadt Wien – Wiener Wohnen 2022a)

Der Karl-Marx-Hof hat 1.268 (Gemeinde-)Wohnungen, die im Schnitt 45m² groß sind. Die Größe variiert unter anderem durch frühere Zusammenlegungen von Wohnungen. (vgl. Achleitner 2010)

 <p>© NMPB Architekten ZT GmbH</p>	Konzept	Gemeindebau NEU
	Projekt	Barbara-Prammer-Hof 2017 - 2019
	BauträgerIn	WIGEBÄ
	Standort	10. Bezirk
	Wohnungen	120 Einheiten

Der Barbara-Prammer-Hof ist der erste fertiggestellte neue Wiener Gemeindebau. Er wurde nach der ehemaligen Nationalratspräsidentin benannt. Der Hof ist so konzipiert, dass es drei urbane Höfe (Innenhöfe) und drei Baukörper mit einem Wohncluster sowie Begegnungs-, Ruhe- und Gemeinschaftshof gibt. Das Konzept der sozialen Nachhaltigkeit wird verfolgt. (vgl. NMPB Architekten ZT GmbH 2022)

Mehr als 40 Prozent der Wohnungen verfolgen das Konzept der SMART-Wohnungen (Kompaktheit). Die Zielgruppe der MieterInnen ist breit gefächert. Grundsätzlich ist der Hof wegen der überwiegenden Ein- bis Dreizimmerwohnungen für Familien mit bis zu zwei Kindern, Singles und Paare ausgerichtet. (vgl. Stadt Wien – Wiener Wohnen 2022b)

 <p>© ZOOM VP.AT</p>	Konzept	SMART Wohnungen
	Projekt	In geförderten Wohnbauprojekten
	BauträgerIn	verschiedene
	Standort	Wien
	Wohnungen	2.000 Einheiten in Wien

„Bei SMART-Wohnungen steht eine hohe Alltagstauglichkeit bei gleichzeitig sehr günstigen Eigenmitteln und Mieten im Vordergrund. Sie sind das Vorzeigebeispiel für kompaktes und kostengünstiges Wohnen.“ (Wohnberatung Wien 2022)

Smart-Wohnungen sind vereinfacht gesagt moderne Gemeindewohnungen. Ihre Zielgruppen sind vor allem Jungfamilien, Paare und Alleinerziehende. Dementsprechende Wohnungen werden nicht explizit geplant in Smart-Wohngebäuden, sondern in geförderte Wohnprojekte vereinzelt integriert. (vgl. www.stadt-wien.at 2022) Sie verfolgen das Konzept der optimalen Flächennutzung bei gleichzeitig geringen Kosten, die Basisausstattung (Sanitäranlagen etc.) sind bereits eingebaut. Die Größe der Wohnung ist vom Typ der Wohnung abhängig, aber kann maximal 100m² betragen. Zu beachten ist, dass potenzielle MieterInnen im Besitz eines Wiener Wohn-Ticket (mit begründetem Wohnbedarf) sein müssen. (vgl. Wohnberatung Wien 2022)

In punkto Finanzierung gibt es die Hauptförderung (vergleichbar mit einer allgemeinen Förderung für entsprechende MieterInnen) und eine Superförderung (spezielle Förderung, wird bei einem persönlichen Beratungsgespräch abgewogen). (vgl. Wohnberatung Wien 2022)

8 FAZIT

Zusammenfassend ist hervorzuheben, dass sich sowohl die Stadt / Gemeinde Wien als auch externe (gemeinnützige) BauträgerInnen seit über 100 Jahren dem geförderten Wohnbau widmen. Die Vielzahl an Kategorien beziehungsweise möglichen Auslegungen des geförderten Wohnbaus ist einerseits positiv zu bewerten, andererseits ist die praktische Annahme (Anspruch, Anmietung) erst seit dem Wiener Wohnticket einfacher, transparenter geworden. Allerdings ist die Höhe der Mieten teilweise nicht mit den finanziellen Ansprüchen der primären MieterInnen kompatibel und wird erst durch den Erhalt von zusätzlichen Förderungen "leistbar".

Zudem kann gesagt werden, dass es ein breit gefächertes Spektrum an geförderten und leistbaren Wohnmöglichkeiten gibt, was es gleichzeitig für Wohnungssuchende undurchsichtig und unverständlich machen kann. Zu empfehlen, wäre eine Plattform, auf welcher das gesamte Angebot der Wohnmöglichkeiten in der Bundeshauptstadt gemeinsam aufgelistet wird und direkt durch BürgerInnen genutzt werden kann.

Deutlich ist zu erkennen, dass die Widmungskategorie der Stadt als auch den gemeinnützigen BauträgerInnen zugutekommt. Man kann davon ausgehen, dass die gewerbliche Branche daran Gefallen finden wird, wenn die Projekte auf ihren Grundstücken, welche übersteuert gekauft wurden, abgeschlossen sind und sie nach vorne blicken werden. Denn die Widmung bewirkt eine flächendeckende Absenkung der Liegenschaftspreise.

Die Widmungskategorie ist grundsätzlich eine gute Idee, aber es sollte auch vermehrt auf Nachverdichtungen bei den bestehenden Bauten gesetzt werden. So wird auch Bodenversiegelung vermieden. Es wäre begrüßenswert, wenn neben den, ohnehin fälligen, Sanierungen gleichzeitig Aufstockungen der kommunalen Wohnbauten entstehen könnten, wenn es die Bedingungen zulassen. Es wäre auch ein klares Bekenntnis zum Umweltschutz, welcher explizit in den Zielen der Wohnbaupolitik Rot-Pink verfasst wurde.

LITERATUR

- Achleitner, Friedrich: Österreichische Architektur im 20. Jahrhundert. Ein Führer in vier Bänden, 2010
- Förser, Wolfgang; Menking, William (Hrsg.) (2016): Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. 1. Auflage. Wien, Österreich: jovis Verlag GmbH. 248 Seiten. Auch online verfügbar unter: <https://www.jovis.de/de/buecher/details/product/wiener-modell.html#:~:text=Das%20Wiener%20Modell.,Republik%20den%20st%C3%A4dtischen%20Wohnbau%20komplettiert.,> abgerufen am 29.03.2021
- Förser, Wolfgang; Menking, William (Hrsg.) (2018): Das Wiener Modell 2. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts. 1. Auflage. Wien, Österreich: jovis Verlag GmbH. 242 Seiten. Auch online verfügbar unter <https://www.yumpu.com/de/document/read/62214445/das-wiener-modell-2-wohnbau-fur-die-stadt-des-21-jahrhunderts>, abgerufen am 29.03.2021
- Weihsmann, Helmut (2019): Das Rote Wien. Sozialdemokratische Architektur und Kommunalpolitik 1919 – 1934. 3. Auflage. Wien, Österreich: Promedia Druck- und Verlagsges.m.b.H.. 496 Seiten.
- Amann, Wolfgang (2013); IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (2013): Leistbares Leben. Wohnen – Arbeit – Mobilität – Familie. Online verfügbar unter: <http://iibw.at/documents/2013%20BMWFI.%20Positionspapier%20Leistbares%20Wohnen%20130331.pdf>, abgerufen am 1.2.2022.
- Busta, Marko; Plavotic, Matea (2019): Die neue Widmungskategorie „geförderter Wohnbau“ nach der Wiener Bauordnungsnovelle 2018. Publiziert in Bauaktuell. Veröffentlicht im Jänner 2019. Seite 11 bis 14
- Immobilien-Wirtschaft (Hrsg.) (2022): Leistbares Wohnen. Nein: Leistbare Qualität. Leistbares Wohnen. Online verfügbar unter: <http://www.immobilien-wirtschaft.at/2019/04/18/leistbares-wohnen-nein-leistbare-qualitaet/>, abgerufen am 1.2.2022.
- Kolping Österreich (2022): Leistbares Wohnen – Kolpinghaus Wien-Jeneweingasse. Online verfügbar unter: <https://www.kolping.at/sozialeinrichtungen/wohnen-und-nachbetreuung/leistbares-wohnen/>, abgerufen am 01.01.2022
- Lang, Martin (2019): Wie WienerInnen Wohnen - Die Fakten. Online verfügbar unter: <https://www.wohnungspolitik.at/wie-wienerinnen-wohnen-die-fakten/>, abgerufen am 1.2.2022.
- MA25 (2022): Bauprojekt Aspanggründe. Online verfügbar unter: <https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubaugebieten/stadtteilmanagement-aspanggruende-eurogate/bauprojekte/>, abgerufen am 01.01.2022
- MA8 & MA9 (Hrsg.) (2019): Generalregulierungsplan. Online verfügbar unter <https://www.geschichtewiki.wien.gv.at/Generalregulierungsplan>, abgerufen am 18.01.2021
- Nextroom (2022): Leistbares Wohnen in der Jeneweingasse. Online verfügbar unter <https://www.nextroom.at/building.php?id=36396>, abgerufen am 01.01.2022
- NMP Architekten ZT GmbH (2022): Gemeindewohnungen Neu – Barbara-Prammer-Hof. Online verfügbar unter: <https://www.nmpb.at/projekte/gemeindewohnungen-neu-barbara-prammer-hof/>, abgerufen am 02.01.2022
- Putschögl, Martin (2018a): Flächenwidmung. Wien fördert den geförderten Wohnbau. Neue Kategorie in der Flächenwidmung soll Grundstücke für leistbares Wohnen mobilisieren helfen. Veröffentlicht: Der Standard. Publiziert am 09.08.2018, 12:01 Uhr. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000085040392/wien-foerdert-den-gefoerderten-wohnbau>, abgerufen am 29.01.2021
- Putschögl, Martin (2018b): Geförderter Wohnbau: Neue Widmungskategorie in Diskussion. Gemeinnützige erhoffen sich preisdämpfende Wirkung, gewerbliche Anbieter haben Sorgen. Publiziert in der Standard. Veröffentlicht am 01.12.2018, 15:00 Uhr. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000092792650/geforderter-wohnbau-neue-widmungskategorie-in-diskussion>, abgerufen am 10.02.2021
- Putschögl, Martin; Zoidl, Franziska (2019): Widmungskategorie „Geförderter Wohnbau“: Auswirkungen umstritten. Publiziert in der Standard. Veröffentlicht am 09.11.2019, 14:00 Uhr. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000110821012/widmungskategorie-geforderter-wohnbau-auswirkungen-umstritten>, abgerufen am 29.01.2021
- SOZIALBAU gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft (2022): Mehr als ein Dach über dem Kopf. Sozialbau AG. Online verfügbar unter <https://ampark.wien/wohnen/sozialbau/>, abgerufen am 02.01.2022
- Stadt Wien – Wiener Wohnen (2022a): Karl-Marx-Hof. Online verfügbar unter <https://www.wienerwohnen.at/hof/220/Karl-Marx-Hof.html>, abgerufen am 01.01.2022
- Stadt Wien - Wiener Wohnen (2022a): Wiener Wohn-Ticket – Ihre Eintrittskarte in den geförderten und kommunalen Wohnbau. Online verfügbar unter: <https://www.wienerwohnen.at/interessentin/serviceinteressentin/vormerkschein-reihung.html>, abgerufen am 1.2.2022.

- Stadt Wien – Wiener Wohnen (2022b): 10. Bezirk Fontanastraße 3/Barbara-Prammer-Hof. Online verfügbar unter: <https://www.wienerwohnen.at/gemeindewohnungenneu/fontanastrasse.html>, abgerufen am 02.01.2022
- Stadt Wien (Hrsg.) (2018): Planungsgrundlagen zur Widmung „Gebiete für geförderten Wohnbau“. Wien, Österreich. 8 Seiten. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/pdf/widmung-grundlagen.pdf>, abgerufen am 20.12.2020
- Stadt Wien (Hrsg.) (2020): Die Fortschrittskoalition für Wien. o.A.. 206 Seiten. Online verfügbar unter https://www.wien.gv.at/regierungsabkommen2020/files/Koalitionsabkommen_Master_FINAL.pdf, abgerufen am 28.03.2021
- Stadt Wien (Hrsg.) (2021): Förderungen und Unterstützungen – Wohnbau und Wohnen. Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/>, abgerufen am 28.03.2021
- Stadt Wien (Hrsg.) (2022): Aspanggründe – Eurogate im Zielgebiet Hauptbahnhof Wien – Erdberger Mais. Online verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/erdbergermais/teilgebiete/aspanggruende-eurogate/>, abgerufen am 02.01.2022
- Stadt Wien (Hrsg.) (2022): Mietberechnung im geförderten Neubau. Online verfügbar unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/berechnung.html>, abgerufen am 1.2.2022.
- Wohnberatung Wien (2022): SMART – Wohnungen. Online verfügbar unter <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen>, abgerufen am 01.01.2022
- Wohnservice Wien (Hrsg) (2022c): SMART wohnen. Online verfügbar unter: <https://wohnservice-wien.at/wohnen/smart-wohnen>, abgerufen am 1.2.2022.
- Wohnservice Wien (Hrsg.) (2022a): FAQs. Online verfügbar unter: <https://wohnservice-wien.at/service/faqs>, abgerufen am 1.2.2022.
- Wohnservice Wien (Hrsg.) (2022b): Geförderter Wohnbau. Online verfügbar unter: <https://wohnservice-wien.at/wohnen/kommunaler-wohnbau/geoerderter-wohnbau>, abgerufen am 1.2.2022.
- www.stadt-wien.at (2022): Smart Wohnungen Wien – moderne Gemeindewohnungen. Online verfügbar unter: <https://www.stadt-wien.at/immobilien-wohnen/smart-wohnungen-wien-moderne-gemeindewohnungen.html>, abgerufen am 01.01.2022

ABBILDUNGEN

- Kurt Kuball (2022): Leistbares Wohnen in der Jeneweingasse. Online verfügbar unter: <https://www.nextroom.at/building.php?id=36396#&gid=1&pid=196448>, abgerufen am 11.01.2022.
- GB* (2022): Bauprojekt Aspanggründe. Online verfügbar unter: <https://www.gbstern.at/themen-projekte/stadtteilmanagement-in-neubauebieten/stadtteilmanagement-aspanggruende-eurogate/bauprojekte/>, abgerufen am 11.01.2022
- SOZIALBAU AG (2022): Erste BewohnerInnen ziehen ein. Online verfügbar unter <https://ampark.wien/wohnen/sozialbau/>, abgerufen am 11.01.2022
- Stadt Wien – Wiener Wohnen (2022): Karl-Marx-Hof. Online verfügbar unter <https://www.wienerwohnen.at/hof/220/Karl-Marx-Hof.html>, abgerufen am 11.01.2022
- NMP Architekten ZT GmbH (2022): Gemeindewohnungen Neu – Barbara-Prammer-Hof. Online verfügbar unter: <https://www.nmpb.at/projekte/gemeindewohnungen-neu-barbara-prammer-hof/>, abgerufen am 02.01.2022
- ZOOM VP.AT (2022): gefunden unter: Wohnberatung Wien (2022): SMART – Wohnungen. Online verfügbar unter <https://wohnberatung-wien.at/wohnberatung/smart-wohnungen>, abgerufen am 11.01.2022

3

**FOKUS: DAS
EINFAMILIENHAUS**

Zentraler Inhalt der Lehrveranstaltung war das Einfamilienhaus. Während des Semesters befassten sich die Studierenden intensiv mit den verschiedenen (raumplanerischen) Aspekten rund um diese Wohnform und den „Traum vom Einfamilienhaus“. Dazu gehörten unter anderen die Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft des Einfamilienhauses, die Herausforderungen, Probleme, Vor- und Nachteile und Alternativen. Aber auch die subjektiven Motivationen und Wünsche zu diesem polarisierenden Thema wurden aufgearbeitet. Es fanden zudem zwei Exkursionen (Blaue Lagune und Gemeinde Zurndorf) statt. Der Aufbau der Lehrveranstaltung orientierte sich am Aufbau eines Einfamilienhauses:

FUNDAMENT: Alles was man wissen muss

- » In einem ersten Schritt (Aufgabe 1) wurden die Zahlen/Daten/Fakten um das Einfamilienhaus erarbeitet. Die Studierenden erstellten einen Grundlagenbericht zu einem selbstgewählten Thema (bspw. Leerstand, Kosten, etc.)

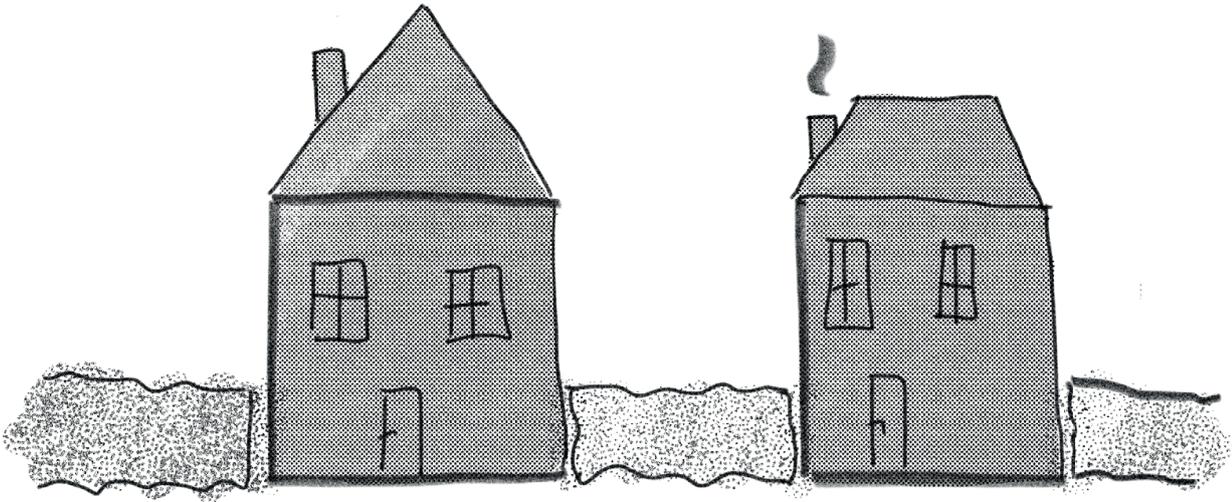
GESCHOSS: Das Haus und seine Bewohner*innen

- » Im zweiten Schritt (Aufgabe 2) führten die Studierenden leitfadengestützte Interviews mit Hausbesitzer*innen im Bekanntenkreis durch.

DACH: Mit Ausblick in die Zukunft

- » Am Ende des Semesters wurden die Ergebnisse der beiden Teile in einer Ausstellung, welche in Zusammenarbeit mit der Fachschaft Raumplanung organisiert wurde, präsentiert.

Zum Abschluss fand eine Ausstellung der Arbeiten der Studierenden statt. Im Sommersemester 2022 wurde die Lehrveranstaltung mit dem Titel „Das Einfamilienhaus weitergedacht“ gemeinsam mit der Studienrichtung Architektur fortgesetzt.



Fokus Raumplanung - Das Einfamilienhaus; von: Maria Hamann , Philipp Hofer, Katrin Hofer

Leerstand aus verschiedenen Blickwinkeln

aus dem Blickwinkel der Medien
aus dem Blickwinkel der Wissenschaft
aus dem Blickwinkel von Akteur:innen

von:

Maria Hamann | 01529126

Philipp Hofer | 01604659

Katrin Hofer | 01614841

Krone

Wir müssen mit der Leerstandserhebung für die Bezirkshauptstädte samt Umland beginnen.

-Markus Sint, Liste Fritz

Der Standard

Wir brauchen mehr Bewusstsein für das Thema Leerstand im Landhaus und entsprechende Maßnahmen, bis hin zu einer Leerstandsabgabe.

-Markus Berchtold, Raumplaner

Heute

Mobilisieren wir die Leerstände und werten somit die Ortskerne auf.

-Markus Berchtold, Raumplaner

Die Zeit

Durch die Neubaugebiete würden Stadt- und Dorfzentren an Bedeutung verlieren und sich das dortige Leerstandsproblem verschärfen.

-Markus Berchtold, Raumplaner

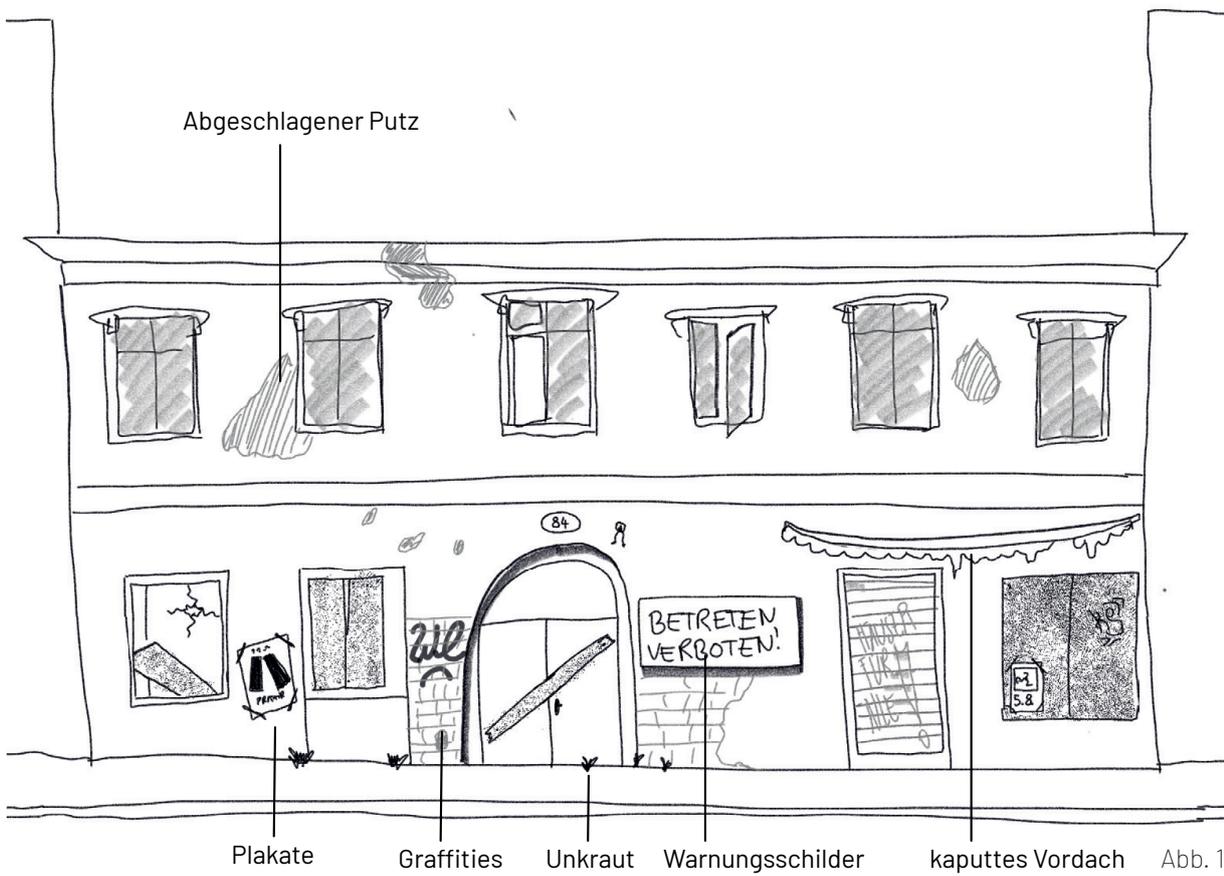
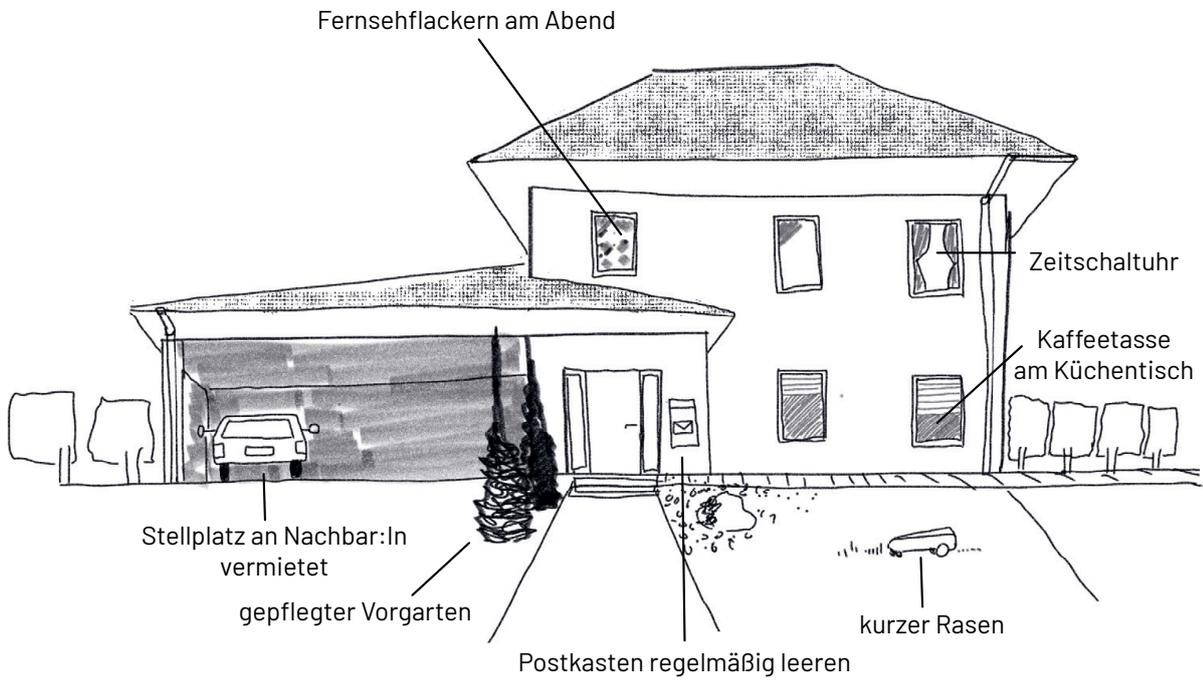
Fokus Raumplanung - Das Einfamilienhaus; von: Maria Hamann , Philipp Hofer, Katrin Hofer

Was man über Leerstand in den Medien hört...

Zahlen. Leerstand bei Einfamilienhäuser wird in den Medien kaum behandelt, hauptsächlich aufgrund mangelnder Daten. Nur der Standard erwähnt Zahlen zum Leerstand von Wohnraum. Einmal zu leerstehenden Bauernhäusern in Vorarlberg und anderswo eine Schätzung des Umweltbundesamtes von 40.000 Hektar allgemeinen Leerstands in ganz Österreich. Konkret über leerstehende Einfamilienhäuser wird nicht berichtet.

Leerstandspolitik. Die Landespolitik von Tirol und Niederösterreich hat sich das Thema Leerstand in ihre Agenden aufgenommen, beschränkt sich jedoch meist auf urbanere Räume, in denen ein hoher Siedungsdruck vorherrscht. Die Berichte dazu sind im allgemeinen sehr schwammig definiert. In mehreren Artikeln fällt das Wort Mobilisierung und es wird immer wieder betont wie sinnvoll Leerstandserhebungen sind. Die Krone berichtet, dass in Tirol nun eine gesetzliche Grundlage für Leerstandserhebung geschaffen werden soll. In Vorarlberg und in Niederösterreich wurden Erhebungen schon sporadisch durchgeführt. diese zeigten laut Heute jedoch nur bedingt Erfolg.

Handlungen. Reagiert wurde auf das Problem des Leerstands nirgends mit Gesetzen oder Richtlinien, hierzu fehlt die Grundlagenbestimmung und auch notwendige Daten. Ein kleiner Schritt in Richtung Lösung ist mit der Einrichtung von Informationsplattformen oder mit der Kontaktaufnahme mit den Besitzer:innen getan. Beim Anpacken des Themas vermischt sich Ratlosigkeit mit Scheu vor Veränderung und drastischen Maßnahmen und das obwohl bisherige Leerstandserhebungen erschreckende Zahlen zu Tage gebracht haben.



Fokus Raumplanung - Das Einfamilienhaus; von: Maria Hamann , Philipp Hofer, Katrin Hofer

Wie leerstehende Einfamilienhäuser in der Wissenschaft behandelt werden...

Leerstand von Einfamilienhäusern wird im wissenschaftlichen Kontext beinahe vollständig entkoppelt von der allgemeinen Leerstandsthematik betrachtet.

Die Recherche zum wissenschaftlichen Diskurs über Leerstand in Gemeinden und Städten zeigt, dass Wohnungsleerstand als Potential und Problematik aufgearbeitet wird (z.B. Hejda et. al. 2014), jedoch das Einfamilienhaus, trotz der Beliebtheit in der Bevölkerung, so gut wie keinen Platz in der Debatte einnimmt.

Durchaus wissenschaftlich untersucht ist der Einfluss des Standorts auf die Leerstandsquote einer Gemeinden. Nicht nur im Einfamilienhaussegment gilt, je peripherer eine Gemeinde liegt, desto mehr Leerstand weist diese auf (vgl. Henkel et. al. 2007: 9). Im konkreten Fall des Einfamilienhauses, ist die Untersuchung zur Entwicklung des Leerstands von Jacqueline Lohse und Lars Vandrei (2016) hervorzuheben, die anhand einer multivariaten Analyse der Frage nachgehen, "ob Leerstand im Einfamilienhaussegment eher durch die Lage und Struktur der Region bestimmt wird, in der sich das Haus befindet, oder ob vielmehr die Beschaffenheit des Einfamilienhausbestandes Leerstand begünstigt (20)."

Abgesehen von wenigen Untersuchungen, wie eben jener von Lohse und Vandrei (ebd.), findet jedoch wenig wissenschaftlicher Diskurs statt.

Ein möglicher Grund für die schlechte Forschungslage könnte bereits in der Datenerhebung liegen. Im Gegensatz zu Leerständen in der Erdgeschosszone, sind Wohnungsleerstände um einiges Schwieriger (von außen) zu erheben (vgl. Hosner 2019: 22-23). Im Einfamilienhaussegment kommt hinzu, dass viele Hauseigentümer:innen den (temporären) Leerstand oftmals belebt wirken lassen. Maßnahmen wie Zeitschaltuhren, regelmäßige Pflege des Vorgartens, verschiedene Lichtinstallationen erschweren die Erhebung von leerstehenden Einfamilienhäusern (vgl. z.B. Gülcan o.J. bzw. eigene Beobachtungen).

Weitere Möglichkeiten Leerstand zu erheben wäre der Weg über das Melderegister bzw. den Stromverbrauch. Dies ist jedoch schwieriger einzusehen bzw. auch nur bedingt aussagekräftig (vgl. Hosner 2019 bzw. eigene Erfahrungen).



Fokus Raumplanung - Das Einfamilienhaus; von: Maria Hamann , Philipp Hofer, Katrin Hofer

Wenn man leerstehenden Einfamilienhäusern Leben einhauchen will...

Geisterhäuser. Leben hier Gespenster und welche Geschichten könnten sich hinter den verschiedenen Häusern verbergen. Die Kinder aus verschiedenen Volksschulen der Gemeinde Lustenau haben nach Entdeckungstouren in unterschiedliche Geisterhäuser der Gemeinde Geschichten zu den Häusern erfunden. Dabei vermischt sich die niederschwellige Methode des Storytellings mit Fakten, die die Kinder in einem weiteren Workshop im Gemeindearchiv erhalten haben. Die Geschichten schaffen es eine speziellen Zielgruppe zu erreichen und sind für eine Bewusstseinsbildung in einem Ort der erste Schritt. (vgl. Marktgemeinde Lustenau Hg., 2017)

Für morgen. So dachte sich eine Investor:innengruppe aus dem kleinen Ort Dafins muss man einen Ort planen. Durch den Weitblick und die Expertise, die in den Köpfen der Beteiligten zusammengekommen ist, hat sich eine klare Vision gebildet: Das leerstehende Kinderheim muss bestehen bleiben. So wurde das Haus durch die kühne Idee einer Einrichtung für betreubares Wohnen - die Bewohner:innen würden sich eher als große Wohngemeinschaft sehen - unter

Gegenwind von verschiedenen Seiten und mit Rückhalt der Gemeinde errichtet. Heute ist das Haus der ganze Stolz der Investor:innengruppe. Durch ihre Arbeit konnte ein gutes Stück Dafins erhalten bleiben und auch anderen Nutzer:innen zur Verfügung gestellt werden. (vgl. Space Anatomy, 2022)

Für die Leute. Nutzbar machen von Leerstand. Die Verwendung für weitere Generationen sichern. Ein Haus für alle schaffen. Das alles sind Ziele die eine Gemeinde verfolgen sollte. Der kleine Ort Bezau im Brengenerwald hat sich dazu entschieden kein neues Haus mit betreubaren Wohneinheiten zu bauen, hat aber dennoch eines geschaffen. Durch die Umnutzung eines alten und verfallenden Hauses konnte durch eine Sanierung unter der Beibehaltung der alten Kubatur und dadurch geringen Eingriffen für das Ortsbild ein Haus für mehrere Generationen geschaffen werden. Die Gemeinde hat insofern nicht eine neue Nutzung in das Haus gebracht, sondern die alte Nutzung nur neu interpretiert. (vgl. Space Anatomy, 2022)

Frau W. war ihr Leben lang alleinstehend. Sie wohnte in ihrem Haus, bis sie 2018 ins Altersheim umgezogen ist. Nach ihrem Tod war die **Erbsituation** nicht gelöst, da sie mehrere Testamente verfasst hat und auch keine nahestehende Familie mehr lebte. Das Haus erbt schlussendlich ihre Großnichte. Sie ist sich unklar, ob sie sich jetzt freuen sollte oder **das Erbe eine große Last** ist. Mittlerweile ist es soweit, dass verschiedene Makler:innen anrufen, und Unsummen an Geld für die Immobilie bieten.

Die Nichte befindet sich in einem **Dilemma zwischen Vermietung und Verfall**. Einerseits will sie das Haus nicht verkaufen, andererseits rentiert es sich auch nicht für eine Vermietung. Durch die unklare Situation steht das Haus wahrscheinlich noch länger leer.
(vgl. Nachbar, 2021)

Frau S baute zusammen mit ihrem damaligen Mann ein EFH. Sie wohnten dort einige Jahre, bis der Mann sie hinterging. **Sie trennten sich** und er zog aus dem Haus aus. Sie behielt zwar das Haus, aber zog in ihre Praxis, weil sie mit dem Haus derart **schlechte Erinnerungen** verband. Warum auch immer verkaufte sie es nicht. Es stand über viele Jahre leer. Nun geht sie in Pension, suchte sich ein Architekturbüro und lässt es in ihren **Alterssitz** umbauen.

Herr und Frau K. kauften 2019 ein EFH aus den 60er Jahren. Bei Herrn K. wurde im Jahr zuvor Krebs diagnostiziert und sein größtes Bedürfnis war es nun seiner Frau und dem erwachsenen Kind **Vermögen in Form eines Haus** zu hinterlassen.

Nach einem Jahr der anstrengenden Renovierungen im Haus verstarb Herr K. Die unvollendeten Arbeiten konnten vom Sohn, der seinen Führerschein entzogen bekam, und seiner Witwe, die jetzt in Frühpension ging nicht vollendet werden.

Dazu kam der **Schuldenberg** der vom verstorbenen Ehemann hinterlassen wurde. In der Nachbarschaft munkelt man schon länger, dass das Haus bald verkauft werden muss. (vgl. Nachbar, 2021)

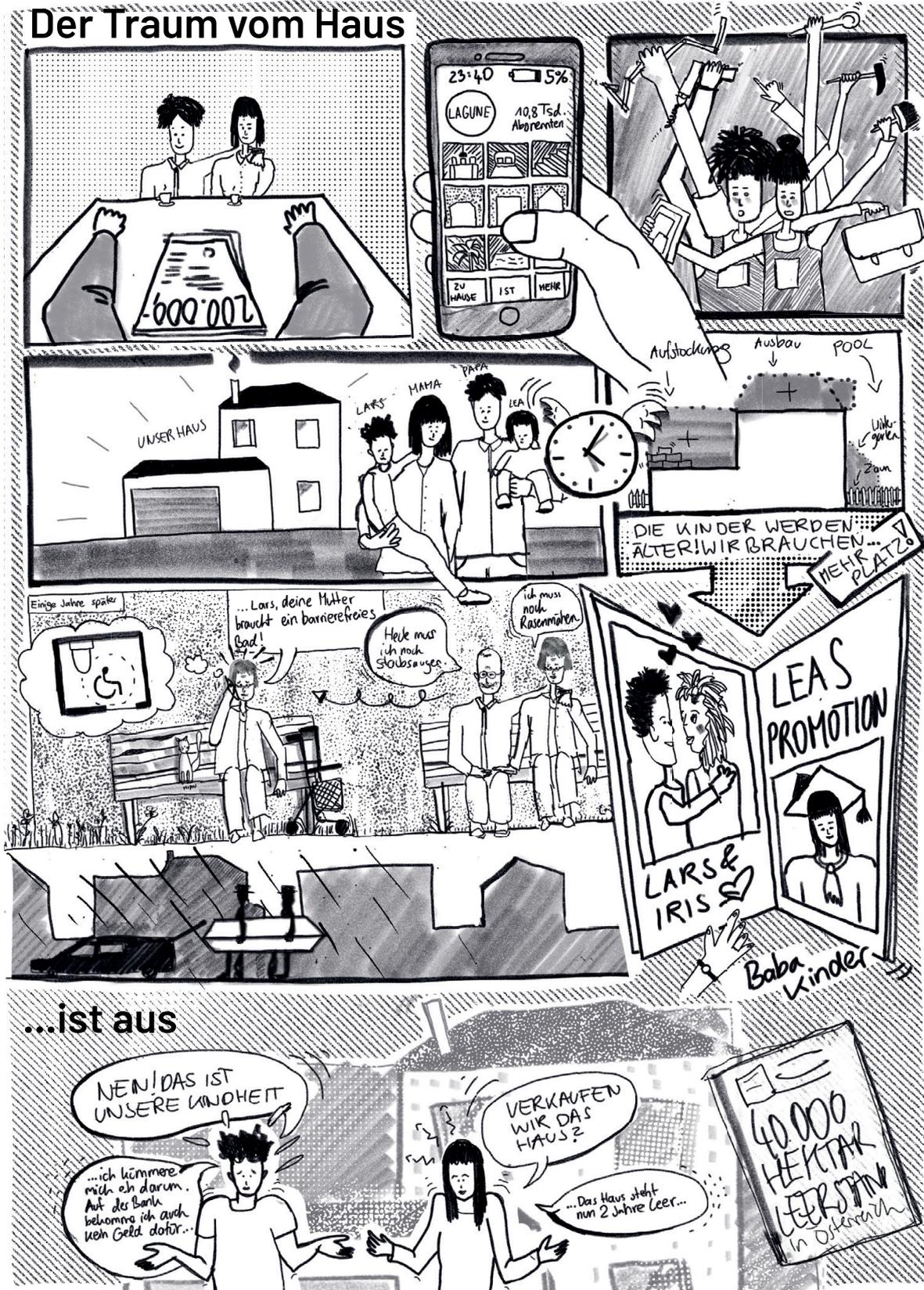
Fokus Raumplanung - Das Einfamilienhaus; von: Maria Hamann , Philipp Hofer, Katrin Hofer

Wenn Leerstand zum Dorfthema wird...

Was passiert in diesem Haus?
Welche Geschichte steckt dahinter?
Und warum wohnt hier niemand?

Solche Fragen stellt man sich öfter. Meistens können einem dabei Alteingesessene Ortsbewohner:innen zu hauf solche Geschichten erzählen. Hören wir den Dorfgesprächen mal zu.

Die Geschichten zu Leerständen die man in seinem persönlichen Umfeld kennt und an die man beim Vorbeifahren immer erinnert wird, setzen sich aus unterschiedlichen (familiären) Schicksalen zusammen. Oft werden dabei Fakten verdreht oder im Laufe der Zeit durch verschiedene Erzählungen fast wie ein Märchen zusammengebaut. Dadurch ergeben sich interessante Geschichten, doch wie viel Wahrheitsgehalt steckt dahinter? Das wissenschaftliche Thema Leerstand wird immer mit der Methode des Storytellings verbunden sein und beide Methoden werden einander ergänzen. (vgl. Architektin, 2021)



Fokus Raumplanung - Das Einfamilienhaus; von: Maria Hamann , Philipp Hofer, Katrin Hofer

Quellen

Architektin (2021): Architektin des Hauses der Frau S. erzählt. Persönliche Korrespondenz.

DerStandard (2017): Bregenzerwald: 1.000 ungenutzte Bauernhäuser belasten ihre Besitzer. Wien. <https://bit.ly/3kBiUgE> (15.11.2021)

DerStandard (2021): Viel Leerstand: Wie sich ungenutzte Flächen mobilisieren ließen. Wien. <https://bit.ly/3DkR0wP> (15.11.2021)

DieZeit (2019): In Städten wird zu wenig gebaut, auf dem Land zu viel. Hamburg. Online: <https://bit.ly/3otXVh2> (15.11.2021)

Gülcan Christian (Hg.) (o.J.): Tipps – Wohnung einbruchssicher machen. <https://www.mietwohnungen-vermietung.com/fachartikel-zum-wohnungsmarkt/tipps-wohnung-einbruchssicher-machen/> (13.11.2021)

Hejda, Willi / Anna Hirschmann / Raphael Kiczka / Mara Verlic (Hgg.) (2014): Wer geht Leer aus?: Plädoyer für eine andere Leerstandspolitik. Wien: IG Kultur. edition mono/monochrom. https://igkulturwien.net/fileadmin/userfiles/leerstand/wer_geht_leer_aus.pdf (03.11.2021)

Henkel Gerhard / Schmied Doris (Hg.) (2007): Leerstände von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung? Band 1. Göttingen: Cuvillier.

Heute (2021): NÖ startet jetzt Leitplanungen für alle Regionen. Wien. <https://bit.ly/3cdRIWd> (15.11.2021)

Hosner, J. (2019). Leerstand heute & morgen nicht [Diploma Thesis, Technische Universität Wien]. [repositUM](https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:at-ub-reposiTUM). [https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:at-ub-](https://resolver.obvsg.at/urn:nbn:at:at-ub-reposiTUM)

[tuw:1-122023](https://bit.ly/3cc5ymz) (13.11.2021)

KronenZeitung (2021): Das sündteure Wohnen in Tirol ist hausgemacht. Wien. Online: <https://bit.ly/3cc5ymz> (15.11.2021)

Nachbar in Oberösterreichischem Dorf (2021): Geschichten zu Einfamilienhäusern in einem oberösterreichischen Dorf. Persönliche Korrespondenz.

Marktgemeinde Lustenau (Hg.) (2017): Geisterhäuser: Eine Betrachtung durch Kinderaugen. Leerstand: Eine Betrachtung in Zahlen. Lustenau. https://issuu.com/lustenau/docs/publikation__geisterha_user-web-ein (11.11.2021)

Lohse Jacqueline / Vandrei Lars (2016): Leerstand von Einfamilienhäusern: Ein dörfliches Problem? In: ifo Dresden berichtet. 06/2016. 20-25. https://www.ifo.de/DocDL/ifoDD_16-06_20-25_Lohse.pdf (13.11.2021)

Space Anatomy (2020). Lehrveranstaltung der TU Wien. Persönliche Korrespondenz.

Abbildungen:

Abb. 1.: eigene Darstellung

Abb. 2-4: Mitdafinerhus: <https://bit.ly/3CfPDOH>

(14.11.2021), Geisterhäuser Lustenau: <https://bit.ly/2YLOeSf>

(14.11.2021), Haus Mitandand Beza: <https://bit.ly/30zvnJv>

(14.11.2021)

Abb. 5.: eigene Darstellung

POSITIONEN ZUM EINFAMILIENHAUS

EINLEITUNG

Wieso hält sich das Einfamilienhaus so hartnäckig als **Idealbild in den Köpfen der Menschen**? Diese Frage ist nicht so leicht zu beantworten, denn mittlerweile gibt es Alternativen, welche es schaffen, die Vorteile von Einfamilienhäusern mit einem geringeren Flächenverbrauch und einer sozialeren Bauweise in Einklang zu bringen.

In den folgenden Unterkapiteln wollen wir beleuchten, welche Akteur:innen dazu beitragen, den **Traum vom Einfamilienhaus zu (re)produzieren** und welche eine **kritische Haltung** einnehmen. Natürlich ist es uns nicht möglich in diesem begrenzten Rahmen auf alle relevanten Akteursgruppen einzugehen, vielmehr wollen wir stichprobenartig gegensätzliche Positionen reflektieren.

POSITIONEN AUS DER PRIVATWIRTSCHAFT

Werbung repräsentiert eine hochgradig diverse Akteursgruppe und zeichnet sich vor allem durch eine strategische visuelle Kommunikation aus. Trotz der Diversität an Akteur:innen zieht sich die emotional aufgeladene Symbolik über den Traum vom Einfamilienhaus wie ein roter Faden durch die Werbelandschaft.

Methodik

Für die qualitative **Bildinhaltsanalyse** werden Ansätze der Semiotik angewandt. „Die zentrale Idee der Semiotik ist das Konzept der Bedeutungsebenen. Die erste Ebene, die auch die Ebene der Denotation genannt wird, besteht aus dem Dargestellten. Die zweite Ebene ist die Ebene der Konnotationen, also der Ideen und Werte, die kommuniziert werden“ (vgl. van Leeuwen 2010: 94). Van Leeuwen beschreibt, dass diese zusätzlichen Bedeutungen entweder durch kulturbedingte Assoziationen entstehen oder aber durch bestimmte visuelle Darstellungsweisen forciert werden können (vgl. ebd.). Im Folgenden findet sich eine Auswahl an Akteur:innen, welche den Traum vom Einfamilienhaus durch eine besondere Darstellungsweise in ihren Werbungen (re)produzieren.

Bausparkassen

Bausparkassen sind Kreditinstitute, die von den Zinsschwankungen des Kapitalmarktes unabhängige Baufinanzierungen abwickeln (vgl. Gramlich 2018). Demnach verdienen diese Unternehmen ihr Geld damit, dass Menschen Kredite bei ihnen aufnehmen, um zu bauen. Wie sehr Bausparkassen die Idee des Einfamilienhaus unterstützen, wird an ihren **Werbespots** ersichtlich.

Die Bausparkasse Schwäbisch Hall veröffentlichte im Jahr 2019 einen Werbespot, der zeigt, wie Einfamilienhäuser und Wohnungen durch die Luft schweben. Ein weißes Paar mit Baby auf dem Arm schaut dabei zu wie die Eigenheime auf Grundstücken landen.

Laetitia Angleitner, Paula von Krosigk, Theresa Tureček



Abb. 1&2: Schwäbisch Hall Werbespot 2019

Währenddessen spricht aus dem Off eine Stimme: „Alle 4 Minuten wird mit Schwäbisch Hall der Traum von den eigenen vier Wänden verwirklicht (...)“ (vgl. Bausparkasse Schwäbisch Hall 2019). Auch wenn vereinzelt Wohnungen gezeigt werden und das Wort „Einfamilienhaus“ nicht explizit vorkommt, ist die **Bildsprache sehr eindeutig**. Die Familie blickt ausschließlich auf ein Meer von typischen Einfamilienhäusern, die sich bis zum Horizont erstrecken. Wovon sonst könnte eine junge Familie nur träumen als von einem eigenem Haus?

Baumärkte

Baumärkte sind Gewinner der Pandemie. Sie profitieren von dem **Krisen-Trend „Cocooning“**, was den Rückzug ins sichere, geschützte Eigenheim beschreibt (vgl. Deckert 2020). Die Werbekampagnen vom Baumarkt Hornbach aus den Jahren 2020 und 2021 spielen auf den resultierenden Verwirklichungsdrang vom Eigenheim an.

Abb. 3 und 4 haben eine sehr ähnliche Bildsprache. Im Vordergrund zu sehen ist jeweils eine weiße, männlich gelesene Person, die sich bei der Gartenarbeit verausgabt. Der Gesichtsausdruck ist ernst. Beide Darstellungen der Personen haben etwas heldenhaftes. Dieser Effekt entsteht einerseits durch die Körpersprache sowie durch die Froschperspektive, aus der die Bilder aufgenommen wurden. Diese archaische Darstellung der im Vordergrund stehenden Personen bildet einen starken Kontrast zum Hintergrund. Dort zu sehen ist eine Rasenfläche, auf der ein modernes, gepflegtes Einfamilienhaus steht.

Die Werbekampagne inszeniert das Einfamilienhaus als den Ort, an dem es möglich ist, **sich zu verwirklichen und über sich selbst hinauszuwachsen** (mit der Hilfe von Hornbach).

Lotterien

Die Landeslotteriegesellschaft wirbt mit Bildern, welche zeigen was sich Lottogewinner:innen alles für Träume verwirklichen können. In der in Bild 5 dargestellten Szene steht im Vordergrund eine weiße, weiblich gelesene Person, die sich an eine weiße männlich gelesene Person mit Hund auf dem Arm anschmiegt. Die weiblich gelesene Person macht ein Selfie und beide lächeln glücklich in die Kamera. Im Hintergrund ist eine ausladende Villa zu sehen mit großem Garten und Pool.

Die Lotto Werbung inszeniert die eigene Villa mit Garten und Pool als den ultimativen Traum, den sich Menschen verwirklichen, wenn sie sehr viel Geld gewinnen.

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (2019). Werbespot: Alle 4 Minuten verwirklichen unsere Heimatexperten einen Wohntraum! online <https://www.youtube.com/watch?v=9wOKHMU4IVY> (13.11.2021).

Deckert, Sabrina (2020). Cocooning in Corona-Zeiten: Trend oder Fluch? Das Haus. online: <https://www.haus.de/einrichten/cocooning-corona-30667#a-327928-was-ist-cocooning>(11.11.2021).

Gramlich, Ludwig (2018). Definition Bausparkassen. Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH. online: <https://www.gabler-banklexikon.de/definition/bausparkassen-56102> (11.11.2021).

van Leeuwen, Theo (2010). Semiotics and Iconography. In: Theo van Leeuwen/Carey Jewitt (Hrsg.). Handbook of visual analysis. Los Angeles, SAGE.

Abb. 1&2: Bausparkasse Schwäbisch Hall AG (2019). Werbespot: Alle 4 Minuten verwirklichen unsere Heimatexperten einen Wohntraum! Online verfügbar unter <https://www.youtube.com/watch?v=9wOKHMU4IVY> (abgerufen am 13.11.2021).

Abb. 4: HORNACH Baumarkt GmbH (2020). Werbekatalog. online: https://onlinekat.hornbach.de/blatterkatalog-frontend/onlinekat/ZV_0320_AT_Baustoffe/index.html#p=1 (13.11.2021)

Abb. 3: HORNACH Baumarkt GmbH (2021). Werbekatalog. online: <https://jedewoche-rabatte.de/hornbach/hornbach-prospekt-O3IDvPOSDj-0> (13.11.2021)

Abb. 5: Lotto Bayern. online: <https://www.horizont.net/agenturen/nachrichten/lotto-bayern-fjr-warnt-vor-grosem-lotto-glueck-173153> (13.11.2021)

HORNBACH
Es gibt immer was zu tun.

Mach den Sommer zu Deinem Projekt

18,94 m²
 Terrassendecke Lärche
 2000 x 145 x 28 mm, gehobelt
 geschliffen, trocken
 2000/1750 mm, 2,2450 m²
 bei Full-Box 1,- bis 20,-
 14 bis 20 mm, 0,2000 m²

24,95 5 kg
 Schnell-Clint-Granulat
 zum Start in die Pool-Saison oder
 für ungekühltes Wasser
 sofortiger Einsatz und Wirkung
 100% wasserlöslich
 100% wasserlöslich
 100% wasserlöslich
 100% wasserlöslich

49,95 16,5 l
 10% GRATIS
 Meister-Polierwoll
 schneeweiß, mit hervorragender
 Deckkraft bei hoher Ergiebigkeit
 Raucherer ca. 175 m²
 800/110 mm, 0,8200 m²

429,-
 ALPEN
 Altkraussmäher „AL4 485“
 2x 60 x 4,4 m, Teilmotorgesch. 20 l
 Schnittbreite 48 cm, Schnitthöhe 22-80 mm
 Höhenverstellung, 5-fach, zentral
 220/220V

HORNBACH garantiert Dauertiefpreise. Online und im Markt.

Abb. 3: Hornbach Werbung 2021

HORNBACH
Es gibt immer was zu tun.

DU BIST VERGÄNGLICH, DEIN WERK NICHT.

Kundenbefragungsstudie 2019
 im Umkreis der Kunden hat Hornbach
BESTE BEWERTUNGEN
 bei
 • Preis-Leistungs-Verhältnis
 • Auswahl- und Angebotsvielfalt
www.hornbach.de/kundenbefragung

Gartenbaustoffe • Dämmstoffe • Trockenbau • Installation • Bauchemie • Holz

Abb. 4: Hornbach Werbung 2020

LOTTO®
Bayern

NIMM DEIN GLÜCK IN DIE HAND.

In Ihrer Annahmestelle oder auf lotto-bayern.de

NUR BEIM ORIGINAL: GEWINNAUSSCHÜTTUNG STAATLICH GARANTIERT.

ACHTUNG!
LOTTOSPIELEN KANN IHRE POSTLEITZAHL VERÄNDERN.

Spielteilnahme erst ab 18 Jahren. Glücksspiel kann süchtig machen. Infos und Hilfe unter www.bzga.de

Abb. 5: Lotto Werbung 2020

POSITIONEN AUS DER POLITIK

Äußern sich politische Vertreter zum Einfamilienhaus? Auf welcher politischen Ebene wird das Einfamilienhaus thematisiert und mit welcher Verbindlichkeit thematisieren Politiker:innen Einfamilienhäuser?

Einfamilienhäuser (EFH) sind ein eher **heikles Thema** für die Politik, und werden eher selten konkret angesprochen. Die oft genutzte Phrase „**Innen- vor Außenentwicklung**“ wird selten konkretisiert. Die Konsequenzen jeglicher Position oder deren notwendigen Umsetzungsmaßnahmen und Alternativmöglichkeiten, werden nur selten logisch durchargumentiert.

Ebene des Bundes

Im Wahlkampf zur Nationalratswahl 2019 sehen zum Beispiel **Die Grünen** nur Einfamilienhaussiedlungen im Speckgürtel verantwortlich für Flächenfraß (vgl. Die Grünen 2019: 14) und weisen EFH der Reihe von Klimasünden von „tendenziell wohlhabendere[n] Menschen“ zu (vgl. ebd.). Einfamilienhäuser in ländlichen Regionen oder von durchschnittlich verdienenden Menschen, stellen dementsprechend kein Problem dar.

Ebene der Bundesländer

Am ehesten werden Einfamilienhäuser und deren Flächenverbrauch auf der Ebene von Bundesländern angesprochen und kritisiert, jedoch eher in Bundesländern wo bereits Mangel an verfügbarem Bauland herrscht, wie z.B. in Salzburg und Tirol. Hier wurde über die **Streichung der Wohnbauförderung für EFH** diskutiert (vgl. Salzburger Nachrichten 2021) oder über **Grenzen für EFH** (vgl. Tiroler Tageszeitung 2021). Die Gegenreaktionen sind jedoch sehr heftig und emotional – „[D]er Traum [...] sich [sein] eigenes Haus zu schaffen, ist zu respektieren.“, außerdem wird die zunehmende Bodenversiegelung mit gewerblicher oder touristischer Bodeninanspruchnahme erklärt (vgl. Liste Fritz o.J.).

Ebene der Gemeinden

Auch der Gemeindebund sieht die **Verantwortung** nicht bei den Gemeinden, sondern **bei den Bundesländern**, die Zersiedelung des Grünraums zu stoppen. Auch verlangt er, dass das Eigenheim am Land möglich bleiben muss, und lehnt große Mietshäuser ab, da das unerwünschte Anonymität fördere. Dass es auch Wohnformen zwischen Einfamilienhäusern und Mietshäusern gibt, und man auch in dichteren Wohnformen seine Nachbarn kennen könnte, wird in der politischen Diskussion kaum thematisiert (vgl. Wiener Zeitung 2021).

ÖROK

In der unverbindlichen ÖROK-Empfehlung 56 „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“, welche jedoch trotzdem von politisch Verantwortlichen angenommen werden musste, werden kritische Aussagen über EFH getätigt. Die Erschließungskosten für Gemeinden sind bei Einfamilienhaussiedlungen überdurchschnittlich hoch, wie auch die Flächeninanspruchnahme. Außerdem wird darauf verwiesen, dass der **große Flächenverbrauch** eher durch „**eine Vielzahl von kleinen Einzelentscheidungen in den Gemeinden**“ entsteht – also durch EFH oder auch Supermärkten am Ortsrand (vgl. ÖROK 2017: 8). Im neuen ÖROK 2030 „Raum für Wandel“ wird Einfamilienhausgebieten in einem Nebensatz das Potential zur Nachverdichtung attestiert (vgl. ÖROK 2021: 67), EFHs an sich werden jedoch nicht kritisch betrachtet.

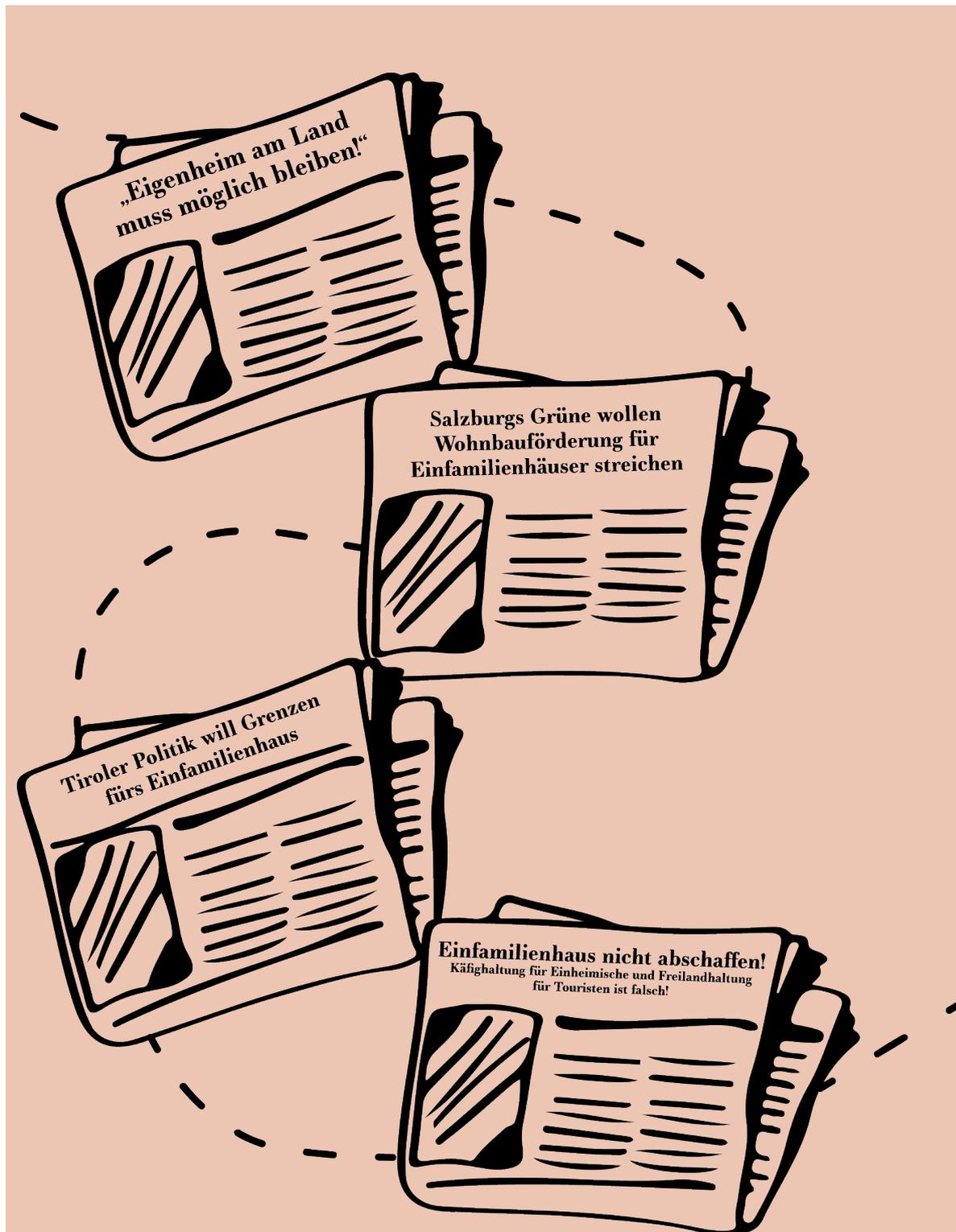


Abb. 6: Politische Schlagzeilen, eigene Darstellung

Die Grünen (Hrsg., 2019): Das Grüne Wahlprogramm 2019. online: <https://gruene.at/programm> (05.11.2021)

Salzburger Nachrichten (2021): Salzburgs Grüne wollen Wohnbauförderung für Einfamilienhäuser streichen. online: <https://www.sn.at/salzburg/politik/salzburgs-gruene-wollen-wohnbaufoerderung-fuer-einfamilienhaeuser-streichen-108517975> (03.11.2021).

Tiroler Tageszeitung (Hrsg., 2021): Tiroler Politik will Grenzen fürs Einfamilienhaus. online: <https://www.tt.com/artikel/30800907/tiroler-politik-will-grenzen-fuers-einfamilienhaus> (03.11.2021)

ÖROK (Hrsg., 2021): Österreichisches Raumordnungskonzept 2030. Online: oerek2030.at (17.11.2021)

ÖROK (Hrsg., 2017): ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“. online: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flaechensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_Internet.pdf (01.11.2021)

Liste Fritz (Hrsg., o.J): Einfamilienhaus nicht abschaffen – Käfighaltung für Einheimische und Freilandhaltung für Touristen ist falsch! online: <https://listefritz.at/einfamilienhaus-nicht-abschaffen-kaefighaltung-fuer-einheimische-und-freilandhaltung-fuer-touristen-ist-falsch/> (01.11.2021)

POSITIONEN AUS DER WISSENSCHAFT

Wie äußern sich nun Vertreter:innen der Wissenschaft zum Einfamilienhaus? Wichtige Stellungnahmen lassen sich etwa sowohl aus der Raumplanung, dem Umwelt- und Bioressourcenmanagement als auch der Wohnsoziologie erörtern.

Forschungsprojekte thematisieren die **Nachteile des Einfamilienhauses** im Vergleich zu verdichteten Wohnformen, durch welche eine nachhaltigere, ressourcenschonende Zukunftsgestaltung möglich ist. Raumstrukturen, die das Einfamilienhaus forcieren tragen zu einer **Trennung von Funktionen** wie Arbeiten, Wohnen und Erholung bei, wodurch ein **größerer Mobilitätsanspruch** entsteht. Das wirke sich negativ auf die Lebensqualität und die **Infrastrukturkosten** aus (vgl. Schmid, Pröll 2020: 147). Einfamilienhäuser verlangen bis zu 10-Mal höhere Investitionen für die Erschließung als Mehrfamilienhäuser (vgl. Dallhammer 2016: 19). Im Kontext der Diskussion um Energiewende und Klimawandel wird in der Literatur trotz vieler Kritikpunkte dennoch beachtet, dass für viele „diese Wohnform dem Wunsch nach **Individualität, Ungestörtheit und privatem Rückzugsraum** am besten nachkommt“ (vgl. Fischer et.al. 2011: 90).

Wohnsoziologin Christine Hannemann von der Universität Stuttgart nimmt eine kritische Haltung zum alleinstehendes Einfamilienhaus ein. Gemäß des wissenschaftlichen Konsens, dass urbanes Wohnen umweltfreundlicher ist, plädiert sie für kleinteilige, flexiblere Wohneinheiten, die den verschiedenen Bedürfnissen in den verschiedenen Lebensphasen der Bewohner:innen gerecht werden. Da „zum klimagerechten Lebensstil auch eine Reduzierung der Wohnfläche gehört“ würde eine Fläche von 25 m² pro Kopf als **ideale Wohnfläche** reichen (vgl. Spiegel 2021: 48ff.). Die idealen pro-Kopf-Quadratmeterzahlen einer Wohnung variieren je nach Quelle, aber auch 2018 kam es zum Entwurf einer Novelle der Wiener Bauordnung, welche die Mindestgröße einer Wohnung von 30² auf 25² senken wollte. Diese Novelle wurde jedoch nicht beschlossen (vgl. Der Standard 2018).

„Wir sollten keine weiteren [Einfamilienhäuser] mehr bauen. Wir brauchen neue Leitbilder für unser Wohnen.“ *Christine Hannemann*

Bereits im Jahr 2001 beinhaltete der Empfehlungskatalog der Studie „Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen - eine Motivanalyse“ im Sinne des Bodensparens die Forderung, die Reproduktion und „ständige unkritische Wiederholung des Traums vom Einfamilienhaus“, sowohl von der Privatwirtschaft als auch von Förderungsstellen, in Werbung und Broschüren um „**Alternativen zum dominanten Einfamilienhaus**“ zu bereichern (vgl. SRZ 2001: 48).

Dallhammer, Erich (2016). Flächen- und kostenintensive Siedlungsentwicklung: Folgen und Lösungsansätze. Baulandmobilisierung und Flächenmanagement. SIR-Mitteilungen und Berichte, Nr. 36, 19-28. Wien.

Der Standard (Hrsg., 2018). Wie viel Platz brauchen Sie zum Wohnen?. Online: <https://www.derstandard.at/wie-viel-platz-brauchen-sie-zum-wohnen> (17.11.2021)

Der Spiegel (Hrsg., 2021). „Viel Platz macht nicht glücklich“. Nr 11/13.03.2021. 48-50. Hamburg.

Fischer, Tatjana; Stöglehner, Gernot; Skala, Franz (2011). Chance auf Vorbereitung eines geordneten Übergangs oder Herausforderung eines anlassbezogenen Krisenmanagements? Zur Stellung der Raumplanung in der Diskussion um post-fossile städtische Zukünfte. REAL CORP Essen.

Schmid, Erwin; Pröll Tobias (Hrsg., 2020). Umwelt- und Bioressourcenmanagement für eine nachhaltige Zukunftsgestaltung. Wien.

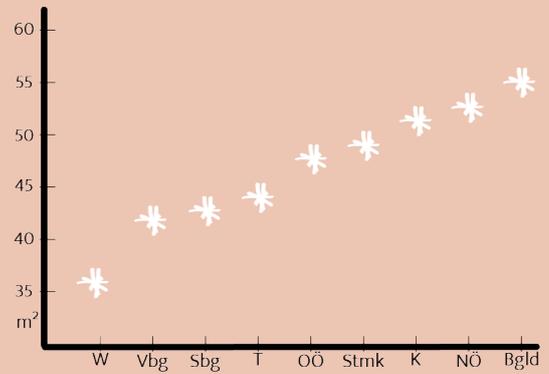
SRZ (Hrsg., 2001): Einfamilienhäuser und verdichtete Wohnformen - eine Motivenanalyse. Wien.

Abb.7: Statistik Austria (Hrsg., 2020). Wohnsituation. Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken//wohnsituation/081235.html (17.11.2021)

Wohnfläche pro Kopf in Österreich

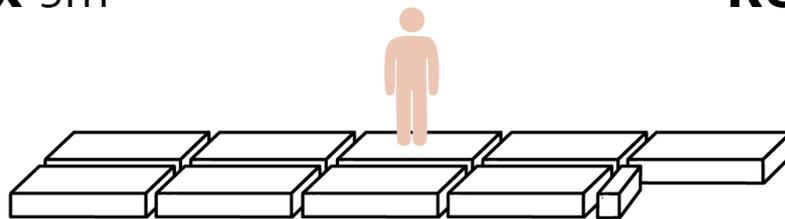
2004: 41m²
2020: 45,5m²

nach Bundesland



9,1x 5m²

Realität



5x 5m²

Ideal

laut Hannemann

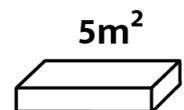
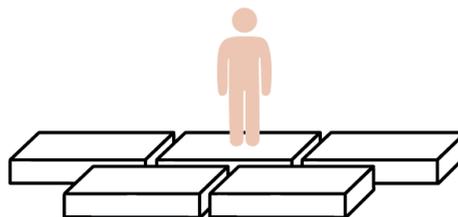


Abb. 7: Die durchschnittliche Wohnfläche der ÖsterreicherInnen, eigene Darstellung (Der Spiegel 2021, Statistik Austria 2020)

SE 280.952 Das Einfamilienhaus 2021 W
Gruppe 8
Theresa Janesch | 01429400
Johannes Schrabauer | 11771241
Daniel Waldl | 01326681

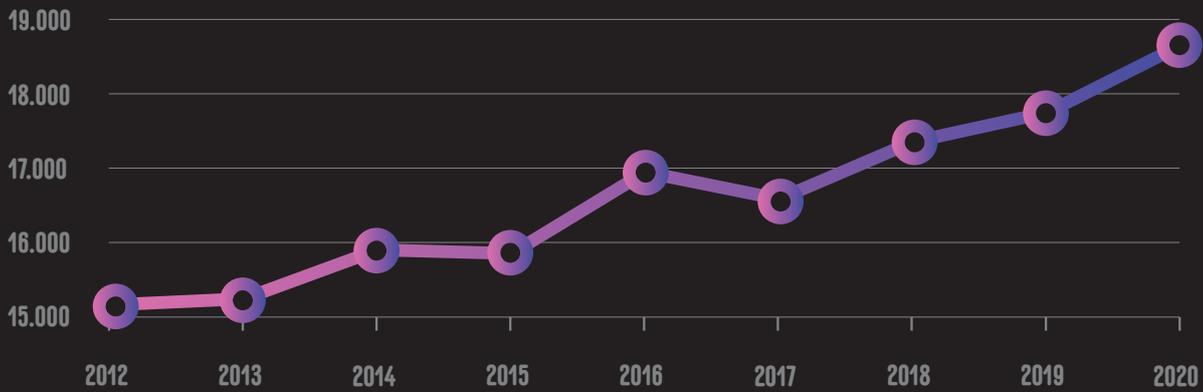
Einfamilienhäuser

Neubau

VERSUS

Sanierung

Baubewilligungen von Ein- und Zweifamilienhäusern in Österreich



Statistik Austria 2021

Good-Practice-Beispiel zur Leerstandsmobilisierung: Wohnungsforschungsprojekt Kleinregion Waldviertler Kernland

Lage der Region in NÖ



2018



leerstehende Objekte



- Bewusstseinsbildung
- Vermittlungsplattform
- Coronapandemie



2020



leerstehende Objekte

Kleinregion Waldviertler Kernland 2020; Pollak 2021

bei **1%**
stagniert die
jährliche **Sanierungsrate**
von Gebäuden in Österreich

vgl. Oberhuber, Denk 2014: 87-88

„Man müsste in Österreich
für viele Jahre überhaupt
nicht mehr **bauen**, wenn man
anfangen würde, den riesigen
Berg an bestehenden
leerstehenden Häusern

neu zu nutzen.“

Julia Lindenthal

Kurier 2018

Einleitung

Der Traum von den eigenen vier Wänden - nichts symbolisiert in Österreich so sehr den Aufbau eines eigenen Lebens. Für 68% der Österreicher:innen ist das freistehende Einfamilienhaus noch immer das präferierte Wohnmodell. (Kurier 2018) Verbreitet ist dabei der Irrglaube, dass es die perfekte Wohnumgebung nur im Neubau gibt. So wurden im Jahr 2020 18.662 Neubauten von Ein- & Zweifamilienhäuser bewilligt. (Statistik Austria 2021)

Dies wäre meist nicht notwendig, wenn man verstärkt auf die Reaktivierung von Leerstand setzen würde. Selbst in Regionen mit hohem Siedlungsdruck wie dem Vorarlberger Rheintal wäre ausreichend Potenzial vorhanden - so könnte man z.B. in Lustenau den Wohnbedarf durch den Bevölkerungszuwachs bis 2025 alleine durch Bestandsbauten decken. (Der Standard 2017)

Nutzungsintensität von Einfamilienhäusern

Viel zu oft wird bei der Hausplanung nur die Zeit bedacht, in der Kinder im Haushalt wohnen. Die Folge: Nach nur wenigen Jahren wird aus dem Einfamilienhaus ein Paarhaus und die Wohnfläche ineffizient genutzt. In späteren Lebensphasen wird das Haus oft zu groß und zur Belastung. Begegnen kann man dem im Wesentlichen nur mit zwei Strategien:

1. Umnutzung für mehrere Parteien, welche eine rechtzeitige und wohlüberlegte Umplanung des Hauses voraussetzt.

Oder 2. Verkauf.

Voraussetzung dafür ist ein klarer Überblick über die Quantität und das Potenzial vorhandener Objekte. (Kurier 2018)

Quantifizierung von Leerständen

Es steht außer Frage: Leerstand ist ein gewichtiger Faktor im Bodenverbrauch. Schätzungen des Umweltbundesamtes zufolge stehen in Österreich rund 50.000 Hektar (das entspricht 75.000 Fußballfeldern) an Flächen leer. Das Wiederbeleben von Industrie-, Gewerbe- und Wohnimmobilien könnte einen enormen Beitrag zur Schonung der nicht vermehrbaren Ressource Boden liefern. (Hagelversicherung 2017)

Dazu gibt es bereits eine Fülle an Initiativen. So startete z.B. die Kleinregion Waldviertler Kernland ein Wohnungsforschungsprojekt. Dabei wurden in den 14 Gemeinden der Region die Leerstände erhoben. Durch das Projekt konnte effektiv der Leerstand von 332 auf 147 Objekte reduziert werden. Neben den Projektaktivitäten hat gewiss auch die Coronakrise und die damit verbundene aktuell gesteigerte Nachfrage an Wohnraum am Land Einfluss darauf genommen. Es zeigte sich aber deutlich, dass die Nachfrage an Bestandsimmobilien gestiegen ist und mit geeigneten Hilfestellungen eine attraktive Alternative zum Neubau geboten werden kann. (Pollak 2021)

Fazit

Es sollte stärker darauf gesetzt werden, das Bewusstsein zu stärken, eine potenzielle Umnutzung mitzubedenken. Ein flächendeckendes Leerstandsmonitoring und vereinfachter Zugang zu kaufbaren Bestandsimmobilien könnten die Sanierungsrate erhöhen.

Vergleich der Motive

 sehr gut  gut  mittel

Neubau

Sanierung

Individuelle Grundrissplanung

 sehr gut möglich

 weniger gut möglich

Zeitgemäßes Design

 sehr gut möglich

 bedingt möglich

Innovative Ausstattung

 sehr gut integrierbar

 wenig integrierbar

Erstkosten

 hoch

 gering

Gesamte Kosten

 hoch

 moderat

Förderungen

 Staatliche Wohnbauförderung

 Staatliche Förderungen

Alukönigstahl GmbH 2021

„Wer Geld hat und dumm ist, kauft ein altes Haus und baut es um!“

altes Sprichwort, Urheber unbekannt
vgl. Focus Online 2021

„Gemeinden könnten sich überlegen, wie viel eine Neverschließung kostet, und den Betrag in die Aufwertung bestehender Häuser investieren, dass diese für **Renovierungen interessanter werden.“**

Thomas Dillinger
Der Standard 2019

Motive

Die Frage, ob man sich bei einem Hausbau für einen Neubau oder für eine Sanierung entscheiden sollte, ist definitiv nicht trivial zu beantworten. Im Vordergrund steht oft die Frage der Leistbarkeit - kostentechnisch scheint die Sanierung oftmals wesentlich günstiger zu sein, als ein Neubau. Daneben können noch gute Gründe sein, dass man kein passendes Grundstück bzw. kein passendes halbwegs neues Haus findet oder aber auch ein älteres Haus vererbt bekommt. (vgl. Hausbaublog) Dabei spielen aber noch weitaus mehr Faktoren rein, als man denkt.

Wo bekomme ich ein passendes Grundstück?

Gute Lage zur Stadt und großes Grundstück - selbstverständlich würde man gerne beides vereinen - doch für den Durchschnittshaushalt ist beides schwer realisierbar. Je nach persönlichen Präferenzen müssen irgendwo Abstriche gemacht werden. Bebaute Grundstücke ermöglichen es oft, einen günstigeren Grund in einer besseren Lage zu erwerben. Doch dieser Schritt will wohlüberlegt sein, denn auch wenn das zunächst wie eine leistbare Alternative wirkt, soll eine Sanierung und Umbau gut durchkalkuliert werden, da sie sonst schnell zeit- & kostenaufwendig werden können. (vgl. Der Standard 2018)

Alter Charme vs. bautechnische Anforderungen

Viele alte Häuser wurden mit viel Liebe zum Detail errichtet und versprühen daher einen besonderen Charme. Auch einzelne Aspekte, wie zum Beispiel Bäume in einem Garten, können besonders erhaltenswert sein, da sie sich über Jahrzehnte entwickelt

haben. (vgl. Schäfer 2021) Aber die Sanierung einer bestehenden Immobilie kann insbesondere aus technischer Sicht eine große Herausforderung darstellen. Während man beim Neubau die Anlage nach den eigenen Bedürfnissen planen kann, ist man bei der Sanierung häufig mit unzureichender Dämmung, Heizung, alten Rohrleitungen, etc. konfrontiert, die schlichtweg nicht mehr dem aktuellen heutigen Stand der Technik entsprechen. Damit ist es ungleich schwerer, modernen Wohnansprüchen gerecht zu werden. (vgl. Hausbau-Portal.net 2021)

Rechtliche Absicherung

Oftmals nicht im Fokus sind die rechtlichen Rahmenbedingungen: So kann es vorkommen, dass sich der Bebauungsplan derartig verändert hat, dass ein Abriss mit Neubau die Möglichkeiten für die Höhe bzw. das Volumen des Gebäudes einschränken. Andererseits können alte Grundstücke auch grundbücherlich mit Hypotheken oder Dienstbarkeiten belastet sein. Ein Blick in den Bebauungsplan und das Grundbuch sind also unabdingbar. (vgl. Fertighauswelt)

Fazit

Die Sanierung von Bestandsbauten mag in vielerlei Hinsicht eine Herausforderung sein und ist gelegentlich auch aus einer Nachhaltigkeitssicht nicht lohnenswert. Aber dennoch kann es bei entsprechenden Förderungen eine durchaus lohnende Alternative sein. Entscheidend ist es, die Optionen gut durchzukalkulieren.

Beispielrechnung

Preise beziehen sich auf den Zeitraum 2016 - 2021

127 m²
Wohnfläche



800 m²
Grundstücksgröße

Neubau

Klassische Errichtung

Baumeister:in



2.000 € / m²
bis
3.420 € / m²

82 € / m²
Baugrundpreis

30.000 €
Fixkosten

Fertigteilhaus

Schlüsselfertig, hochwertiger Holzriegelbau



3.000 € / m²
bis
3.800 € / m²

82 € / m²
Baugrundpreis

30.000 €
Fixkosten

Sanierung

Hauskauf & Sanierung

mittlerer Zustand



500 € / m²
bis
1.500 € / m²

243.000 €
Hauskauf

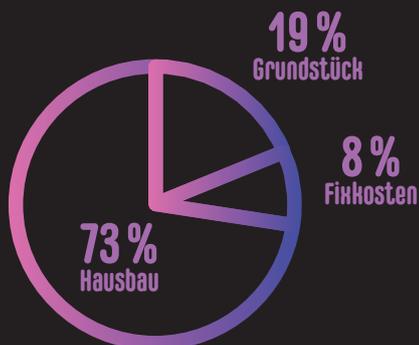
15.000 €
bis
210.000 €
Sanierungskosten

+ 10 %
Planungskosten

Architekturhaus Kärnten 2021; BHI 2020; Erich Benischek (Blaue Lagune) 2021; Infina online; Österreichische Notariatskammer 2021; Statistik Austria 2013 & 2021; Wohnet online & Enzenebner 2016: 170; eigene Berechnung

Zusammensetzung der Neubaukosten

Bsp. Errichtungspreis von Architekturhaus Kärnten



Architekturhaus Kärnten 2021

„Im Bereich des Einfamilienhauses mögen die Kostenunterschiede nicht so groß sein, jedoch können auch hier im Lebenszyklus eines Gebäudes Einsparungen erzielt werden.“

Enzenebner 2016: 170

Kosten

Immobilienpreise

Im Jahr 2020 kostete ein m² Baugrund im Österreichschnitt 82€. Hier spielt die Lage eine Hauptrolle: es ist ein West-Ost-Gefälle erkennbar. In Tirol können sich m²-Preise auf über 1.000€ belaufen, während im Waldviertel der m² Baugrund ab 16€ zu erwerben ist. (Statistik Austria 2021: online)

Für Personen, welche ein Einfamilienhaus erwerben, zeigt sich ein ähnliches Muster. Ein Durchschnitts-Haus im Jahr 2020 kostet ca. 243.000€, für dieses Haus müssen in Tirol 467.000€ bezahlt werden. Zusätzlich zum Kaufpreis fallen meist Investitionen in Sanierung und Instandhaltung an, da der Zustand von verkauften Häusern oft als „schlecht“ bewertet wird. (Statistik Austria 2021: online)

Neubauen VS. Sanieren

Die Kosten eines Neubaus sind maßgeblich von der Grundstücksbeschaffenheit, der Bauweise (z.B. Massivbauweise oder Holzriegelbau), der Ausstattung und des Grundrisses bzw. der Größe abhängig. Konkret belaufen sich die Kosten auf ca. 2.000 bis 3.420 € je m² Wohnfläche, wobei die Kosten für ein schlüsselfertiges (Fertigteil-) Haus mit ca. 3.000 bis 3.800€ je m² nochmals höher sind. (Enzenebner 2016: 173; Architektur Haus Kärnten 2021: 28; Benischek 2021; BKI 2020)

Bei der Sanierung von bestehenden Einfamilienhäusern sind die entstehenden Kosten wesentlich vom Zustand des Gebäudes und den individuellen Verwirklichungswünschen der Bauherr*innen abhängig. Jedoch belaufen sich die Sanierungskosten meist auf ca. 500 bis 1.500 €

je m² – wobei die Kosten auch mit der Qualität der Planung korrelieren. (Benischek 2021; Wohnnet 2016: online)

Beispielrechnung

Bei der Beispielrechnung wird von 127m² Wohnfläche ausgegangen, da dies die durchschnittliche Wohnfläche von österreichischen Einfamilienhäusern im Jahr 2011 darstellt. Weiters wird eine Grundstücksgröße von 800m² angenommen, da dies laut Notariatskammer (2021: online) eine gängige Größe ist. Mit den oben genannten Preisen, ergeben sich für ein individuell geplantes Einfamilienhaus Kosten von durchschnittlich 440.000€, bzw. 527.500€ für ein schlüsselfertiges Fertigteilhaus. (Statistik Austria 2013: online; Architektur Haus Kärnten 2021: 28; BKI 2020; Benischek 2021)

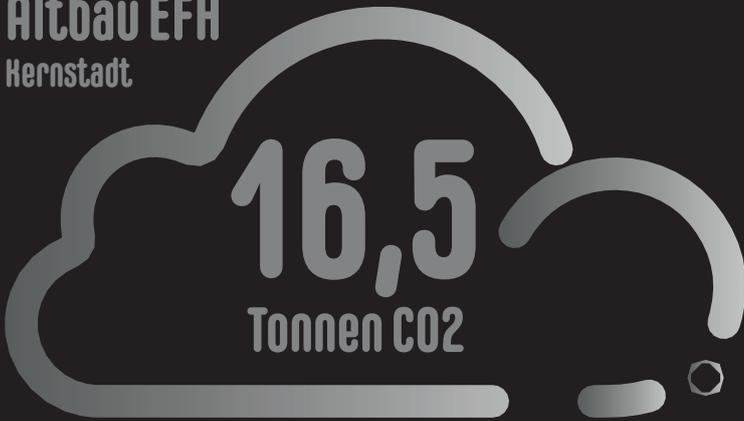
Die Sanierungskosten eines solchen Hauses (im mittleren Zustand), sind ca. 139.700€. Wenn man kein Haus erbt/besitzt, fallen zusätzliche Kosten für den Hauskauf von durchschnittlich 243.000€ an. (Statistik Austria 2021: online; Wohnnet 2016: online) Die Kosten im Jahr 2021 sind aufgrund der Baustoffknappheit nochmals deutlich gestiegen.

Fazit

Die Kosten für einen Neubau oder den Kauf eines Hauses inkl. Sanierung sind ähnlich. Wenn man bereits ein Haus besitzt, ist die Sanierung jedenfalls günstiger als ein Neubau. Durch eine Sanierung können jedoch Kostenersparnisse im Lebenszyklus des Hauses erreicht werden.

Graue Energie eines EFH mit 130 m² pro Jahr
= Bau + Unterhalt + induzierter Verkehr

Altbau EFH
Kernstadt



Sanierung EFH
Kernstadt



Abriss & Neubau
Passivhaus
Kernstadt



Neubau Passivhaus

Kernstadt



Stadttrand



Umland



Hüttmann 2018: 16; Statistik Austria 2013; Umweltbundesamt 2020 eigene Berechnung

60 %

weniger Einfluss hat es auf die
Umwelt, wenn man ein EFH
saniert, als wenn man es
abreißt und neu baut

Enzenebner 2016: 168

„Aus ökologischer
Sicht ist eine
Sanierung einem
Neubau klar
vorzuziehen.“

Enzenebner 2016: 168

Klimabilanz

Graue Energie

Bei der Berechnung der grauen Energie, welche ein Einfamilienhaus im Lebenszyklus verbraucht, wird jene Energie, die für den Bau, den Unterhalt und den induzierten Verkehr aufgewendet werden muss, summiert. Darunter fällt unter anderem auch die Energie, die für die Produktion der Baumaterialien aufgewendet werden muss. (Hüttmann 2018: 16)

Bei einem Neubau eines Passivhauses fällt die Produktion der Baustoffe in der Kalkulation mehr ins Gewicht als der Heizenergiebedarf, wobei es auf die verwendeten Materialien ankommt. Bei einer Sanierung eines Einfamilienhauses ist der Ausstoß an grauer Energie im Durchschnitt etwa gleich hoch wie jener bei einem Neubau, nachdem bei einer Renovierung nicht so viele neue Bauteile verwendet werden müssen. Muss für den Neubau erst ein Haus abgebrochen werden, so liegt der graue Energieverbrauch höher als bei einer Sanierung. Dies ist auch der Fall, wenn der Neubau ein Passivhaus ist. (Enzenebner 2016: 168; Hüttmann 2018: 16-19)

Flächenverbrauch

Der Fußabdruck eines Gebäudes ist abhängig von der Lage. So verbraucht ein Einfamilienhaus im Umland mehr graue Energie als ein Einfamilienhaus in der Kernstadt, da der induzierte Verkehr im Umland höher ist. (Hüttmann 2018: 16)

Neubauten finden oft am Siedlungsrand statt, wo es unbebautes Bauland gibt. Sanierungen können im Altbestand stattfinden, der meist eine zentralere Lage aufweist und damit weniger induzierten

Verkehr auslöst. Außerdem werden bei einem Neubau mehr Flächen versiegelt, welche dem CO₂-Ausgleich dienen könnten. (Rohde 2019)

Fallbeispiel

Im Rahmen ihrer Diplomarbeit betrachtete Lisa Enzenebner ein Fallbeispiel eines bestehenden sanierungsbedürftigen Einfamilienhauses. Sie verglich, welche ökologischen Auswirkungen eine Sanierung gegenüber einem Abriss und Neubau am gleichen Standort hätten. Als Bewertung zog sie den OI3 Ökoindex der Varianten heran. Der OI3-Index drückt aus, wie ökologisch Baustoffe, Konstruktionen und Gebäude auf Basis von Ökokennzahlen sind. Je niedriger der Wert, desto ökologischer ist ein Entwurf. (Enzenebner 2016: 20, 168)

Sie kam zu dem Ergebnis, dass in ihrem Fallbeispiel ein Abbruch des Gebäudes mit Neubau auf 42 OI3-Punkte kommen würde, eine Sanierung lediglich auf 26 OI3-Punkte. Die schlechtere Ökobilanz des Neubaus konnte sie vor allem auf den umfassenderen Abbruch im Gegensatz zur Sanierung zurückführen. Die neue Dämmung bei einer Sanierung wiegt weniger schwer als ein neues Wandsystem im Neubau. (Enzenebner 2016: 168)

Fazit

Die Klimabilanz eines Einfamilienhauses hängt unter anderem von der Lage, der Bauweise, den verwendeten Materialien, und dem Heizsystem ab. Die unterschiedliche Klimabilanz hängt also vom Einzelobjekt ab. Aus ökologischer Sicht ist eine Sanierung einem Neubau quasi immer zu bevorzugen. (Enzenebner 2016: 168)

Architektur Haus Kärnten (2021): Kein schöner Land. Aktivitätsbuch. Klagenfurt.

Alukönigstahl (2021): Neubau, Renovierung oder Sanierung? Online verfügbar unter: <https://blog.alukoeningstahl.at/de/sanierung-oder-neubau/>; zuletzt geprüft am 11.11.2021

Benischek, Erich (2021): Gründer Blaue Lagune. Mündliche Mitteilung vom 18.10.2021.

BKI, Baukosteninformationszentrum (2020): Baukosten. Gebäude Neubau. Statistische Kostenkennwerte. Stuttgart.

Der Standard (2017): Projekt gegen Leerstand: Unbewohnte Häuser sind Geisterhäuser. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000058979233/projekt-gegen-leerstand-unbewohnte-haeuser-sind-geisterhaeuser>, zuletzt geprüft am 08.11.2021

Der Standard (2018): Ein Grundstück muss her: Wie groß und teuer darf es sein? Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000073619983/ein-grundstueck-muss-her-wie-gross-und-teuer-darf-es>, zuletzt geprüft am 11.11.2021

Der Standard (2019): Häuslbauer und die große Angst vor der Sanierung. Online verfügbar unter: <https://www.derstandard.at/story/2000099612430/haeuslbauer-und-die-grosse-angst-vor-der-sanierung>; zuletzt geprüft am 11.11.2021

Enzenebner, Lisa (2016): Nachhaltiges Bauen. Sanierung versus Neubau: ökologischer und ökonomischer Vergleich Sanierung und Neubau am Beispiel eines Einfamilienhauses. Diplomarbeit. Technische Universität Wien, Wien. Online verfügbar unter <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/5495/2/Enzenebner%20Lisa%20-%202016%20-%20Nachhaltiges%20Bauen%20Sanierung%20versus%20Neubau...pdf>, zuletzt geprüft am 02.11.2021.

FertighausWelt (o.J.): Grundstück mit Altbestand – Neubau statt Sanierung. Online verfügbar unter <https://www.fertighauswelt.de/hausbau/-grundstueck/grundstueck-mit-altbestand-neubau-statt-sanierung.html>, zuletzt geprüft am 11.11.2021

Focus Online (2021): Wann sollten Hausbesitzer ihre Immobilie abreißen? Online verfügbar unter: https://www.focus.de/immobilien/bauen/immobilien-sanieren-oder-neu-bauen-wann-lohnt-sich-der-haus-abrisss_id_5021861.html; zuletzt geprüft am 11.11.2021

Hagelversicherung (2017): Rekord an verfallenen Immobilien in Österreich. Online verfügbar unter https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170329_OTS0134/rekord-an-verfallenen-immobilien-in-oesterreich-anhange, zuletzt geprüft am 08.11.2021

Hausbau Blog (o.J.): Neubau vs. Sanierung - Selbstbetrug bei den Kosten im Vergleich? Online verfügbar unter <https://www.hausbau-blog.de/hausbau-planung/neubau-vs-sanierung-selbstbetrug-bei-den-kosten-im-vergleich/>, zuletzt geprüft am 11.11.2021

Hausbau Portal (2021): Sanierung oder Hausbau. Online verfügbar unter <https://www.hausbau-portal.net/rund-ums-haus/hausbau-ratgeber/ratgeber-hausbau/sanierung-oder-hausbau-812.html>, zuletzt geprüft am 11.11.2021

Hüttmann, Matthias (2018): Graue Energie. Abreißen oder Sanieren? In: Ökologisch Bauen & Renovieren 2018, S. 16–19. Online verfügbar unter https://www.bund-bawue.de/fileadmin/bawue/Dokumente/Themen/Klima_und_Energie/OEkologisch_Bauen_und_Renovieren_2018_Graue_Energie_Abreissen_oder_sanieren.pdf, zuletzt geprüft am 02.11.2021.

Infina (o.J.): Haus bauen: Diese Kosten fallen an. Online verfügbar unter <https://www.infina.at/ratgeber/haus-bauen-kosten/> zuletzt geprüft am 05.10.2021.

Quellen

- Kleinregion Waldviertler Kernland (2020): Entwicklung der Leerstände. Online verfügbar unter <https://www.waldviertler-kernland.at/cms/kleinregion/wohnbauforschung-2/erhebungen-2> zuletzt geprüft am 07.11.2021.
- Kurier (2018): "Einfamilienhäuser müsste man in Österreich für Jahre nicht bauen". Online verfügbar unter <https://kurier.at/wohnen/einfamilienhaeuser-man-muess-te-in-oesterreich-ueberhaupt-nicht-mehr-bauen/400017493>, zuletzt geprüft am 11.11.2021
- Notariatskammer (2021): Grundstückseigenschaften. Online verfügbar unter https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundstueckskauf/Seite.200020.html zuletzt geprüft am 05.11.2021.
- Oberhuber, Andreas; Denk, Daniel (2014): Zahlen, Daten, Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich. Endbericht. Wien.
- Pollak Karin (2021): Häuser-Leerstand wurde jetzt halbiert. Online verfügbar unter <https://www.noen.at/zwetl/waldviertler-kernland-haeuser-leerstand-wurde-jetzt-halbiert-waldviertler-kernland-doris-maurer-leerstand-print-267471623> zuletzt geprüft am 07.11.2021.
- Rohde, Sven (2019): Sanieren oder neu bauen: Was ist besser fürs Klima? Online verfügbar unter <https://wohnglueck.de/artikel/sanieren-oder-neu-bauen-17177>, zuletzt geprüft am 02.11.2021.
- Schäfer, Sven (2021): Sanieren oder neu bauen: Nicht nur eine Frage des Geldes. Online verfügbar unter <https://www.schoenesleben.ch/living/interior/altbau-sanieren-oder-neu-bauen-die-vor-und-nachteile-auf-einen-blick-125>, zuletzt geprüft am 11.11.2021
- Statistik Austria (2013): Registerzählung 2011. Wohnungen sind durchschnittlich 93,4 m² groß und haben 4,3 Wohnräume. Online verfügbar unter https://data.statistik.gv.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/wohnungen/074327.html, zuletzt geprüft am 02.11.2021.
- Statistik Austria (2013): So Wohnen die Österreicher. In: So wohnt Österreich: Häuser werden größer, Wohnungen kaum. Kurier. Online verfügbar unter <https://kurier.at/wirtschaft/so-wohnt-oesterreich-haeuser-werden-groesser-wohnungen-kaum/39.099.237> zuletzt geprüft am 05.11.2021.
- Statistik Austria (2021): 2011 bis 2020 bewilligte Wohnungen und bewilligte neue Gebäude. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&DocName=057361 zuletzt geprüft am 07.11.2021.
- Statistik Austria (2021): Immobilien-Durchschnittspreise 2020. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/126140.html zuletzt geprüft am 05.10.2021.
- Umweltbundesamt (2020): Bilanz 2019: CO₂-Emissionen pro Kilowattstunde Strom sinken weiter. Deutschland verkauft mehr Strom ins Ausland als es importiert. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/presse/pressemitteilungen/bilanz-2019-co2-emissionen-pro-kilowattstunde-strom>, zuletzt geprüft am 02.11.2021.
- Wohnnet (2016): Haussanierung. Was kostet wie viel? Online verfügbar unter <https://www.wohnnet.at/sanierung/planung/haussanierung-kosten-22771> zuletzt geprüft am 05.10.2021.



750 m²

Abb. 1

Grundstückskosten:

min. 5.800 € - max. 1.000.000 €
 Median: 55.000 €

Neubaukosten:

mind. 200.000 € - max. ∞ €
 Ø 320.000 €



Abb. 2

Verhältnis der Grundstückskosten je Bundesland zu den durchschnittlichen Neubaukosten für ein EFH

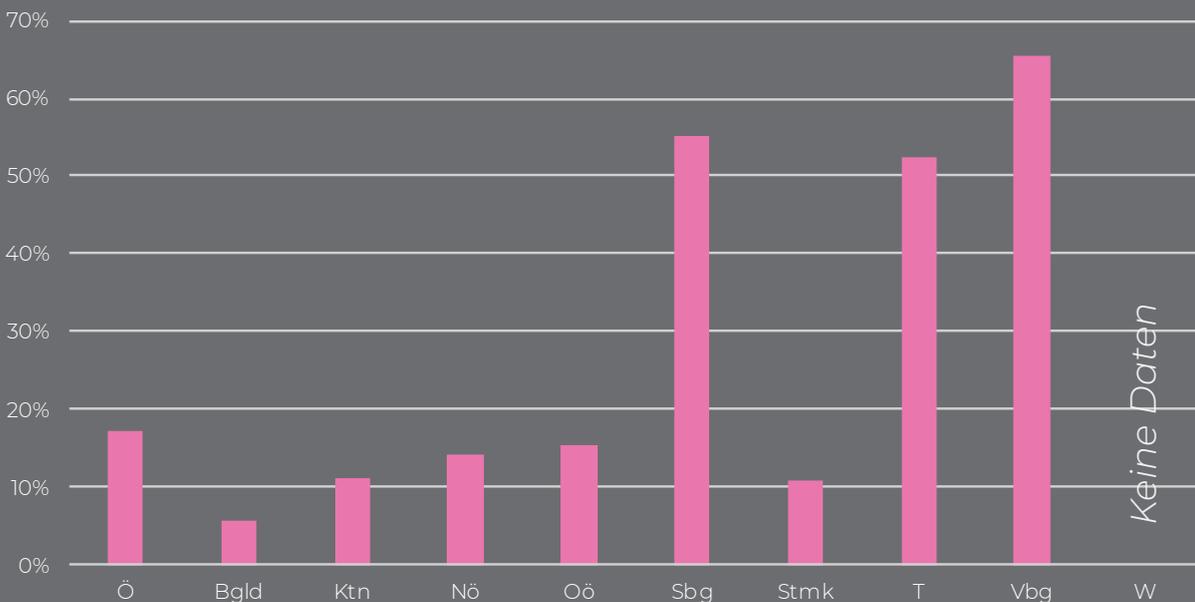


Abb. 3

Kosten des Eigenheims

Die Kosten für den Hausbau sind von vielen verschiedenen Aspekten abhängig.

Einer der wichtigsten ist hierbei der **Typus** des jeweiligen Hauses. Dieser kann nach Nutzung, Bauweise, Baustil, Energieeffizienz und dem Ausmaß an Eigenleistung unterschieden werden. Weiters sind das tatsächliche **Baumaterial**, sowie **Ausstattung und Außenanlage** ein zu beachtender Faktor. Einen weiteren großen Kostenpunkt bilden **Grundriss und Größe** des Gebäudes, beziehungsweise des Grundstücks. Der wohl wichtigste Faktor bei den Kosten des Einfamilienhauses ist jedoch die **Grundstückslage**, da die Kosten des Grundstücks österreichweit sehr unterschiedlich sein können (vgl. *immobilienscout24, 2020*).

Lag der durchschnittliche Preis eines Baugrundstücks 2020 in der Gemeinde St. Martin, Bezirk Gmünd, in Niederösterreich bei **7,7 € / m²**, so lag der Durchschnittspreis im selben Jahr in der Gemeinde Kitzbühel, Bezirk Kitzbühel, in Tirol bei **1.477 € / m²**. Der Unterschied zwischen Stadt und Land, sowie die Auswirkungen von Angebot und Nachfrage sind auch hier eindeutig erkennbar (vgl. *Statistik Austria, 2021*).

Eine passende Grundstücksgröße für ein **freistehendes Einfamilienhaus (EFH)** beträgt circa **750 m²** (vgl. *Österreichische Notariatskammer, 2021; tz baumanagement, 2017*). Ein durchschnittliches EFH hat eine **Nettowohnfläche (NWF) von 127 m²** (vgl. *Erste Bank und Sparkasse, 2013*). Der Grundstückspreis macht einen je nach Bundesland stark variierenden Anteil des Gesamtpreises aus - man achte, wo man baue!



Abb. 4

Wer will sich das leisten?

Nun stellt sich die Frage, wer sich das eher kostspielige Vergnügen eines Einfamilienhauses leisten kann bzw. möchte. Eine in Deutschland durchgeführte Befragung ging diesem Anliegen auf den Grund und befragte im Zeitraum von 2019 bis 2021 24.000 Personen zu ihren Wohnwünschen. In der zugehörigen Ergebnisauswertung sind zwei Faktoren von besonderer Relevanz. Einerseits die **EFH-Neigung**, welche angibt, wie sehr sich die Befragten wünschen in einem EFH zu wohnen, andererseits die **Land-Neigung**. Diese gemeinsame Betrachtung von gewünschter Wohnform und gewünschtem Wohnort ist in nebenstehender Abbildung grafisch dargestellt. Es können jeweils Werte von -1 (Ablehnung) bis +1 (Zustimmung) erreicht werden (vgl. Malottki, 2021).

Einkommensstärkere Personen fühlen sich dem EFH & der Stadt eher hingezogen als einkommensschwächere Personen, wobei der Unterschied keine starke Ausprägung aufweist.

Der Faktor des **Alters** scheint bei der Entscheidung "Stadt oder Land" keine große Rolle zu spielen, die Frage der Wohnform ist im Alter hingegen höchst relevant. Die Gruppe der über 70-Jährigen ist dem EFH gegenüber tendenziell abgelehnt, was wahrscheinlich mitunter durch hohen Aufwand für die Instandhaltung von Haus & Garten begründet ist.

Ebenfalls interessant ist die Betrachtung der unterschiedlichen **Milieus**. Von insgesamt 17 definierten Milieus sind in der Grafik vier ausgewählte dargestellt, welche sich durch ihre starken Ausprägungen auszeichnen.

Es lässt sich festhalten, dass das verfügbare Geld nicht den einzigen ausschlaggebenden Faktor bei EFH-Kaufentscheidungen bildet sowie dass die Stadt-Land-Präferenz wesentlich stärker ausgeprägt ist als die EFH-Präferenz.

Durchschnittliche Erstellungs- & Erhaltungskosten pro Meter und Jahr



Abb. 5

Wasserleitung

2 € - 4 €

Abwasserentsorgung
11 € - 27 €

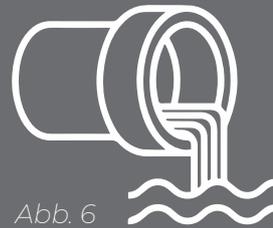


Abb. 6



Abb. 7

Straße (8,5m Breite)

5 € - 15 €

Straßenbeleuchtung
4 € - 5 €



Abb. 8

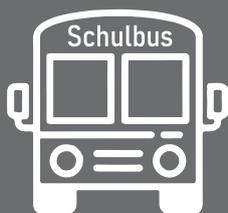


Abb. 9

Schüler*innentransport

0,001 € - 0,003 €

Infrastrukturkosten

Um ein neu erbautes Einfamilienhaus “betriebsbereit” zu machen, gilt es das Objekt an bestehende Netze anzuschließen. Diese umfassen im Normalfall zumindest die **Wasserversorgung**, die **Abwasserentsorgung** und die **Straße**. Die durchschnittlichen Kosten dieser Infrastrukturen wurden 2008 anhand von drei steirischen Gemeinden vom ÖIR erhoben und berechnet.

Wichtig ist zunächst die Unterscheidung von Erstellungs- und Erhaltungskosten. Die **Erstellungskosten** der Infrastrukturen werden meist von den Gemeinden und somit der Allgemeinheit getragen. Die **Erhaltungskosten** hingegen werden teilweise auch von den Hausbewohner*innen mittels Gebühren eingehoben. Bei **sozialen Infrastrukturen** wie Kindergarten- und Schüler*innentransport oder Hauskrankenpflege sind stellenweise auch das Land und der Bund beteiligt.

In der nebenstehenden Darstellung wurden Erstellungs- und Erhaltungskosten gesamtheitlich mittels der zu erwartenden Lebensdauer jener Infrastrukturen kalkuliert. Die Angaben beziehen sich jeweils auf die Kosten pro Meter und Jahr (vgl. *Dallhammer & Mollay, 2008*).

Für ein **100 Meter** abseits der bestehenden Infrastruktur errichtetes Einfamilienhaus würden rund **3.700 € / Jahr** für Straße, Beleuchtung, Wasserleitung und Abwasserentsorgung anfallen.

Insgesamt werden rund **1 Milliarde € pro Jahr** in Österreich für die Neuerrichtung technischer Infrastruktur investiert. Der Großteil hiervon wird von der öffentlichen Hand und somit indirekt uns allen gezahlt (vgl. *Doubek, 2001*).

Mobilitätskosten als wichtiger Faktor für Wahl des Wohnstandorts



Monatliche Wohnkosten Monatliche Mobilitätskosten

Dezentrale Lage

(St. Ulrich im Mühlkreis)



Zentrale Lage

(Leonding bei Linz)



345 € Ersparnis

- 1x Pendeln nach Linz mit Pkw
- 1x Pendeln nach Eferding mit Kleinwagen
- 1x Schulweg mit Öffentlichem Verkehr
- 1x Schulweg zu Fuß

- 1x Pendeln nach Linz mit Öffentlichem Verkehr
- 1x Pendeln nach Eferding mit Kleinwagen
- 1x Schulweg mit Öffentlichem Verkehr
- 1x Schulweg zu Fuß

Quelle: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung 2017⁴ Grafik: VCO 2018

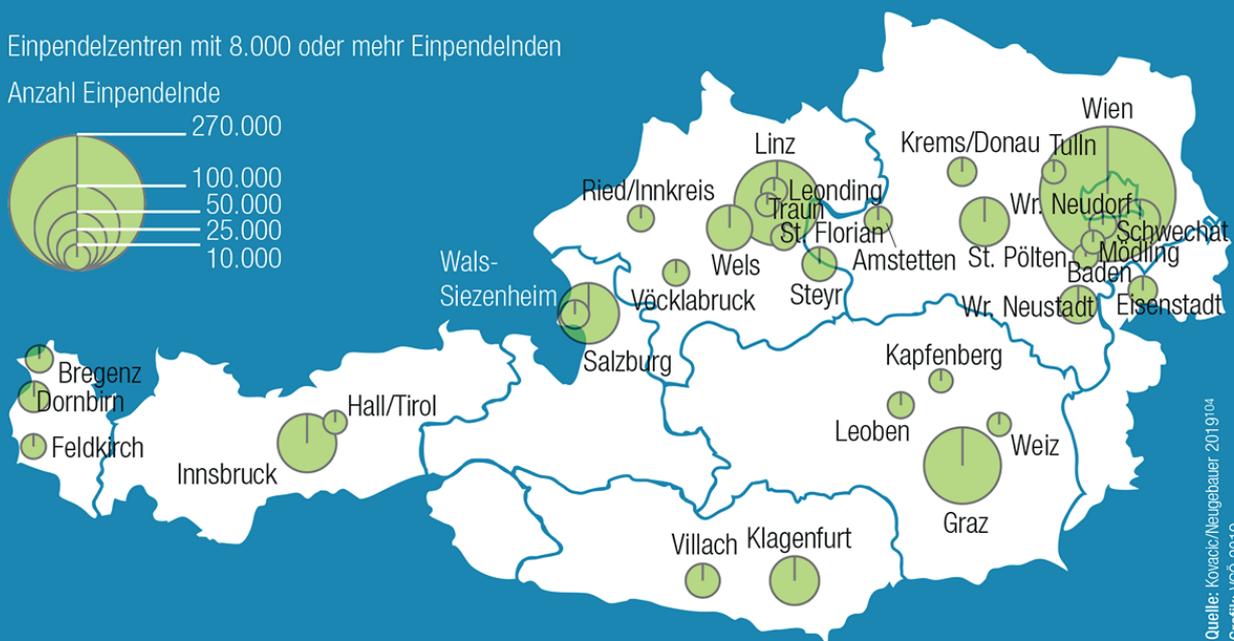
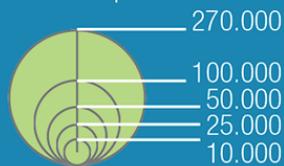
Abb. 10

Städte sind Hauptziel des Pendelverkehrs



Einpendelzentren mit 8.000 oder mehr Einpendelnden

Anzahl Einpendelnde



Quelle: Kovacic/Neugebauer 2019⁰⁴
Grafik: VCO 2019

Abb. 11

Mehrkosten Mobilität

Das Einfamilienhaus erzeugt nicht nur hohe Kosten durch den Bau und den Kauf des Grundstücks, sondern auch dem damit verbundenen Mobilitätsverhalten. Zwar gilt es unabhängig von der Wohnform mobil zu sein, die Motorisierung nimmt jedoch mit abnehmender **Siedlungsdichte** zu (vgl. VCÖ, 2020). Wie in der Grafik ersichtlich, ist das Autofahren teurer als die Fortbewegung mittels des öffentlichen Verkehrs. Die Pendler*innenförderung ist in dieser Grafik bereits hineingerechnet.

Die Höhe des Pendlerpauschale ist abhängig von der Zumutbarkeit, welche wiederum von Entfernung, Taktung und Wartezeit abhängig ist. Ist die Benützung von Massentransportmitteln zumutbar so bekommt man nur knapp mehr als wenn man auf ein Auto angewiesen ist. Der höhere Betrag für das Pendeln mit dem Auto kann per se schon als **fehlgel leitete Politik** gesehen werden (vgl. VCÖ, 2020). Weiters argumentiert der Umwelt Dachverband in Österreich, dass das Pendlerpauschale zudem **sozial benachteiligend** ist und wohlhabendere Personen, welche im Stadtumland leben begünstigt (vgl. *Umweltdachverband, 2010*). Das Pendlerpauschale würde demnach einer Umverteilung von Wohlstand gleichkommen, welche in EFH lebende Personen begünstigt und von der Allgemeinheit zu tragen ist.

Eine weitere Mehrbelastung der Allgemeinheit im Zusammenhang mit der Mobilität von Personen in EFH erfolgt auch durch die bereits erwähnten höheren Ausgaben für Straßen in locker bebauten Gebieten, welche ebenfalls zu großen Teilen von **Steuergeldern** bezahlt werden (vgl. *heimWert, 2002; Mitterndorfer, 2015*).

Die Planung von Siedlungsgebieten obliegt den Gemeinden, und nicht der einzelnen Person. Bei der Verlautbarung von Kritik sollte das nicht vergessen werden, und wurde auch hier nicht.

Abbildung 24: Verteilung nach Ausgaben und Einnahmen und Darstellung des Saldos für WBR der Gemeinde Loosdorf in Tsd. Euro

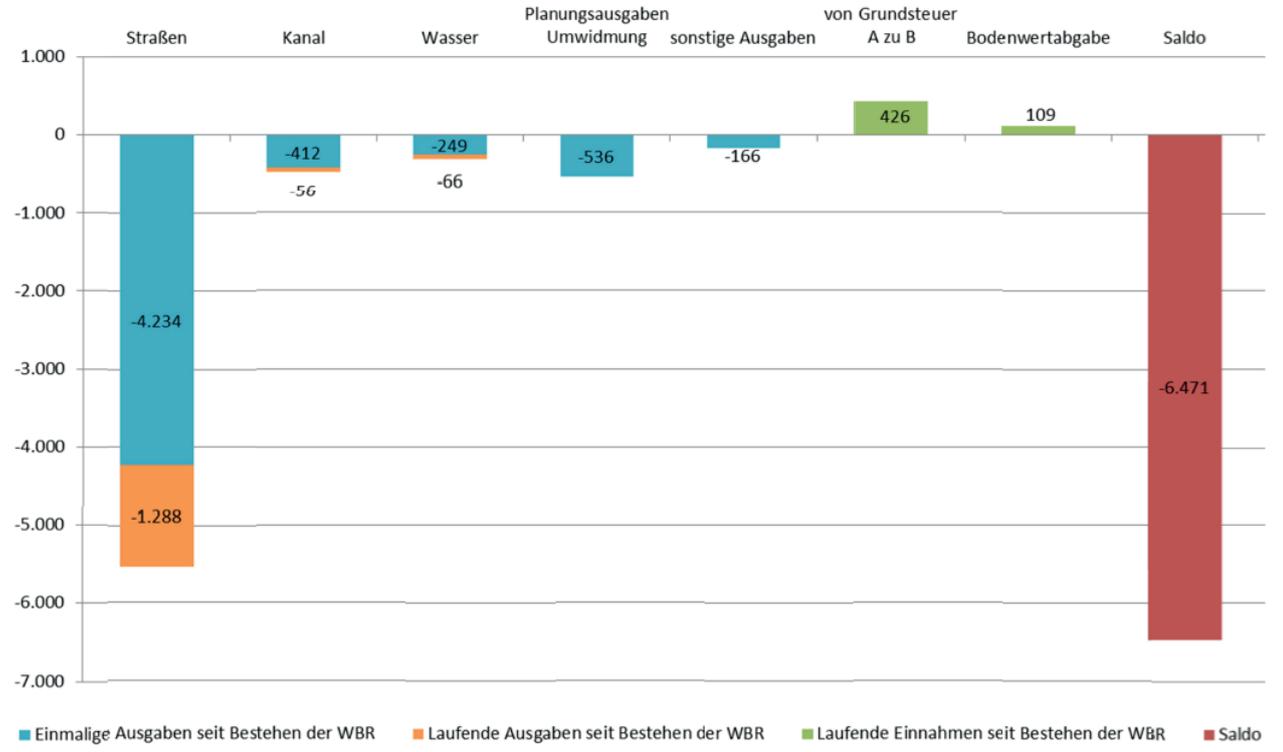


Abb. 12

Abbildung 26: Verteilung nach Ausgaben und Einnahmen im Szenario „Sofortige Bebauung“ für WBR der Gemeinde Loosdorf in Tsd. Euro

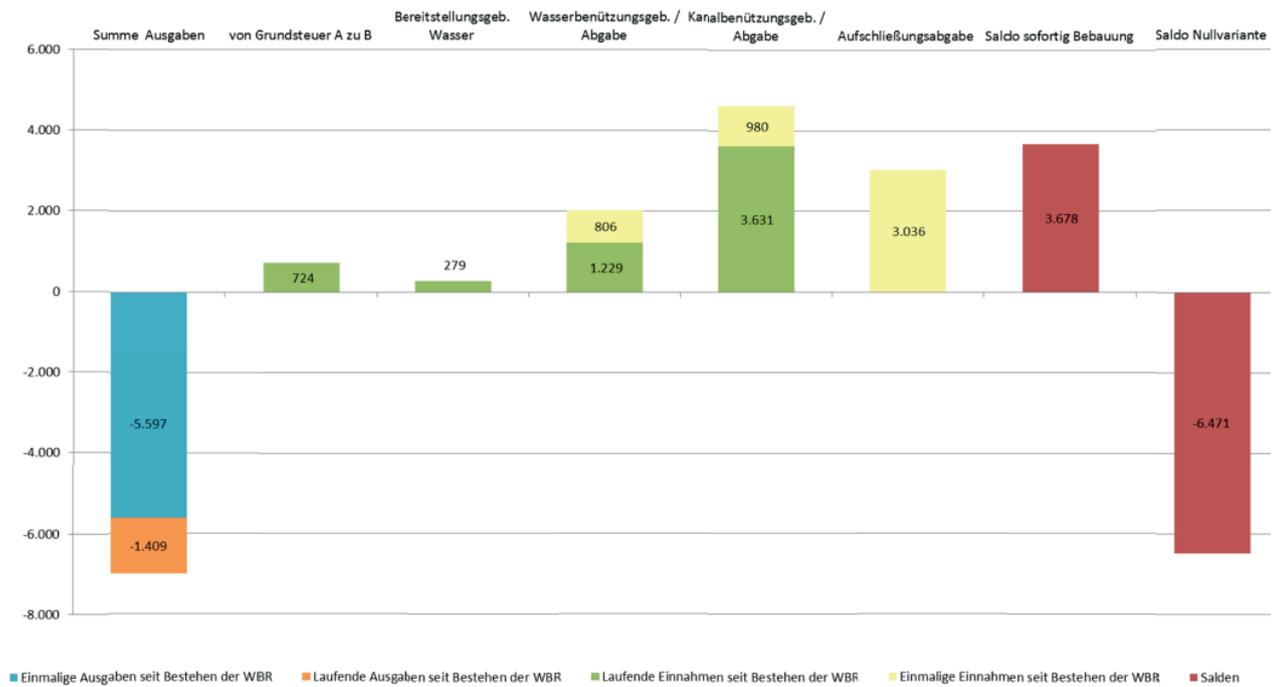


Abb. 13

Das nicht gebaute Haus

Dass Einfamilienhäuser sowohl Kosten für die Einzelperson, als auch Mehrkosten für die Allgemeinheit verursachen ist bereits dargelegt worden. In seiner Diplomarbeit zeigt Thalinger Matthias, dass der Baulandüberhang in Österreich ebenfalls zu hohen Kosten für die Gemeindefinanzen kommt (vgl. Thalinger, 2018). Als Beispiel dient die Gemeinde Loosdorf. Der Anteil der **Wohnbaulandreserven** (WBR) an der Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 20,76 % und absolut 282.533 m². Auf dieser Fläche könnte rund ein Drittel der bereits gebauten Wohnobjekte Platz finden. 77,2 % des Wohnbaulandüberhangs sind komplett aufgeschlossen.

Vergleicht man nun die gesamten Ausgaben für und Einnahmen durch die Wohnbaulandreserven von 2015 - 2017 ergibt sich ein Saldo von -6.471.000 €. Die Gesamtausgaben der Gemeinde beliefen sich im Jahr 2015 auf 7.993.000 €. Das Budget der Gemeinde wird also stark belastet.

Pro m² Baulandreserve ergibt das einen durchschnittlichen Belastungsbetrag von -22,9 €. Je nach Aufschließungsgrad pendelt dieser zwischen -1,9 € und -31,8 €, ist jedoch nie positiv.

Würden die gesamten Baulandreserven **der gewidmeten Nutzung zugeführt** werden, erschließen sich für die Gemeinde mehrerlei **Einnahmequellen**. Die Grundsteuer erhöht sich um 70 %, weitere laufende Gebühren für Wasserbereitstellung, -benutzung und die Kanalnutzung werden von der Gemeinde eingehoben. Außerdem ergeben sich einige einmalige Zahlungen in Form von Aufschließungsabgaben, Wasseranschlussabgaben und Kanaleinmündungsgebühren.

Insgesamt würde sich der Saldo ins positive wandeln und mit einem plus von +3.678.000 € zu Tage stehen. Pro m² wäre das ein Saldo von +13 €. Der negative Einnahmen-Ausnahmen-Saldo würde sich um 150% reduzieren, und positiv werden (vgl. Thalinger, 2018).



Abb. 14

Essensversorgung
50 € / Woche

Mobile Pflege / Betreuung
882 € / Monat für 30h



Abb. 15



Abb. 16

Gartenpflege
30 € / h

Barrierefreiheit
Ø 20.000 €
für nachträglichen Umbau



Abb. 17



Abb. 18

Sanierung
bis zu 1.500 € / m²
Abriss
mind. 20.000 €

Vorsicht > Nachsicht

Da EFH-Bewohner*innen meist mehrere Jahrzehnte in ihrem Eigenheim leben wollen, gilt es nicht nur die Kosten der Erbauung bzw. des Kaufs zu berücksichtigen, sondern auch langfristige Aufwendungen zu erkennen. Die Investition in ein EFH ist eine **Lebensentscheidung**, daher sollte auch bedacht werden, wie sich die persönliche Lebenssituation entwickeln könnte.

Gerade im Alter können hohe Kosten auf die jeweilige Person zukommen. **Essensversorgung** und **mobile Pflege**, beziehungsweise **mobile Betreuung** können zwar auch in einer Stadtwohnung benötigt werden, da die Erreichbarkeit und Versorgungsdichte in EFH-Gegenden, jedoch weniger gegeben ist, werden diese Dienste hier deutlich wahrscheinlicher gebraucht. Die Volkshilfe Niederösterreich bietet beispielsweise Essenslieferungen und Mobile Pflege / Betreuung an. Die Kosten für die Pflege und Betreuung sind dabei vom Nettomonatseinkommen und der jeweiligen Pflegestufe abhängig (vgl. *SERVICE MENSCH GmbH Volkshilfe NÖ, 2021*).

Besonders hohe Kosten werden fällig, sollten Umbauarbeiten nötig sein. Insbesondere betreffend der **Barrierefreiheit**, sollte schon von Anfang an präventiv vorgesorgt werden. Ein Umbau, bei welchem Rampen und Handläufe installiert, die sanitären Anlagen umgebaut und eventuell sogar Treppenlifte eingebaut werden müssen, kann sehr schnell 20.000 € und mehr kosten (vgl. *Huber, 2021*).

Generell sind Umbauarbeiten und **Sanierungen** äußerst teuer. Sollten sich die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner*innen ändern, können auch hier schnell hohe Kosten anfallen. Wenn sich die individuellen Ansprüche derart geändert haben, dass nur mehr ein **Abriss** möglich ist, so ist mit Kosten von mindestens 20.000 € zu rechnen (vgl. *immobilienscout24, 2021*).

VCÖ 2020. Motorisierungsgrad niedriger bei höherer Besiedlungsdichte. <https://www.vcoe.at/publikationen/infografiken/infografiken-stadt-land-lebensraum>

VCÖ 2020. Ein Viertel der Pendlerpauschale von Personen mit mehr als 50.000 Euro Einkommen beantragt. <https://www.vcoe.at/presse/presseaussendungen/detail/ein-viertel-der-pendlerpauschale-von-personen-mit-mehr-als-50-000-euro-einkommen-beantragt>

BMF 2021. Informationen zur Pendlerförderung. <https://www.bmf.gv.at/themen/steuern/arbeitsnehmerinnenveranlagung/pendlerfoerderung-das-pendlerpauschale/informationen-zur-pendlerfoerderung.html>

Umweldachverband. 2010. Pendlerpauschale ist weder zielführend noch sozial treffsicher und ökologisch eine Katastrophe! <https://www.umweldachverband.at/inhalt/umweldachverband-pendlerpauschale-ist-weder-zielfuehrend-noch-sozial-treffsicher-und-oekologisch-eine-katastrophe>

Mitterndorfer Klaus 2015. Diplomarbeit: Fiskalische Rentabilität der Siedlungsentwicklung in Oberösterreich. Technische Universität Wien.

Thalinger Matthias 2018. Diplomarbeit: Gemeindefiskalische Wirkung von Wohnbaulandreserven. Technische Universität Wien.

Tappeiner, G., Koblmüller, M., Staffler, G., Walch, K. 2002. Heimwert: Ökologisch-ökonomische Bewertung von Siedlungsformen. Hg. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Wien.

tz baumanagement GmbH. 2017. Grundstücksgröße. <https://www.tz-bm.at/grundstuecksgroesse/>

Erste Bank und Sparkasse. 2013. Durchschnittliche Haus-Wohnfläche liegt bei 127 m² – Wohnungen sind im Schnitt 70 m² groß. <https://newsroom.sparkasse.at/2013/12/04/durchschnittliche-hauswohnflaeche-liegt-bei-127-m2-wohnungen-sind-im-schnitt-70-m2-gross/17997>

Österreichische Notariatskammer. 2021. Grundstückseigenschaften. https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_wohnen_und_umwelt/grundstueckskauf/Seite.200020.html

Statistik Austria. 2021. Immobilien-Durchschnittspreise. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html

Immobilienscout24. 2020 Was kostet ein Haus?: Hausbau-Kosten auf einen Blick. <https://www.immobilienscout24.at/ratgeber/hausbau/hausbau-kosten.html>

Schlau-finanziert. 2020. Hausbau-Kosten pro m² in Österreich. <https://www.schlau-finanziert.at/blog/hausbau-kosten-pro-m%C2%B2-in-oesterreich/>

Luckert, Hagen. 2021. Haus bauen: Diese Kosten fallen an. <https://www.infina.at/ratgeber/haus-bauen-kosten/#c19672>

SERVICE MENSCH GmbH Volkshilfe NÖ, 2021. <https://www.noe-volkshilfe.at/senioren/pflege-betreuung/>

Immobilien Scout Österreich GmbH, 2021. <https://www.immobilienscout24.at/baulexikon/abriss.html>

Malottki, C. v., & Sabelfeld, R.. 2021. Grün als Wohnwunsch. Stadtforschung und Statistik: Zeitschrift des Verbandes Deutscher Städtestatistiker, 34(2), 44-51

Quellen

Bien-Zenker GmbH. 2021. Einfamilienhaus. <https://www.bien-zenker.de/haeuser/einfamilienhaus.html>

Dallhammer E. & Mollay U. (2008). Infrastrukturkosten der Siedlungserweiterung bei bestehenden Leitungsnetzen. Endbericht

Doubek C. (2001). Die Kosten der Zersiedlung. Was das Haus im Grünen den Nachbarn kostet: Raum & Ordnung 3/2001

Ferdinand Huber (2021). Barrierefreies und rollstuhlgerichtetes Bauen, Grundwerk. KBT Huber (Hrsg.)

Abb. 1, 2, 3 & 4: eigene Darstellung

Abb. 5: Jisun Park. 2021. https://www.iconfinder.com/icons/743955/drinking_drip_faucet_tap_tapwater_valve_water_icon

Abb. 6: grafikazpazurem. 2018. <https://www.istockphoto.com/de/vektor/abwasser-symbol-gm979549762-266174240>

Abb. 7: McIcon. 2021. <https://www.mcicon.com/product/car-icon-20/>

Abb. 8: Naadinko. 2021. https://www.iconfinder.com/icons/2855326/electric_lamp_lighting_post_street_icon

Abb. 9: Daniele Rodriguez. 2021. <https://www.pinterest.com/pin/319122323597649507/>

Abb. 10 & 11: VCÖ 2018, 2019: <https://www.vcoe.at/publikationen/infografiken/infografiken-stadt-land-lebensraum>

Abb. 12 & 13: Thalinger Matthias 2018. Diplomarbeit: Gemeindefiskalische Wirkungen von Wohnbaulandreserven. Technische Universität Wien.

Abb. 14: DinosoftLabs, 2021: https://www.flaticon.com/free-icon/food-delivery_4477332?term=food%20truck&page=1&position=24&page=1&position=24&related_id=4477332&origin=search

Abb. 15: Freepik, 2021 https://www.flaticon.com/premium-icon/social-care_2731869?term=care&page=1&position=6&page=1&position=6&related_id=2731869&origin=search

Abb. 16: Freepik, 2021: https://www.flaticon.com/free-icon/watering-plants_3319227?k=1637342681376

Abb. 17: Freepik, 2021: https://www.flaticon.com/premium-icon/wheelchair_2021575?term=wheelchair&page=1&position=4&page=1&position=4&related_id=2021575&origin=search

Abb. 18: Freepik, 2021: https://www.flaticon.com/free-icon/worker_782899?term=worker&page=1&position=2&page=1&position=2&related_id=782899&origin=search

Alternativen zum klassischen freistehenden Einfamilienhaus

Clara Hahn, Lena Harfmann, Marlies Linhardt

Das freistehende Einfamilienhaus kann in seiner klassischen Form basierend auf heutigen Erkenntnissen nicht mehr als zeitgemäß und nachhaltig angesehen werden. In einer Zeit, in der es immer wichtiger wird, unseren Boden als wertvolles Gut zu behandeln, braucht es neue nachhaltigere Formen des Wohnens, die gleiche oder ähnliche Qualitäten wie Einfamilienhäuser aufweisen, dabei aber zukunftsverträglicher sind.

Aus diesem Grund, werden nachfolgend Alternativen zum klassischen freistehenden Einfamilienhaus vorgestellt und diskutiert. Dabei muss betont werden, dass die Alternativen Beispiele darstellen und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso weisen die ausgearbeiteten Alternativen unterschiedlich zu gewichtende Vorteile und Nachteile auf. Es gibt jedoch keine perfekte Alternative zum Einfamilienhaus, jede Wohn- bzw. Bauform muss auch in Bezug zu den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten gesetzt werden.



Abb. 1



Abb. 3

Jede Wohnung ein Haus für sich Verdichteter Flachbau

Der verdichtete Flachbau ist nicht erst eine Maßnahme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs im 21. Jahrhundert, sondern hat eine historische Entwicklung hinter sich. Die Stadt Babylon mit verdichtetem Flachbau kann mit ihrer damaligen (629-539 v. Chr.) Dichte von ca. 180 EW/ha mit den Dichtewerten heutiger Flachbausiedlungen von 150-250 EW/ha verglichen werden.¹ Im Vergleich dazu stehen Siedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern, die nur eine Nettowohndichte von etwa 50-75 EW/ha aufweisen.² Eine der bekanntesten Beispiele für verdichteten Flachbau in Österreich ist die Gartenstadt Puchenuau, westlich von Linz. Roland Rainer, ein berühmter Verfechter des verdichteten Flachbaus, konnte in Puchenuau dieses Wohnbaumodell verwirklichen.³ Auf 27 Hektar wurden insgesamt fast 1000 Wohneinheiten errichtet.⁴ Ein großer Teil der Wohneinheiten in der Gartenstadt verfügen über privaten Gärten (siehe Abb. 1). Bewohner:innen wird einerseits durch der individuelle Wunsch eines Einfamilienhaus-

Abb. 1 - Interessengemeinschaft der Hausbesitzer der Gartenstadt Puchenuau I (2021): Bildergalerie. https://www.igp1.org/?page_id=585 (13.11.2021)

Abb. 2: Die grüne Bildungswerkstatt (2021): Flache Sache. <https://www.gb.w.at/wien/veranstaltungen/ereignisansicht/event/flache-sache/> (12.11.2021)

1 SIN-Städtebauinstitut Nürnberg (1981): Verdichteter Flachbau. Kosten. Wirtschaftlichkeit. Fraunhofer IRB Verlag. Stuttgart.

2 Camillo Sitte Lehranstalt: Strukturplanung. <https://www.bauberufe.eu/images/doks/Strukturplanung.pdf> (07.11.2021)

3 Architekturzentrum Wien (2015): Architektenlexikon Wien 1770-1945. <http://www.architektenlexikon.at/de/1393.htm> (07.11.2021)

4 Seiß, Reinhard (2017): Unserer Zeit voraus. https://www.wienerzeitung.at/themen/stadt-und-land/896557-Unserer-Zeit-voraus.html?em_cnt_page=1 (07.11.2021)

ses im Garten nachgekommen, die durch Anordnung der Fenster und Errichtung von Mauern verstärkt diese Privatheit. Durch dichte Anordnung und Ausnutzung des Geländemodells kann der Flächenverbrauch jedoch reduziert werden und die Ver- und Entsorgung gestaltet sich weitaus kostengünstiger.⁵ Das Verkehrsaufkommen wird innerhalb der Siedlung gering gehalten und die PKWs am Rande der Siedlung in Sammelgaragen abgestellt. Im Vergleich mit einer nördlich angrenzenden Einfamilienhaus-siedlung wurde deutlich, dass diese über fünfmal so große Bauparzellen aufwies, was in entsprechenden Erschließungskosten deutlich wurde.⁶

Kritisch anzumerken ist, dass der verdichtete Flachbau zwar weniger Grundfläche verbraucht, durch die meist geringe Höhe kann jedoch nur begrenzt Fläche eingespart werden. Ein Argument, dass oft von Gegner:innen eingebracht wird ist, dass der verdichtete Flachbau sich in ländlichen Regionen zu sehr von der umliegender Bebauung unterscheidet und somit das Ortsbild stört (siehe Abb. 3).

5 Camillo Sitte Lehranstalt: Gartenstadt Puchenuau II. https://www.bauberufe.eu/images/doks/Gartenstadt_Puchenuau_Scan.pdf (07.11.2021)

6 Seiß, Reinhard (2017): Unserer Zeit voraus. https://www.wienerzeitung.at/themen/stadt-und-land/896557-Unserer-Zeit-voraus.html?em_cnt_page=1 (07.11.2021)



Vom Einfamilienhaus... ...zum Mehrgenerationenhaus

Nachdem die in früheren Zeiten weit verbreitete Wohnform mit dem Trend zum Einfamilienhaus langsam verschwand, sehen heute viele ein Mehrgenerationenhaus wieder als Vorteil. Neben Kostenersparnissen durch das Wegfallen des Grundstückkaufs und die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur kann auch die räumliche Nähe zur Familie und somit die Betreuung der Kinder bzw. die Pflege der älteren Generation als Vorteil gesehen werden. Doch die ständige räumliche Nähe oft so unterschiedlicher Generationen kann auch zu Herausforderungen führen.¹

Ein zweigeschossiges Einfamilienhaus aus den 60er-Jahren auf einem großen Grundstück in Burghann wurde um einen Kubus erweitert, das Dachgeschoss ausgebaut, während im Erdgeschoss barrierefreies Wohnen ermöglicht wurde. Jedes Gebäude hat einen separaten Zugang und fungiert als eigenständige Wohneinheit. „Nur das zusammenführen, was nötig ist und jeder Einheit möglichst viel Privatheit lassen.“ war das Motto der Architekten. Dieses Beispiel zeigt deutlich, dass die oft allein mit einem Einfamilienhaus verbundene Privatsphäre keine Frage der Wohnform per se ist, sondern vielmehr die Frage einer durchdachten, vorausschauenden

Planung. Bei Realisierung dieses Projekts war bei gleichbleibendem Flächenverbrauch, jedoch höherem Versiegelungsgrad, eine effizientere Boden- sowie Infrastrukturnutzung mit gleichzeitigen Kostenersparnissen gegeben.² (Abb. 1-3)

Das Leben im Dorfkern zu aktivieren und dem Entstehen neuer Siedlungen am Ortsrand entgegenzuwirken ist die Intention des Projektes meinburgenlandhaus. Zwischen dem straßenseitigen Wohntrakt und den Hintausbereichen typisch ländlicher Hofstrukturen befinden sich oft ungenutzte Wirtschaftsgebäude. Durch das Entfernen dieser minderwertigen Bausubstanz entsteht Platz für ein oder mehrere Neubauten. Für diese neu entstandenen Baufelder bietet meinburgenlandhaus eine Neuinterpretation der traditionellen Baukultur mit dem Konzept des burgenländischen Langstreckhofes als Grundlage. Der Haustyp wurde so entwickelt, dass er auf jede klassisch burgenländische Langstreckparzelle einfach oder mehrfach errichtet werden kann und ist somit ein Lösungsansatz zur Wiederbelebung der Dorfkern.³

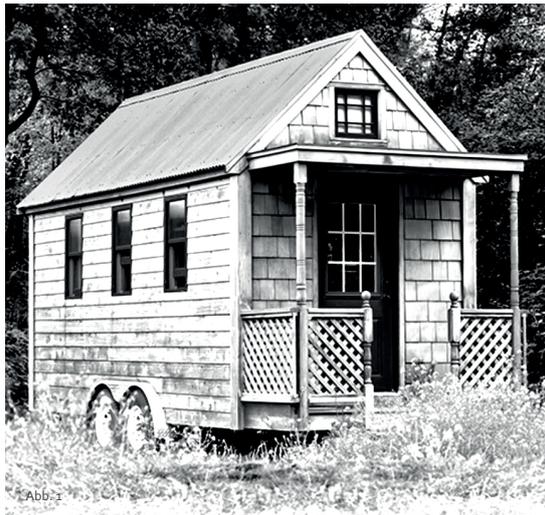
Abb. 1-2: blauhaus Architekten BDA (2003): <https://www.blauhaus.net/projekte/erweiterung-aufstockung-einfamilienhaus-mehrgenerationenhaus-kubus/> (2.11.2021)

Abb. 3-5: team plankraft ZT GmbH: <https://www.meinburgenlandhaus.at/> (4.11.2021)

¹ Klein, Elisabeth (2021): Über Bungalows und Mehrgenerationenhäuser. https://www.meinbezirk.at/freistadt/c-bauen/ueber-bungalows-und-mehrgenerationenhaeuser_a4529765/#gallery=default&pid=25547315 (2.11.2021)

² blauhaus Architekten BDA (2003): Erweiterung und Aufstockung eines Einfamilienhauses als Mehrgenerationenhaus. <https://www.blauhaus.net/projekte/erweiterung-aufstockung-einfamilienhaus-mehrgenerationenhaus-kubus/> (2.11.2021)

³ team plankraft ZT GmbH: <https://www.meinburgenlandhaus.at/> (4.11.2021)



Klein aber fein Der Wohntrend Tiny House

Das "Small House Movement" bekam seinen großen Boom in den USA der 90er Jahre. Viele Besitzer:innen solcher Häuser haben den Wunsch nach Rückkehr zur Einfachheit und zum Minimalismus. Ein weiterer Entscheidungsgrund sind die geringeren Wohnkosten womit ein Tiny House eine günstiger Alternative aufzeigt. Tiny Houses gibt es in verschiedenen Ausführungen. Die häufigste Unterscheidung ist das fest stehende Haus, auf einem Fundament, oder auf Rädern und somit mobiles Haus.¹

Neben der Kosten werden weitere Vorteile wie beispielsweise die Ressourcenschonung durch weniger Baumaterialien und geringeren Flächenverbrauch und -versiegelung, aber auch der wenige Lagerplatz oder die guten Raumlösungen und eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten häufig als Vorteile genannt.² Kritisch zu betrachten ist, dass der Flächenverbrauch, der nicht notwendigerweise geringer ist. Auch die in geringem Ausmaß stattfindende Bodenversiegelung (Lösung: Schraubfundament³) ist zu

berücksichtigen. Des Weiteren ist es notwendig die Normen, Bebauungspläne und Baubestimmungen einzuhalten und eine Baugenehmigung einzuholen. Tiny Houses auf Rädern sind mobil und bieten den Besitzer:innen Flexibilität. Zusätzlich versiegeln sie durch den Unterbau keine Flächen und eine Baugenehmigung ist nicht notwendig.⁴ Bei mobilen Häusern sind allerdings dessen Verkehrssicherheit, maximal zulässige Maße bzw. Gewicht und Führerscheinvorschriften sicherzustellen.⁵ Der Stellplatz bzw. die Widmung dieses muss vor dem Aufstellen des Tiny Houses auf Rädern geklärt werden und eventuell die notwendige technische Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden. Es muss darauf geachtet werden, dass trotz kleiner Grundfläche solcher Häuser auf Zersiedelungstendenzen geachtet und nicht notwendiger Flächenverbrauch eingedämmt wird.

Abb. 1: G+J Medien GmbH: <https://www.britigte.de/leben/wohnen/bei-tchibo-gibt-s-jetzt-tiny-houses--11203506.html>; © Tchibo / PR

Abb. 2: <https://kurier.at/wirtschaft/immobilien/tiny-houses-klein-aber-oho/400854863>; © Cabine One
1 CamperStyle GbR (Hrsg.) (2017): Tiny Houses – Weniger Wohnraum, mehr Lebensqualität. <https://camperstyle.de/tiny-houses/> (04.11.2021)

2 Tiny Houses Consulting UG (Hrsg.) (o.J.): 5 Vorteile, durch die kleine Häuser überzeugen. <https://tiny-houses.de/5-vorteile-durch-die-kleine-hauser-ueberzeugen/> (04.11.2021); Schmid, Eva Dorothee (2019): Tiny House: Vorteile und Nachteile der Minihäuser. <https://wohnglueck.de/artikel/vorteile-nachteile-tiny-house-4778> (04.11.2021)

3 Holzbau Poberschnigg GmbH & CoKG (Hrsg.) (o.J.): Modellvarianten. <https://www.tiny-tirol-house.com/minihaus/modellvarianten/> (04.11.2021)

4 Arendt, Sebastian; Kisker, Sönke-Timo (Hrsg.) (o.J.): Tiny House selber bauen: Wohnen auf Klein(st)em Raum. <https://www.gartenhaus.at/magazin/tiny-house-selber-bauen/> (04.11.2021)

5 Schmid, Eva Dorothee (2019): Tiny House: Vorteile und Nachteile der Minihäuser. <https://wohnglueck.de/artikel/vorteile-nachteile-tiny-house-4778> (04.11.2021);



Abb. 1

Abb. 2



Abb. 3

Zusammen ist man weniger allein *Co-Housing als neue Wohnform*

Cohousing ist ein Konzept dessen Ursprung in Dänemark liegt, weshalb es in Skandinavien viele solcher Siedlungen gibt. Doch auch in den USA ist ein "Ballungsraum" für solche Siedlungen entstanden. Cohousing-Konzepte berücksichtigen zudem die unterschiedlichen Lebenssituationen der Bewohner:innen und berücksichtigen diese u.a. mit den passenden Haustypen.² Cohousing ist eine Wohnsiedlung inklusive großzügiger Gemeinschaftseinrichtungen. Die jeweiligen Gemeinschaftsräume sollten auf bzw. mit den Bewohner:innen abgestimmt werden.²

Pomali ist ein Cohousing Projekt in Niederösterreich und besteht aus 29 Wohneinheiten und einem zentralen Gemeinschaftsgebäude, das insgesamt 84 Personen (51 Erwachsene und 33 Kindern) Platz bietet. Pomali will Praktisch, Ökologisch, Miteinander, Achtsam, Lustvoll und Integrativ leben. Die Diversität der Bewohner:innen und eine gute Verbindung miteinander wird von allen angestrebt. Auch wird besonderes Augenmerk auf die Beziehung zu einem nachhaltigen Lebensstil und den umgebenden Ort gelegt.³ In solchen Gemeinschaftlichen Wohnpro-

jekten geht es häufig um ein funktionierendes Miteinander. Es kommt zu einer Verbindung geschützte Privatsphäre mit tragfähiger Gemeinschaft⁴, ohne dass jemand mitmachen muss. Durch die Gemeinschaftlichen Strukturen sind auch Projekte, z.B. Solarpaneele oder Stromerzeuger, effizienter und kostengünstiger zu planen und umzusetzen.⁵ Auch große Anschaffungen werden gemeinsam getragen.⁶ Der Flächenverbrauch ist häufig durch die Baustruktur geringer. Pomali als auch das Projekt "Lebensraum" in Gänserndorf⁷, bilden sich durch Reihenhäuser. Es gibt auch Cohousing Projekte in Mehrparteienhäusern, diese dichten Strukturen müssen allerdings nicht eingehalten werden.

Abb. 1: Kravogel, Irmgard: https://www.oekonews.at/?mdoc_id=1004609; © Deubner

Abb. 2-3: Verein „Miteinander Zukunft Bauen“: <https://pomali.at/>

1 Tiny Houses Consulting UG (Hrsg.) (2015): Cohousing fördert den sozialen Zusammenhalt <https://tiny-houses.de/cohousing-foerdert-den-sozialen-zusammenhalt/> (04.11.2021)

2 Weinberg, Sarah (2019): Cohousing – Die Zukunft des Wohnens? <https://www.entscheider.com/ratgeber/cohousing/> (04.11.2021)

3 Verein „Miteinander Zukunft Bauen“ (o.J.): Cohousing Pomali. <https://pomali.at/index.html> (04.11.2021)

4 Lebensraum - Verein zur Förderung ökosozialer Wohnkultur (Hrsg.) (o.J.): Lebensraums. (04.11.2021)

5 Tiny Houses Consulting UG (Hrsg.) (2015): Cohousing fördert den sozialen Zusammenhalt <https://tiny-houses.de/cohousing-foerdert-den-sozialen-zusammenhalt/> (04.11.2021)

6 Weinberg, Sarah (2019): Cohousing – Die Zukunft des Wohnens? <https://www.entscheider.com/ratgeber/cohousing/> (04.11.2021)

7 Lebensraum - Verein zur Förderung ökosozialer Wohnkultur (Hrsg.) (o.J.): Lebensraums. (04.11.2021)

Der Vergleich

Abschließend werden in der folgenden Tabelle die raumplanerischen Vor- und Nachteile der vorgestellten Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus dargestellt und eingeschätzt. Die Einschätzungen erfolgen hierbei im Verhältnis der Wohnformen zueinander.

"ja" ist gleichbedeutend mit "trifft zu"
 "o" ist gleichbedeutend mit "neutral" bzw. nicht bewertbar
 "nein" ist gleichbedeutend mit "trifft nicht zu"
 Die Tabelle ist in Anlehnung an "Verdichteter Flachbau. Kosten. Wirtschaftlichkeit." S. 24 vom SIN-Städtebauinstitut Nürnberg entstanden.

Merkmale	Einfamilienhaus		Gartenstadt Puchenau		Mehrgenerationenhaus Kubus		Mehrgenerationenhaus Langstreckhof		Tiny House fix		Tiny House mobil		Pomali Co-Housing	
	ja	o	ja	o	ja	o	ja	o	ja	o	ja	o	ja	o
hoher Flächenverbrauch	x			x		x		x		x		x		x
hohe Flächenversiegelung	x		x			x		x		x		x		x
positive soziale Aspekte		x		x		x		x		x		x		x
Zersiedelung	x			x		x		x		x		x		x
Kosteneinsparung (Erschließung, Ver-/Entsorgung)		x		x		x		x		x		x		x
für nachträgliche Modifikationen geeignet (neue Wohneinheit, Aufteilung in selbstständige Wohneinheiten, Zu-, An-, Ausbaumöglichkeiten)		x		x		x		x		x		x		x
Identifikationsmöglichkeiten	x			x		x		x		x		x		x
Individualität	x			x		x		x		x		x		x

IDEOLOGISCHE PRÄGUNG
DES „TRAUMES VOM
EINFAMILIENHAUS“
IM VERGLEICH
ÖSTERREICH,
DEUTSCHLAND UND
SCHWEDEN

Lydia Matthias, Dominika Sterna, Christoffer
Brokking

15.11.2021

DER TRAUM VOM EINFAMILIENHAUS

Mit dem Kauf einer Immobilie erfüllt sich für viele Menschen ein Lebenstraum.

Das Einfamilienhaus ist mit dem Wunsch nach Privatheit und Nähe zur Natur verbunden. Der Besitz eines Einfamilienhauses ist für viele Menschen ein Lebenstraum und die Käufer*innen versprechen sich von dem Umzug in ein Eigenheim eine höhere Lebensqualität. Für viele ist das Einfamilienhaus eine Form der Selbstverwirklichung, der Wohnraum kann nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden, somit verkörpert das Einfamilienhaus Individualität und zu einem Teil der Identität der Besitzer*innen. Dazu kommt die hohe finanzielle Investition, aufgrund der hohen Kosten erwerben viele Menschen nur einmal in ihrem Leben eine Immobilie. Somit wird dieser eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Bedürfnisse der Menschen und somit auch ihre Anforderungen an den Wohnraum sind gestiegen (Putschögl et al. 2019).

In den letzten Jahren wird das Einfamilienhaus jedoch aufgrund des hohen Ressourcen- und Flächenverbrauchs zunehmend kritisch gesehen. Aufgrund der steigenden Baukosten, Grundstückspreise wird die Erfüllung dieses Traumes für viele Menschen immer schwerer (o.A., 2021)

„Das Einfamilienhaus ist ein Irrtum des 20. Jahrhunderts“ - Architekt Fritz Matzinger (Zoidl, 2020).

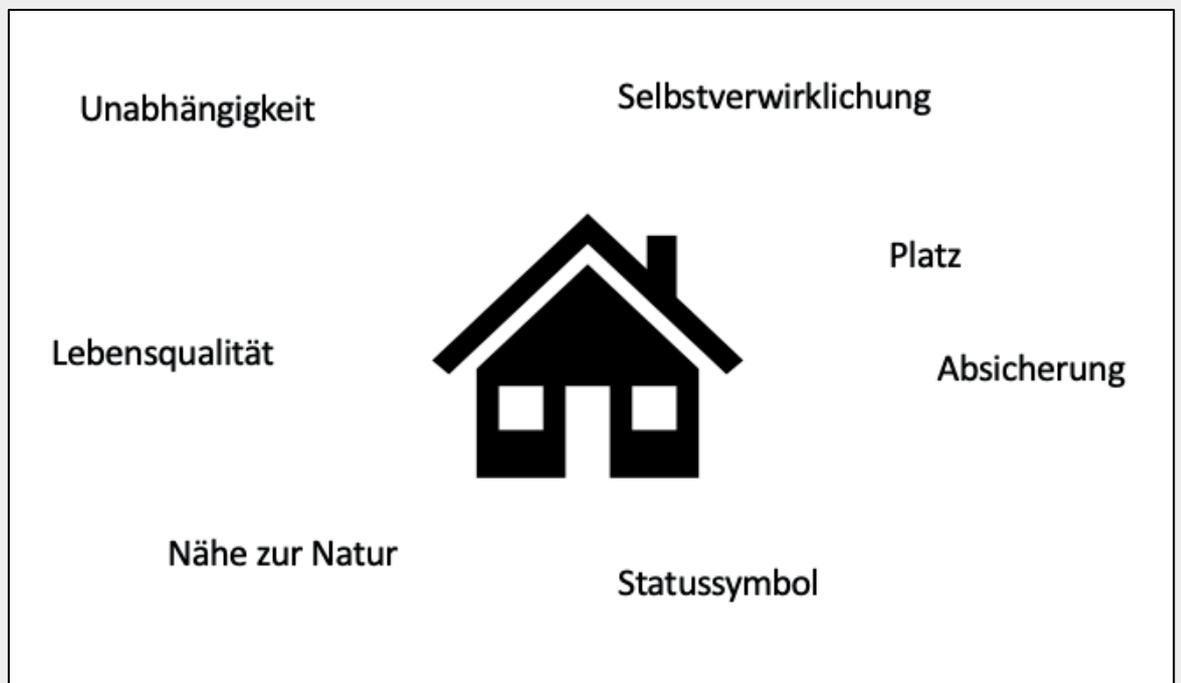


Abb. 1 Eigene Darstellung

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND

Die Moderne

Mit dem Beginn der Moderne im späten 19. Jahrhundert wurde die Stadt von Revolution, Aufruhr, Gewalt und Umsturz geprägt. Im Bürgertum und Adel machten sich folglich eine Angst vor der Masse breit. Es folgten Hass und Pathologisierung der Großstadt, da sie als Quelle des Verbrechens, der Revolte, der Pest und des Unsittlichen galt. Um ihrer Dichte entgegenzuwirken, galt aus städtebaulicher Sicht eine aufgelockerte Bebauung als Therapie gegen das Phänomen der Masse. So wurde die Auflockerung Anfang des 20. Jahrhunderts zur vorherrschenden urbanistischen Doktrin (Moser et al, 2002).

Nationalsozialismus

Während von den Modernisten Hochhäuser und Stadtlandschaften propagiert wurden, wollten die Konservativen eher einen verstärkten Bezug zu Grund und Boden des Heimatlandes durch eine aufgelockerte Bebauungsform manifestieren. In den 1930er Jahren setzte sich mit dem Nationalsozialismus die letztgenannte Haltung durch. Das deutsche Volk siedelt im deutschen Raum, hier wird das eigene Heim gebaut und die (möglichst zahlreichen) Kinder großgezogen. Weiters waren kleinere Siedlungseinheiten besser zu kontrollieren. Mit der deutschen Bauregelungsverordnung von 1936 wurden Mindestgrundstücke von Baugebiete festgesetzt, viele davon durften nur mit maximal eingeschossigen Wohnhäusern bebaut werden. Das Einfamilienhaus wurde zu einem ideologischen und militärischen Heimatschutzinstrument (Schröteler-von Brandt, 2014).

Nachkriegszeit

Die Psychologie der Masse wurde in der Nachkriegszeit als Erklärungsansatz für die Entstehung des NS- Regimes umgedeutet. So bleibt die Masse weiterhin suspekt, das Einfamilienhaus garantiert eine gute und zuverlässige Gesinnung und wird mit einer „Eigenheimzulage“ weiterhin staatlich gefördert. Einhergehend mit dem Wirtschaftswachstum und dem zunehmenden Wohlstand wird es nun auch baulich realisierbar (Moser et al, 2002). Hier kommt auch der Marshall- Plan und ein damit einhergehendes kapitalistisches Gedankengut ins Spiel. Das Eigenheim galt als wertbeständige und krisenfeste Anlage des Kapitals und als Gegenspieler des kommunistischen Plattenbaus (Rosklamm, 2017).



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Karlsruher Tagblatt vom 29.05.1928

Abb. 3 Werbung der Bausparkasse Schwabisch- Hall AG von 1958

Abb. 4. Werbung der Neckermann Eigenheim GmbH von 1972



Abb.5. „Eigenheime“, „Ziel: Eigenheim auf eigenem Grund und Boden“, Mittel: Fleiß, Sparsamkeit und Frömmigkeit“. Werbung für Eigenheime (*Egna hem*, 1897).



Abb.6. „Heim in Schweden“, „Zeitung für die Schwedische Hausbesitzeranliegen“ (*Hem i Sverige*, 1927).



Abb.7. „Wir bauen das Land- heute und in die Zukunft“. Wahlplakat für die Schwedische Sozialdemokratische Partei in den 1930er Jahren (*Vi bygger landet*, n.d.)

SCHWEDEN

Jahrhundertwende

In den späten 1800er Jahren war die Stadtbevölkerung Schwedens in die Höhe geschneit, was zu unglaublich dichten Wohnverhältnissen für die Armen sowie zu sanitären Problemen führte, die in gewissem Maße von den Reichen, aber hauptsächlich von den Armen erlebt wurden (Harloe, 1995). Als Reaktion auf diese schlechten Lebensbedingungen wurde der Traum von hellen, luftigen und grünen Wohnsituationen geboren. Zu Beginn richtete sich diese Bewegung hauptsächlich an die Reichen oder zumindest an die Reicheren, doch schon bald entstand eine neue Bewegung, die sich an die Armen richtete (Björk, Nordling & Reppen, 2018).

Egnahemsrörelsen (Eigenheimbewegung)

Ab Anfang 1900 (1904) wurde die so genannte "Egnahemsrörelsen" (Eigenheimbewegung) vom Staat initiiert, um armen Arbeitern beim Bau oder Kauf eines Eigenheims zu helfen. Einer der Gründe für diese Initiative war die Bekämpfung der schwedischen Auswanderungswelle in die USA. Der Staat hoffte, mit der Unterstützung vieler großer Arbeitgeber, dass dadurch eine gesunde und patriotische Bevölkerung entstehen würde (Harloe, 1995).

Folkhemmet (Das Volksheim)

Nach dem Ersten Weltkrieg und den wirtschaftlichen Schwierigkeiten der 1920er Jahre begannen die schwedischen Sozialdemokraten mit dem Aufbau des schwedischen Wohlfahrtsstaates, um die Klassenspaltung zu überwinden. Einer der Hauptpfeiler dieses Staates war das so genannte "Folkhemmet" (das Volksheim) (Christophers, 2013). Folkhemmet zielte darauf ab, eine Gesellschaft mit gleichen sozialen, politischen und wirtschaftlichen Rechten für alle zu schaffen. Im Hinblick auf den Wohnungsbau beinhaltete dies eine Weiterentwicklung der "Egnahemsrörelsen" mit zusätzlichen Hilfen für noch ärmere Arbeiter. Einer der Gründe, warum dies möglich war, war die Zunahme von Fertighäusern oder Kataloghäusern, die den Zugang zu Einfamilienhäusern für alle erleichterten (Björk, Nordling & Reppen, 2018).

Nachkriegszeit und das Millionenprojekt

Obwohl Schweden vom Zweiten Weltkrieg verschont blieb, wurde der Wohnungsbau aufgrund von Rationierungen weitgehend eingestellt. Nach dem Krieg wurde das Land jedoch von einer Welle des Optimismus erfasst, und mit der zusätzlichen Unterstützung durch die Regierung konnten sich mehr Menschen den Traum vom eigenen Haus erfüllen (Christophers, 2013). Außerdem wurde in dieser Zeit aufgrund des katastrophalen Wohnungsmangels in einem noch nie dagewesenen Umfang gebaut. Diese Bauinitiative mit dem Namen Miljonprogrammet (Das Millionenprogramm) hatte zum Ziel, innerhalb von 10 Jahren 1 Million neue Wohnungen zu bauen. Am Ende waren mehr als ein Drittel dieser neuen Wohnungen Einfamilienhäuser verschiedener Größen (Björk, Nordling & Reppen, 2018)..

FAZIT

Der Wunsch nach einem Eigenheim, bestenfalls in Form eines alleinstehenden Einfamilienhauses mit Garten, begleitet viele Menschen etliche Jahrzehnte ihres Lebens und scheint ein individuelles Bedürfnis von Selbstverwirklichung zu sein. Dabei wird oft vergessen, dass jene individuell erwünschte Wohnform vor allem im letzten Jahrhundert von einer Vielzahl von wirtschaftlichen, sozialen oder politischen Faktoren beeinflusst wurde. Und während die Auflockerung der dicht bebauten Stadt und der Bezug zum eigenen Land durch Eigentum von Grund und Boden im 20. Jahrhundert vorherrschend waren, so gibt es seit dem Ende des 20. Jahrhunderts erneut einen Wandel in der Wahrnehmung der Stadt. Die Abneigung gegen die Verdichtung wurde überwunden und richtet sich mit einem zunehmenden Bedeutungsgewinn des anthropogen verursachten Klimawandels auf die aufgelockerte Bauweise. Das Einfamilienhaus ist im heutigen Planungsdiskurs ein Synonym für die Zerstörung des gemeinsamen öffentlichen Raumes und der Umwelt und steht für Flächen- und Energieineffizienz. Auch hier wird mit Ablehnung einer bestimmten Siedlungsform gearbeitet. Deshalb bleibt abschließend zu sagen, dass die Art, wie wir wohnen wollen zwar als etwas sehr persönliches wahrgenommen wird, wir dabei aber noch heute von sehr vielen äußeren Faktoren beeinflusst werden.

DER STANDARD › Immobilien

INTERNATIONAL INLAND WIRTSCHAFT WEB SPORT PANORAMA KULTUR ETAT WISSENSCHAFT LIFE

Startseite › Immobilien › Architektur & Stadt

1.704 Postings VERBOT

Dürfen wir bald nicht mehr in Einfamilienhäusern wohnen?

Deutschland ist in Aufregung, weil ein Hamburger Stadtbezirk keine neuen Einfamilienhäuser zulässt. Keine Wohnform wird so zum Spielball wie das Eigenheim

Maik Novotny 12. Februar 2021, 11:12 1.704 Postings

ABO SHOP AKADEMIE JOBS MEHR

ZEIT ONLINE

Politik Gesellschaft Wirtschaft Kultur Wissen Gesundheit Campus ZEITmagazin

Eigenheim

Der Traum vom Einfamilienhaus ist aus

Für den Bau von Einfamilienhäusern fehlt das Land, bald wird es Geschichte sein. Aus ökologischen Gründen werden wir uns nach anderen Wohnformen umschauen müssen.

Ein Kommentar von **Wolfgang Bauer**

Z+
EXKLUSIV FÜR ABONNENTEN

DER STANDARD › Immobilien

Startseite › Immobilien › Bauen & Wohnen

AUS DER TRAUM

Das Einfamilienhaus – ein Konzept von gestern

Viele Österreicher wünschen sich ein Einfamilienhaus im Grünen. Aber diese Wohnform bringt viele Nachteile mit sich. Alternativen gäbe es

Franziska Zoidl 8. Februar 2020, 08:20 3.261 Postings

Quellen:

- ArkivCentrum.** (1897). *Egna hem* [Tryck på papper]. Örebro.
<http://www.arkivcentrum.se/aktstycket/akt87.pdf>
- Bausparkasse Schwäbisch- Hall AG** (1958), 25% und mehr zahlt der Staat. Brand-history.com. <https://brand-history.com/bausparkasse-schwabisch-hall-ag/bausparkasse-schwabisch-hall>
- Björk, C., Nordling, L., & Reppen, L.** (2018). *Så byggdes staden* (4th ed.). Svensk byggtjänst.
- Christophers, B.** (2013). A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-first Century Sweden. *New Political Economy*, 18(6), 885-911. doi: 10.1080/13563467.2012.753521
- Harloe, M.** (1995). *The People's Home?*. Massachusettes: Basil Blackwell Ltd.
- Moser, W.,** Reicher, D., Rosegger, R., de Frantz, M., & Havel, M. (2002). Was ist so schön am Eigenheim? Ein Lebensstilkonzept des Wohnens. *Berichte aus Energie-und Umweltforschung*, 17, 2002.
- o.A.** (1928, 29. Mai), Der Weg zum Eigenheim für jedermann. In: Karlsruher Tagblatt. <https://www.deutsche-digitale-bibliothek.de/newspaper/item/KKFEFD2XZKCOBMEBAE2NU72NIVT7BX2O?query=eigenheim&hit=5&issuepage=4> [zugegriffen am 14.11.]
- o.A.** (2021, 05. Mai). Einfamilienhäuser: Zehn Prozent höhere Preise, zehn Prozent weniger Verkäufe 2020. <https://www.derstandard.at/story/2000126396733/einfamilienhaeuer-zehn-prozent-hoehere-preise-zehn-prozent-weniger-verkaeufe-2020> [zugegriffen am 11.11.2021].
- Putschögl, M.; Zoidl, F.; Redl, B.** (2019, 03. Februar). Wohnen früher und heute: Ein Traum verblasst. <https://www.derstandard.at/story/2000097375787/wohnen-frueher-und-heute-ein-traum-verblasst> [zugegriffen am 11.11.2021].
- Rosklamm, N.** (2017). Zum Ideal der Auflockerung. *Zeitschrift für Kulturwissenschaften*, 11(1), 161- 164.
- Schröteler-von Brandt H.** (2014) Städtebau und Wohnungsbau im Nationalsozialismus. In: Stadtbau- und Stadtplanungsgeschichte. Basiswissen Architektur. Springer Vieweg, Wiesbaden.
- Stockholms Stadsarkiv.** (1927). *Hem i Sverige* [Tryck på papper]. Stockholm.
<https://stockholmskallan.stockholm.se/post/30905>
- Bgf (2021)** *Vi bygger landet* [Election poster].
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Vi_bygger_landet.jpg
- Zoidl, F.** (2020, 08. Februar). Aus der Traum: Das Einfamilienhaus – ein Konzept von gestern. <https://www.derstandard.at/story/2000114211325/das-einfamilienhaus-ein-konzept-von-gestern> [zugegriffen am 11.11.2021].

Fokus Raumplanung - Das Einfamilienhaus

Leerstand



im
Einfamilienhaus

Theresa Bugkel: 01607474
Franziska Funder: 01607435
Franziska Ammer: 12123587

Wo befinden sich leerstehende Einfamilienhäuser und welche Bauart weisen diese auf?

1. Einleitung

Laut Studien werden immer mehr Flächen auf Bauland umgewidmet und Einfamilienhäuser oder große Wohnungen vor allem im ländlichen Raum gebaut. Zersiedelungen entstehen und das Aussterben der Dörfer be-

ziehungsweise Stadtteilen wird somit vorangetrieben. Der alte Bestand wird oftmals nicht nach genutzt und steht leer. (DerStandard 2017) „Leerstand bezeichnet gebauten Raum auf öffentlichen oder privaten Grund, der langfristig weder in seiner ursprüng-

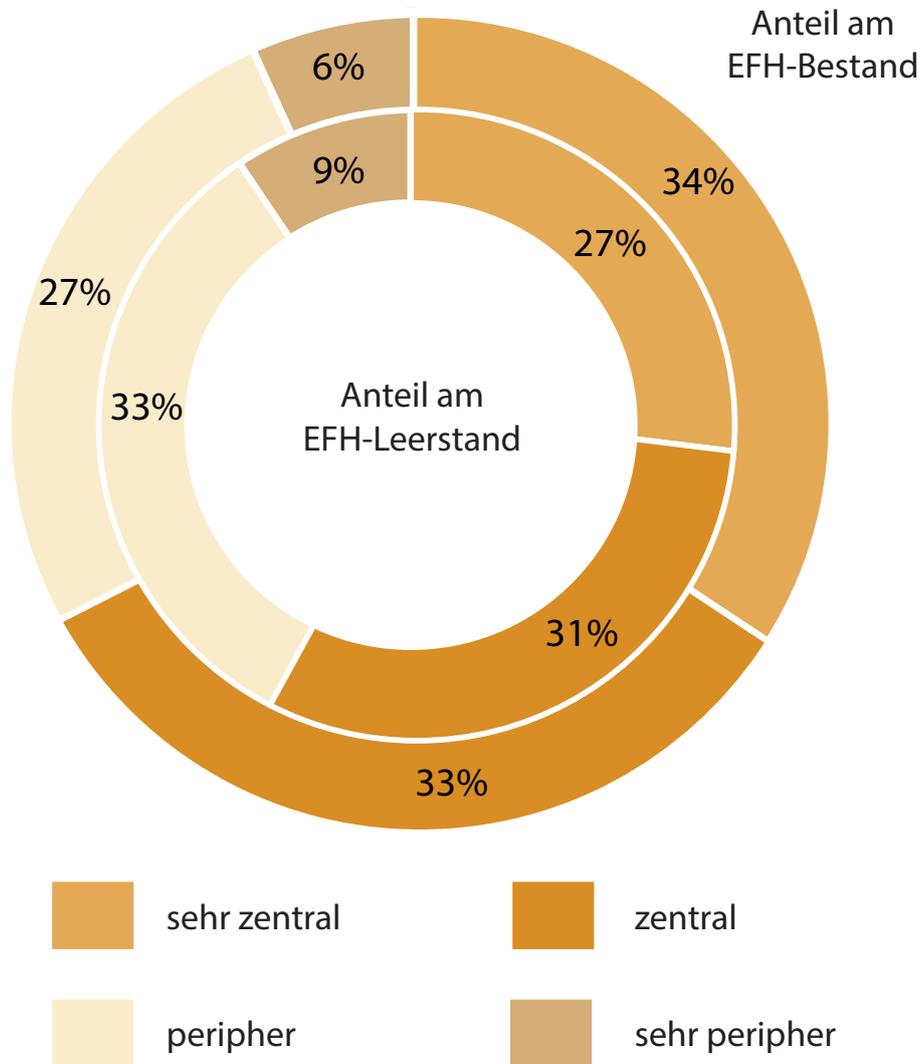


Abbildung 1: Anteil an leerstehenden Einfamilienhäuser, Quelle: Lohse & Vandrei 2016:20f, eigene Darstellung

lichen für ihn geplanten Funktion, noch in irgendeiner anderen Art benutzt oder vermietet wird“ (Hosner. J. 2019:8). Da die Datengrundlage zu leerstehenden Gebäuden zumeist unvollständig und nicht flächendeckend ist, können meist nur Schätzungen abgegeben werden. Der Leerstand von Einfamilienhäusern ist zumeist von mehreren Faktoren abhängig. Die Lage, Bauweise und Alter sind u.a. ausschlaggebend für den Grund des Leerstandes.

2. Lage von leerstehenden Einfamilienhäusern

Trotz mangelnden Daten kann eine Tendenz zu Lage und Struktur von leerstehenden Einfamilienhäusern abgelesen werden. Das Ausmaß vom Leerstand ist laut einem deutschen Forschungsbericht aus Dresden von der regionalen Raumstruktur und deren Gegebenheiten stark abhängig. Um den Leerstand räumlich verorten zu können, wurden deutsche Gemeinden einer der vier Kategorien sehr zentral, zentral, peripher und sehr peripher zugeordnet. Nach der Zuordnung wurde die Verteilung der Einfamilienhäuser sowie leerstehenden Einfamilienhäuser analysiert. Klar

kristallisiert sich heraus, dass sehr zentrale und zentrale Gebiete in Relation zum Gesamtbestand wenig Leerstände aufweisen. Betroffener sind periphere und sehr periphere Gebiete. Dazu zählen Gemeinden, welche dünn besiedelt sind und über eine schlechte Infrastruktur verfügen. Somit kann gesagt werden, dass städtische Gebiete oder Ballungsräume seltener vom Leerstand betroffen sind als ländliche Gebiete. (Lohse & Vandre 2016:20f)

3. Bauweise von leerstehenden Einfamilienhäusern

Im Grunde können die Gebäudetypen von Einfamilienhäusern wie folgt eingeteilt werden: freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften. Im Bestand ist das freistehende Einfamilienhaus am meisten vertreten. Jeweils ein Drittel der Einfamilienhäuser sind Doppelhaushälften und Reihenhäuser. In dem Forschungsbericht wird gezeigt, dass die Bauweise einen Einfluss auf den Leerstand in Regionen haben kann. Somit weisen kleinere Gemeinden eine höhere Leerstandsquote bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern auf. (Lohse et al 2016:22f)

Wie kann der Leerstand von Einfamilienhäusern erhoben werden?

1. Stromverbrauchsdaten Auswertung

Eine Möglichkeit herauszufinden ob ein Gebäude leer steht, ist den Stromverbrauch des Gebäudes abzufragen. Voraussetzung dafür ist einerseits eine Kooperation der örtlichen Netzbetreiber und eine anonyme Erhebung/Auswertung der Verbrauchsabrechnungen und den personenbezogenen Daten der Nutzer:innen. Übersteigt ein kWh-Verbrauch einem festgesetzten Wert (meistens < 200 kWh), so kann davon ausgegangen werden, dass das Gebäude bewohnt ist. Ein Nachteil ist allerdings, dass Wohneinheiten mit Alarmsystem einen Verbrauch über 200 kWh haben und somit nicht als Leerstand zählen. Außerdem können Langzeitleerstände, die keinen Stromzähler haben, nicht erfasst werden. Zusätzliche Methoden, etwa Schätzungen oder Begehungen, sind nötig (Straßl & Riedler 2015: 29f.).

2. Schätzungen

Anhand von Daten zur Bautätigkeit (Fertigstellungen, Abriss und Bestandsfortschreibungen), Wohnungs- und Gebäudezählungen, Haushaltsentwicklung und der Bevölkerung kann der Leerstand geschätzt werden. Da die meisten Daten nur auf

gesamstädtischer Ebene zu finden sind, kann die Leerstandsrate nur in diesem festgelegten Untersuchungsbereich ermittelt werden.

Sofern schon einmal erhoben, besteht die Möglichkeit der Fortschreibung des Leerstandes. Dabei wird ausgehend vom Ergebnis der letzten Erhebung anhand der Fertigstellungen, Abgänge, der Haushaltsstruktur und -veränderung sowie der Bevölkerungsentwicklung der Leerstand geschätzt (IfS 2005: 5).

3. Methodenmix

Oftmals kommen zur Erhebung mehrere Methoden zum Einsatz. Es können beispielsweise mittels Wasser- oder Stromverbrauch, Entsorgungsdaten und des Melderegisters leerstehende Gebäude erhoben werden. Zur Kontrolle der Ergebnisse werden Ortsbegehungen durchgeführt (Kaufmann 2018: 76).

4. Begehung

Sofern der zu untersuchende Raum überschaubar ist, können Ortsbegehungen gemacht werden. Oftmals werden Begehungen als begleitende Methode eingesetzt (IfS 2005: 25).

5. Freiwillige Möglichkeiten oder gesetzliche Bestimmungen

Ein anderer Ansatz der Leerstandserhebung, sind freiwillige oder gesetzliche Meldebestimmungen der bzw. des Eigentümers:in ab einer gewissen Dauer des Leerstands. Die Nichteinhaltung der

Meldepflicht kann finanziell sanktioniert werden. Es können aber auch Anreize für Eigentümer:innen gesetzt werden, den Leerstand freiwillig zu melden (Kaufmann 2019: 91-95).



Abbildung 2: Leerstand eines Einfamilienhaus im Ortszentrum, Hauptstraße 124, 2184 Hauskirchen, Quelle: eigene Aufnahme 10/2021

Welche Instrumente können eingesetzt werden, um dem Leerstand von Einfamilienhäusern entgegenzuwirken?

1. Wachsende Kommunen

In wachsenden Regionen, wo eine hohe Nachfrage nach Wohnraum ältere leerstehende Einfamilienhäuser miteinschließt und dieser Leerstand meist fluktuativ (bei Nutzer:innenwechsel), spekulativ oder manchmal konjunkturell bedingt auftritt, sind Instrumente für die öffentliche Hand die „Moderation und Mediation von Nachverdichtungs- und Strukturerhaltungsinteressen zwischen den alteingesessenen Bewohner:innen und den neuen Eigentümer:innen“ sowie „die Schaffung von altersgerechtem Wohnraum im Quartier“, um den Generationenwechsel zu beschleunigen und „die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern in den Bestand zu lenken und somit den flächenextensiven Neubau in diesem Marktsegment eindämmen zu helfen“ (Adam et al. 2017:14).

2. Strukturschwache Kommunen

Initiiert werden kann der Umgang mit strukturellem Leerstand mittels der Erfassung des Leerstandes durch Leerstandskataster. Nur mit dem Wissen über das Ausmaß des Problems kann es wirksam behandelt werden und Revitalisierungsmaßnahmen für unterschiedliche Skalen, angefangen bei einzelnen Objekten bis hin zu regionalen Handlungskonzepten wie gemeinsames Standortmarketing, entwickelt werden. (ÖROK 2021:65f., Adam et al. 2017:14)

Ein Beispiel für eine derartige integrierte Flächenmanagement-Datenbank ist der Vitalitäts-Check der Bayerischen Verwaltung für ländliche Entwicklung. Hierbei bekommen Gemeinden auf Grundlage der vom Landesamt für Umwelt oder selbst erfassten Daten zu Leerständen, Brachen und Baulücken und ihren eigenen Informationen über bestehende Bauleitplanung und aktueller Bodenpolitik einen Überblick über den „Status Quo zu Grundversorgung, Mobilität und Gemeinschaftsleben“, wobei der konkrete Handlungsbedarf mittels des kommunalen GIS verortet wird (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2019:7ff.).

Ein wichtiges Instrument der Leerstandsbe kämpfung ist die interkommunale Zusammenarbeit in Bezug auf Baulandmanagement - insb. die gemeinsame Absicht, Innenentwicklung voranzutreiben und den Wettbewerb um Baulandausweisungen für neue Einfamilienhäuser zwischen den Kommunen zu beschränken. Denn der Bau von weiteren Einfamilienhäusern führt v.a. in peripheren, strukturschwachen Regionen zu einer Sättigung des Marktes und zu einem Wertverlust im Bestand. Dies kann finanzielle und technische Probleme im Aufrechterhalten kommunaler Infrastrukturen zur Folge haben. (ÖROK 2021:93f., Adam et al. 2017:14)

Konkret kann eine Leerstandsbörse, in der Wohnraumsuchende und Leerstandseigentümer:Innen miteinander in Kontakt treten können, eingerichtet werden. Ein solches Projekt ist das „Faire Wohnen im Waldviertler Kernland“, dessen Erfolg im direkten Ansprechen der Leerstandseigentümer:innen liegt (Kleinregion Waldviertler Kernland 2021).



Abbildung 3: Logo Waldviertler Kernland (Waldviertler Kernland 2021)

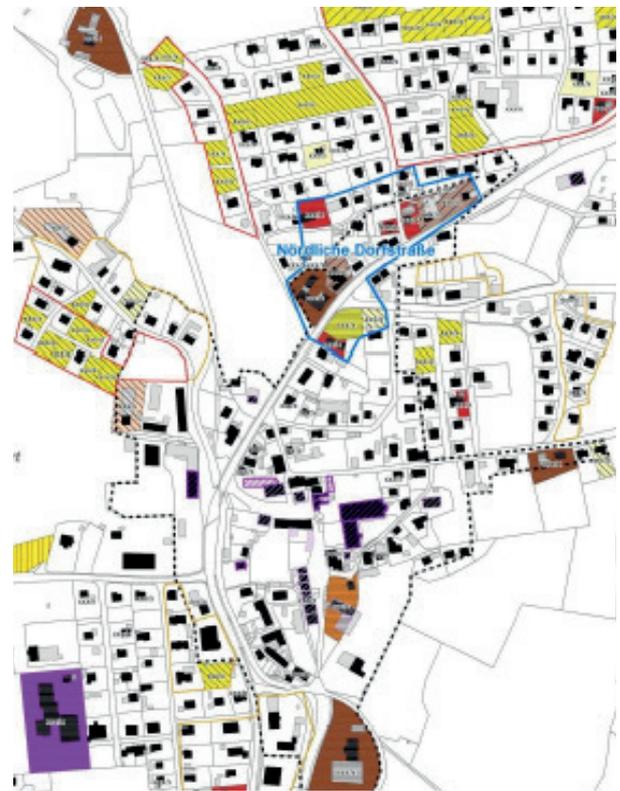


Abbildung 4: Musterkarte Vitalitäts-Check (Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung 2019:9)



Abbildung 5: Leerstand eines freistehendes Einfamilienhaus, Veltliner Straße 182, 2192 Kettlasbrunn, Quelle: eigene Aufnahme 10/2021

Welche Instrumente können eingesetzt werden, um dem Leerstand von Einfamilienhäusern entgegenzuwirken?

3. Finanzielle Förderprogramme

In Deutschland wird die Leerstandsthematik in den besonders betroffenen Regionen schon seit den 1990er Jahren besprochen, sodass es Wettbewerbe und Förderprogramme der EU (z.B. LEADER), dem Bund, der Ländern und Kommunen im Bereich der ländlichen Entwicklung insbesondere zum Thema Innenentwicklung gibt. Dazu zählen neben anderen die „Leerstandsoffensive“, „Land(auf) Schwung“, „Innen statt Außen“ und „Jung kauft Alt“ (BMI 2017, BLE 2021, BStMB 2019, Stadt Neumarkt-Sankt Veit 2017).

Auf Bundesebene (in Österreich) werden diese oben genannten informellen Planungsinstrumente im Umgang mit Leerstand im ÖREK 2021 unter den Zielen „Bodenversiegelung Reduzieren“ und „räumliche Zusammensetzungen für sozialen Zusammenhalt stärken“ empfohlen (ÖROK 2021:65f.,93f.,148). Konkrete Projekte werden im Rahmen des GAP-Strategieplans vom Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus gefördert (BmflRT 2021:23 ff.,48 ff.).

Jedoch gibt es noch Potentiale, finanzielle Förderung für Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen von privaten Eigentümer:Innen, die ihre unterbelegten Einfamilienhäuser in gender- und altersgerechte Mehrpersonenhäuser umwandeln möchten, auszubauen. Außerdem fehlt es an Flexibilität der Bauordnungen und der Stellplatzverpflichtungen für diese Vorhaben. (Lindenthal et al. 2015:97)

In den kommenden Jahren werden diese privaten Sanierungsmaßnahmen durch den Aufbauplan Next Generation EU gefördert, wobei die Verteilung dieser Gelder auf die Länder noch nicht abschließend feststeht, was u.a. daran liegt, dass der Sanierungsbedarf nicht flächenhaft einheitlich erhoben ist (Putschögl 2021). 2015:97)

In den kommenden Jahren werden diese privaten Sanierungsmaßnahmen durch den Aufbauplan Next Generation EU gefördert, wobei die Verteilung dieser Gelder auf die Länder noch nicht abschließend feststeht, was u.a. daran liegt, dass der Sanierungsbedarf nicht flächenhaft einheitlich erhoben ist (Putschögl 2021).



Abbildung 6: Logo Land(auf)Schwung (BLE 2021)



Abbildung 7: Logo Next Generation EU (Europäische Kommission 2021)



Abbildung 8: Logo ÖREK (ÖROK 2021:1)

Auswirkungen von leerstehenden Einfamilienhäusern im ländlichen Raum

Welche Auswirkungen gehen mit Leerstand in ländlichen Regionen einher und welche weitreichenden Folgen haben leerstehende Gebäude für den gesamten Ort? In diesem Zusammenhang wird oft von einer Abwärtsspirale mit immer mehr Leerstand gesprochen: Angefangen von einer kleineren Anzahl an leerstehenden Gebäuden in unmittelbarer Nähe zueinander, die zunächst auf die Attraktivität der unmittelbaren Umgebung wirken, können Folgen für den ganzen Ort haben. Da sich Eigentümer:innen kaum oder oft nicht ausreichend kümmern, leidet die Bausubstanz und im weiteren Verlauf führt dies zum Verfall von ganzen Häusern, was sich unmittelbar auf das Ortsbild auswirkt. Ein Ort mit vielen leerstehenden und möglicherweise verfallenden Gebäuden hindert mögliche Investitionen in diese Immobilien, da damit oft unattraktive Wohnverhältnisse in Verbindung gebracht werden. Es sinkt daher die Nachfrage nach (Wohn-)häusern und damit einhergehend auch der Wert jener leerstehenden Immobilien. (Fabian 2015:10) Eventuell noch vorhandene Infrastrukturen, wie beispielsweise Nahversorger oder Einzelhändler, siedeln ab. Die leerstehenden Geschäftslokale, welche sich zumeist im Ortskern befinden, wirken sich negativ auf die Attraktivität der Ortschaft aus. (Fabian 2015:3f)

Der dritte österreichische Baukulturreport stellt fest, dass es "nach wie vor Leerstand, besonders dort, wo er sich marktfördernd auswirkt oder wo Wohnraum lediglich ein Vorsorgeprodukt ist", gibt (Bundeskanzleramt Österreich 2017:59). Die aktive Entscheidung von Eigentümer:innen zum Leerstand erhöht den Druck auf den vorhandenen Bau-

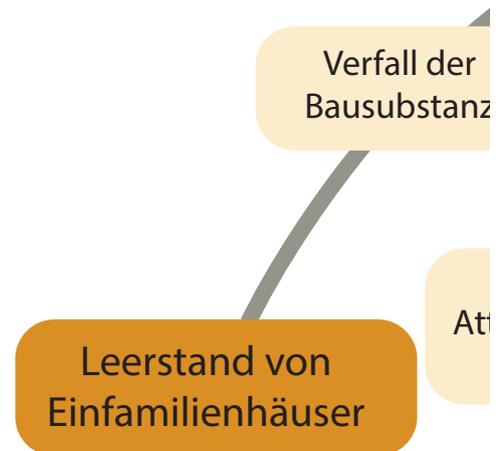
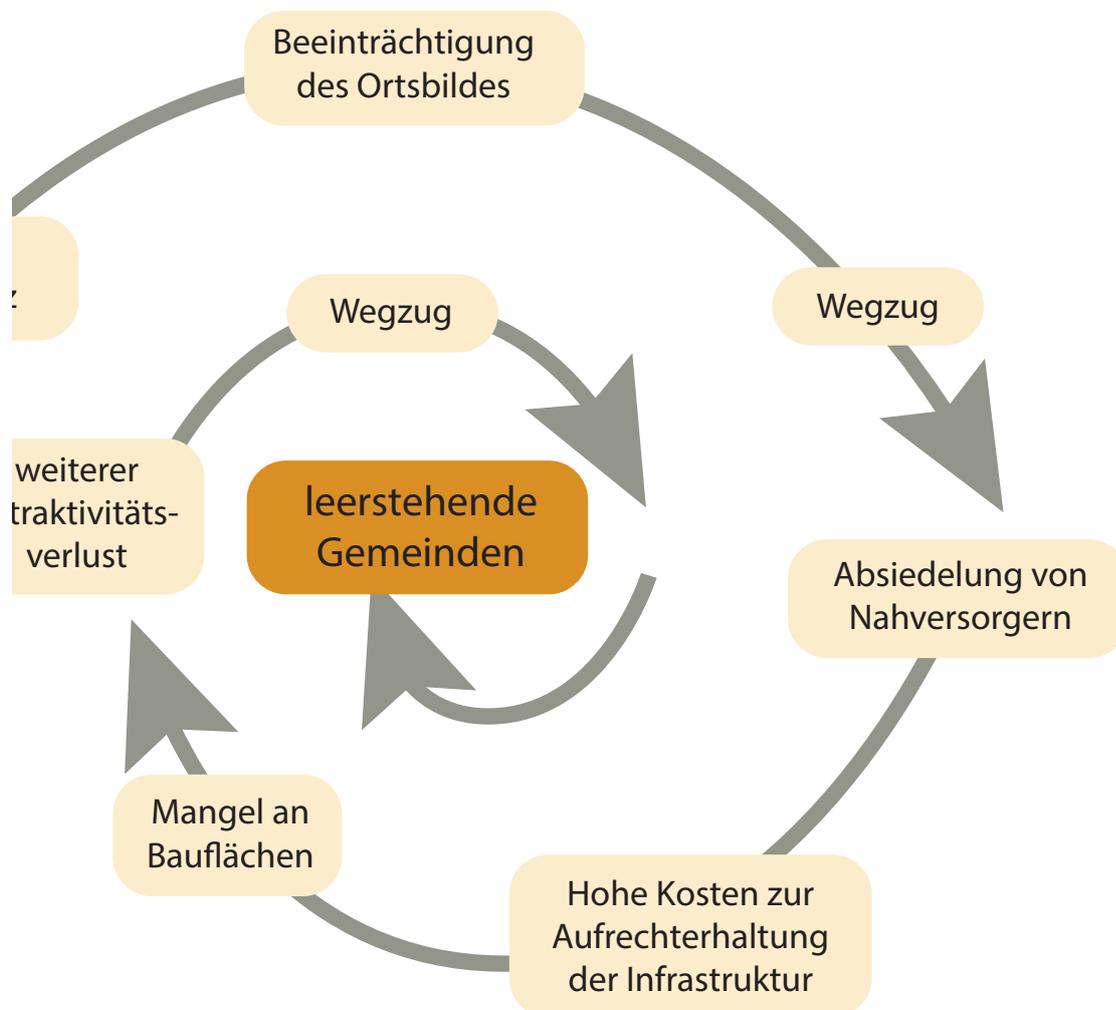


Abbildung 9: Abwärtsspirale von leerstehend

grund und begrenzt die Möglichkeiten vieler junger Menschen, in ihrem Heimatort Baugrund zu erhalten, wodurch Gemeinden gedrängt werden, weiteres Bauland bereitzustellen. Maßnahmen wie Leerstandsabgaben oder -steuern sowie Enteignung, um den Druck auf Eigentümer:innen zu erhöhen, entspre-

chen oft nicht dem erhofften Nutzen oder sind rechtlich kritisch (Zoidl 2020). Nachdem das 1982 in Wien eingeführte Wohnungsabgabengesetz vom Verwaltungsgericht zwar aufgehoben wurde, erwägen die Bundesländer Tirol und Salzburg aktuell die Einführung einer Leerstandsabgabe (Putschögl 2021).



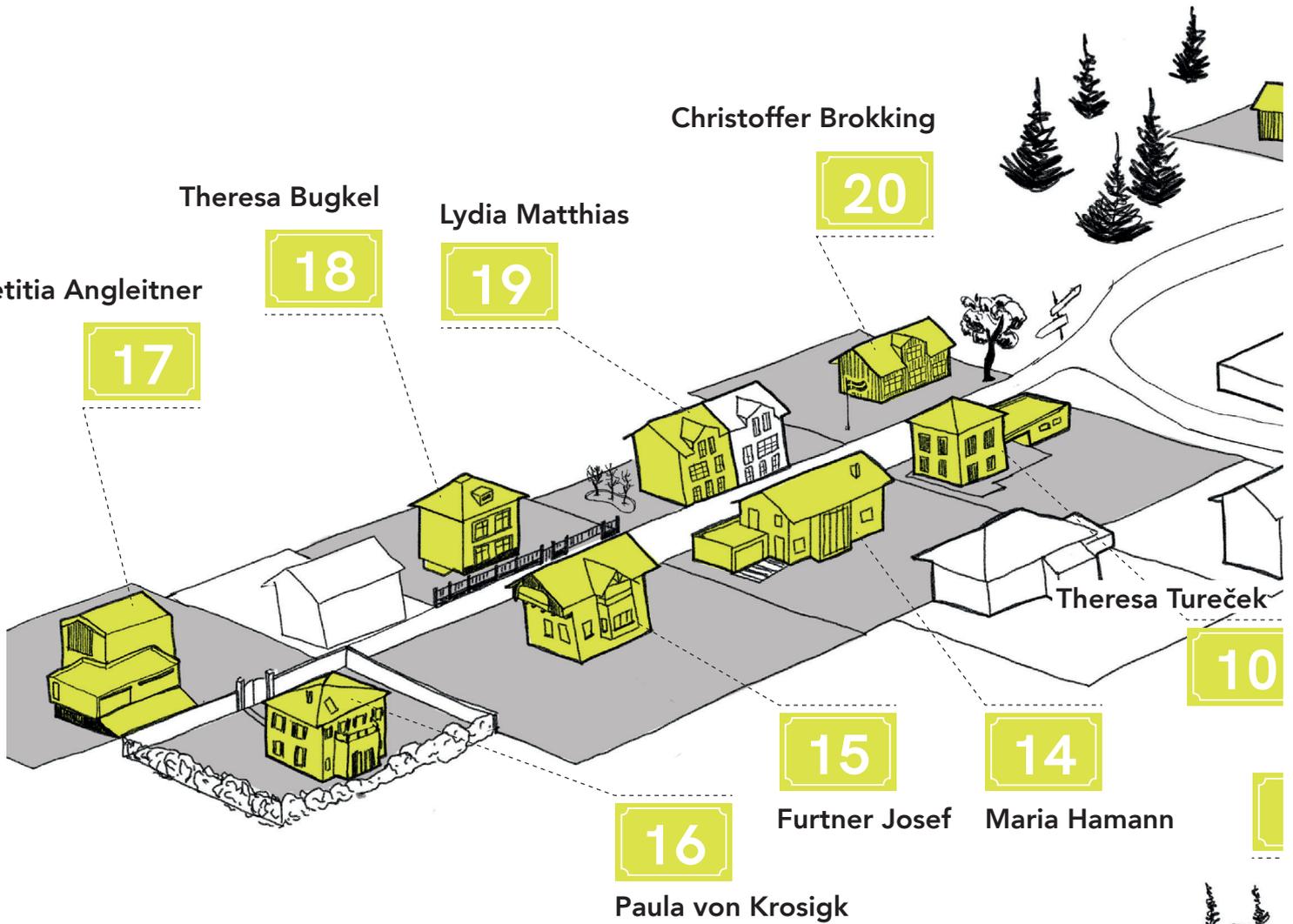
en Einfamilienhäuser, Quelle: Österreichischer Städtebund 2014: 32,eigene Darstellung

Quellen (1/2)

- Adam, B., Berndgen-Kaiser, A.; Jochimsen, K.; Münter, A.; Zakrzewski, P. (2017): Ältere Ein- und Zweifamilienhausbestände im Umbruch. Eine Clusteranalyse zur Identifizierung regionaler Betroffenheiten in Nordrhein-Westfalen. In: Raumforschung und Raumordnung, Vol.76 (1), 3-17.
- APA. (2017): Deutsche Studie: Viel zu viele Häuser auf dem Land. DerStandard. Immobilien. Veröffentlicht am 19.Juni 2017. URL: <https://www.derstandard.at/story/2000059466877/deutsche-studie-viel-zu-viele-haeuser-auf-dem-land> (05.11.2021).
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (BStMB) (Hrsg.) (2019): Förderung der Innenentwicklung und Flächenentsiegelung im Rahmen der Städtebauförderung. URL: <https://www.stmb.bayern.de/med/pressemitteilungen/pressearchiv/2019/73/index.php> (19.11.2021).
- Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung (Hrsg.) (2019): Ländliche Entwicklung in Bayern Leistungsspektrum. Vitalitäts-Check – Leerstände, Baulücken und Versorgungssituation in Gemeinden ermitteln. München.
- Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE) (2021): Modellvorhaben Land(auf)Schwung. URL: <https://www.bmel.de/DE/themen/laendliche-regionen/wirtschaft/landaufschwung.html> (19.11.2021).
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2017): Leerstandsoffensive Brückenland Bayern-Böhmen. Schwerpunkte: Kooperation, Innenentwicklung, Infrastruktur / Da-seinsvorsorge, überörtliche Beteiligung. URL: <https://www.staedtebauforderung.info/DE/ProgrammeVor2020/KleinereStaedteGemeinden/Praxis/Massnahmen/Leerstandsoffensive.html> (19.11.2021).
- Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BmflRT) (Hrsg.) (2021): Fachentwürfe Interventionen. Arbeitspapier zur Erstellung des Österreichischen GAP-Strategieplans. Teil IV: Geplante projektbezogene Interventionen im Bereich ländliche Entwicklung. Wien.
- Bundeskanzleramt Österreich (Hrsg.) (2017): Dritter Österreichischer Baukulturreport. Szenarien und Strategien 2050. Wien.
- Europäische Kommission (2021): Europäischer Aufbauplan. Einführung. URL: https://ec.europa.eu/info/strategy/recovery-plan-europe_de (19.11.2021).
- Fabian, A. (2015): (Wohn-)gebäudeleerstand im ländlichen Raum - Entwicklung und Handlungsmöglichkeiten. Kreisverwaltung Kaiserslautern. Landesplanung, Kreisentwicklung, Bauleitplanung, Immissionsschutz. Sachgebiet 5.6.
- Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) (Hrsg.) (2021): Österreichisches Raumentwicklungskonzept ÖREK 2030. Raum für Wandel. Wien.
- Hosner, J. (2019): Leerstand Heute & Morgen Nicht. Diplomarbeit. Technische Universität. URL: <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/10484/2/Hosner%20Julia%20-%202019%20-%20Leerstand%20heute%20morgen%20nicht.pdf> (18.11.2021).
- IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtbau. URL: <https://silo.tips/download/methoden-der-erfassung-von-wohnungsleerstand-im-stadtbau-arbeitshilfe-fr-die-k> (7.11.2021).

Quellen (2/2)

- Kleinregion Waldviertler Kernland (Hrsg.) (2021): Leerstandsmanagement. URL: <https://www.waldviertler-kernland.at/cms/klar/leerstand/> (08.11.2021).
- Kaufmann, M. (2018): Methoden der Leerstandserhebung. Analyse und Anwendung im innerstädtischen Bereich. URL: <https://unipub.uni-graz.at/obvugr/hs/download/pdf/2581701?originalFilename=true> (7.11.2021).
- Lindenthal, J.; Mraz, G. (2015): Neues Wohnen im alten Haus. Sanierungsoptionen mit Zukunft vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus. Hrsg. Medieninhaber Österreichisches Ökologie-Institut. Wien.
- Lohse, J., Vandrei, L. (2016): Leerstand von Einfamilienhäusern: Ein dörfliches Problem? Aktuelle Forschungsergebnisse. Ifo Dresden berichtet 2016. 23. Nr. 06. URL: <https://www.ifo.de/publikationen/2016/aufsatz-zeitschrift/leerstand-von-einfamilienhaeusern-ein-doeerflliches-problem> (05.11.2021).
- Putschögl, M. (2021): Länder nehmen Leerstand und Spekulation ins Visier. URL: <https://www.derstandard.de/story/2000130992448/laender-nehmen-leerstand-und-spekulation-ins-visier> (19.11.2021).
- Stadt Neumarkt-Stankt Veit (2017): Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten. Förderprogramm Jung kauft Alt. Junge Menschen kaufen alte Häuser. Neumarkt-Stankt Veit.
- Straßl, I.; Riedler, W. (2015): Wohnungsleerstand in der Stadt Salzburg. Zahlen – Gründe – Mobilisierungsmaßnahmen. Hrsg. Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen. URL: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/_Documents/endbericht_wohnungsleerstand_final.pdf (7.11.2021).
- Zoidl, F. (2020): Leerstandsabgaben, Gesetzesänderungen: Was tun gegen Wohnungsleerstand. URL: <https://www.derstandard.at/story/2000117609499/leerstandsabgaben-gesetzesaeenderungen-was-tun-gegen-wohnungsleerstand> (11.11.2021).
- Abbildungen auf dem Cover:
 Oben:
 Marin, L. E. (2019): Reihenhauser am Rangierbahnhof: Vier Eisenbahnersiedlungen im Land Brandenburg. URL: <http://blog.hotze.net/?p=4183> (19.11.2021).
- Unten:
 Gautier, T. (2013): Leere Villa: Jetzt spricht der Besitzer. URL: <https://www.abendzeitung-muenchen.de/muenchen/stadtviertel/leere-villa-jetzt-spricht-der-besitzer-art-506761> (19.11.2021).



Das Einfamilienhaus

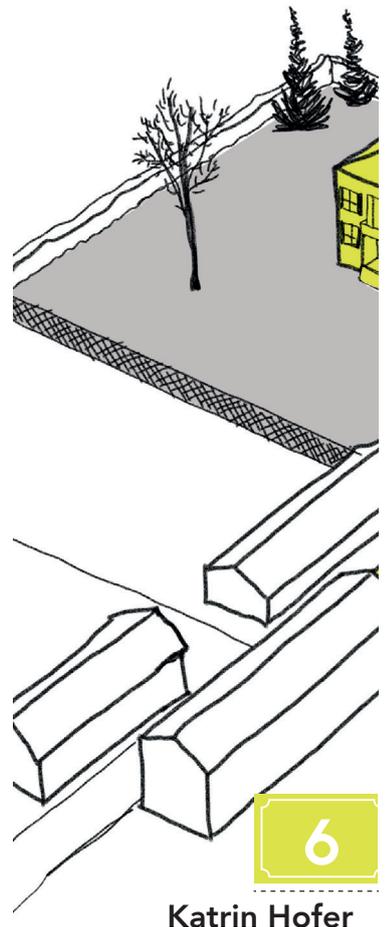
Ob groß, ob klein, meist passt eine Familie rein. Lang und hoch kann es sein, es geht eine Familie aus und ein.

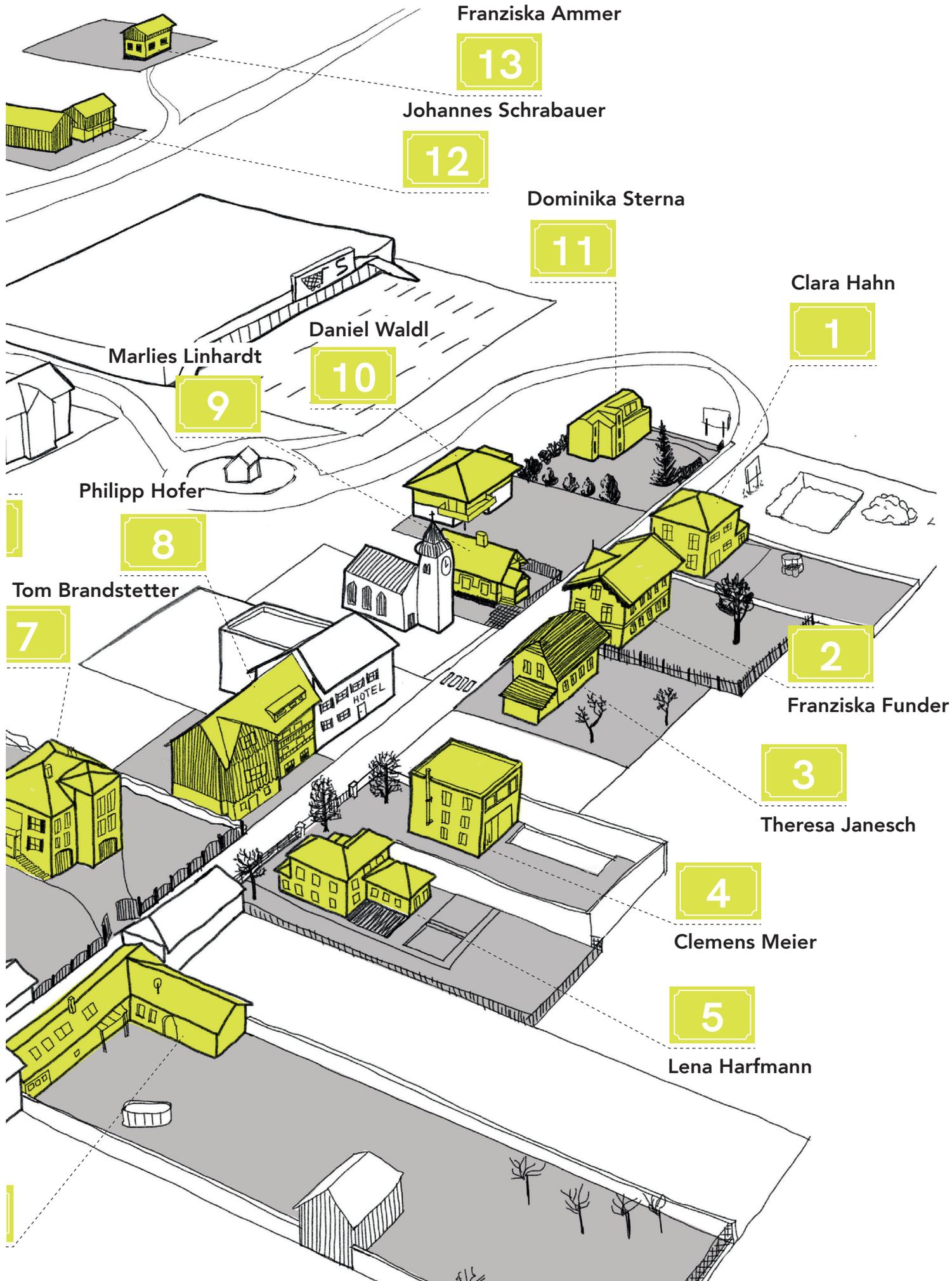
So unterschiedlich die Formen der Häuser, die Lage im Ort oder das Alter des Hauses sein mag, so gleich ist die Wohnform. In den einundzwanzig Häusern die die Studierenden genauer mit den Eigentümer:innen erforscht haben, ist keine Ecke gleich. Diese Variation an verschiedenen Geschichten und die Tatsache, dass dennoch alle im Kern dieselbe Idee, dasselbe Ziel verfolgen, ist ein Kuriosum. Dieses Kuriosum kann man nur bei genauerem Nachforschen – dem Nachfragen, genau Hinhören und zwischen den Zeilen lesen – aus den Eigentümer:innen der Häuser heraus hören.

Meist sind die Idee der Selbstverwirklichung, der private Rückzugsort oder auch ganz eigene ideelle Werte, Gründe dafür in einem Einfamilienhaus leben zu wollen. Verändert sich die Position zum eigenen Haus

im Laufe des Lebens? Wie sehen Haus-eigentümer:innen in unterschiedlichen Lebensphasen und -situationen die Beziehung zum eigenen Haus? Was wird in Zukunft mit dem Eigenheim passieren und was hätte man rückblickend betrachtet anders gemacht? Mit diesen Fragen und den passenden Antworten ist die Ausstellung gespickt. Die einzelnen Häuser und Fakten dahinter geben dabei einen ganz persönlichen Einblick, nicht nur in die Persönlichkeiten der Bewohner:innen sondern auch in die Gedankenwelt von Einfamilienhausbesitzer:innen.

Insgesamt könnten diese neunzehn Häuser, auch wenn sie in der gebauten Umwelt in drei unterschiedlichen Ländern mit ganz unterschiedlichen Klimavoraussetzungen stehen, ein Dorf bilden. Es wäre zwar ein buntes Dorf, aber es wäre eines. Im Kern gesehen sind also Deutschland, Schweden und Österreich gar nicht so unterschiedlich, wie man es denken würde.





Franziska Ammer

13

Johannes Schrabauer

12

Dominika Sterna

11

Clara Hahn

1

Daniel Waldl

10

Marlies Linhardt

9

Philipp Hofer

8

Tom Brandstetter

7

2

Franziska Funder

3

Theresa Janesch

4

Clemens Meier

5

Lena Harfmann



Errichtung: 2003-2004
 Wohnfläche: 420 m²
 Grundstücksgröße: 2.000 m²
 Bewohner:innen: früher 6, heute 4
 Schlafzimmer: 5
 Bäder: 3
 PKW-Stellplätze: 3

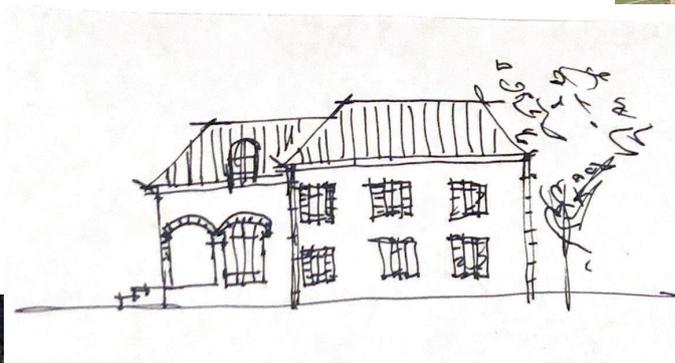
Über viele Jahre hinweg wurde dieses Haus von sechs Menschen bewohnt: meinen Eltern, meinem Bruder, meinen beiden Schwestern und mir. Es wurde vor knapp 20 Jahren von meinen Eltern gebaut, um ihrer Familie ein Zuhause zu bieten. Die Vorstellungen und Ansprüche der beiden hätten in manchen Belangen allerdings unterschiedlicher kaum sein können. Die folgenden Seiten zeigen, wie trotz oder gerade durch die verschiedenen Sichtweisen und Wünsche dieses Haus geplant, gebaut und weitergedacht wurde.

Steckbrief

Fokus Raumplanung
 Das Einfamilienhaus
 Tom Brandstetter



Es war schon immer mein Wunsch in einem Einfamilienhaus zu wohnen.

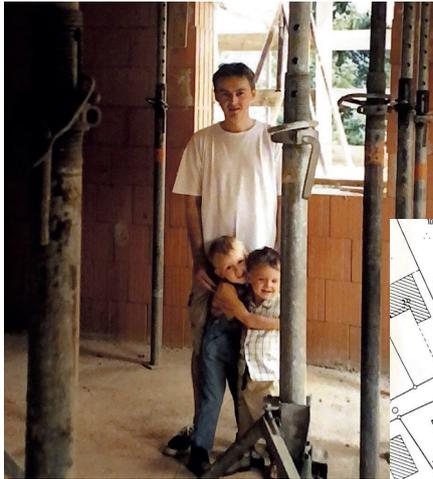


Mein Wunsch war es eigentlich nie in einem Einfamilienhaus zu wohnen.

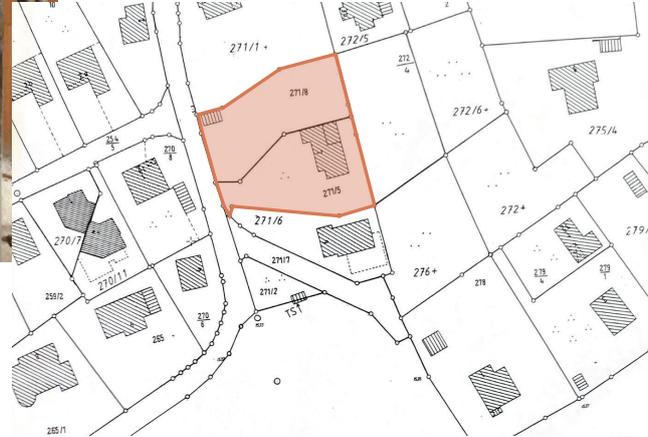


Der Traum vom Haus

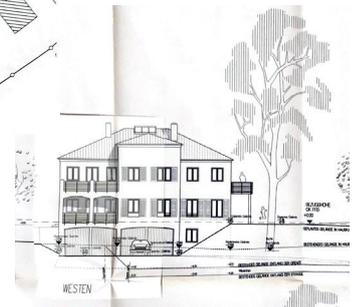
Fokus Raumplanung
 Das Einfamilienhaus
 Tom Brandstetter



Umgebung und Lage des Hauses waren mir sehr wichtig. Ich wollte nicht zu weit von Augsburg weg.



Mir war eine stadtnahe Lage nicht so wichtig. Die Größe des Hauses hatte für mich eine höhere Bedeutung.



Ab vom Schuss Fokus Raumplanung
Das Einfamilienhaus
Tom Brandstetter



Das bestehende Haus zu renovieren habe ich nie in Erwägung gezogen. Es war zu alt und eine Renovierung wäre teurer gewesen als ein Neubau.



Wir haben nur ein Grundstück gesucht. Das hier stehende Haus wäre sowieso nicht in Frage gekommen - es war klein, alt und abgewohnt.



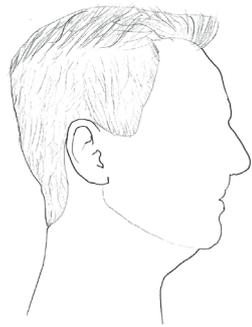
Renovieren - nein danke Fokus Raumplanung
Das Einfamilienhaus
Tom Brandstetter



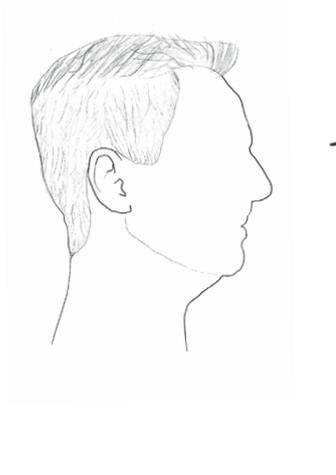
Mich stört die Außenwirkung unseres Hauses, es thront wie ein riesen Schloss. Das Große hat mir jahrelang Magenschmerzen bereitet, ich habe mich geschämt dafür.



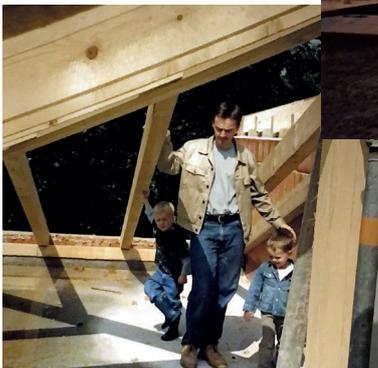
Mir gefällt, dass unser Haus schön, luxuriös und im Grünen gelegen ist.



Pracht & Prunk Fokus Raumplanung
Das Einfamilienhaus
Tom Brandstetter



Ich würds wieder genauso bauen!



Ganz konkret würde ich das Esszimmer weg lassen, die Einliegerwohnung kleiner dimensionieren und ein Klo im Keller haben. Ich hätt's überhaupt kleiner gebaut.



Nachbesserungsbedarf Fokus Raumplanung
Das Einfamilienhaus
Tom Brandstetter



Dass es eine riesen Energieschleuder wird war mir damals schon klar. Am meisten hadere ich mit der Klimaanlage und der Freiflächenheizung.



Mein Einfamilienhaus ist kein Treiber des Bodenverbrauchs und des Klimawandels.



Gewissensfrage Fokus Raumplanung Das Einfamilienhaus Tom Brandstetter



Ich kann mir vorstellen hier im Alter weiterhin zu wohnen, auch wenn es für zwei Personen natürlich zu groß ist.



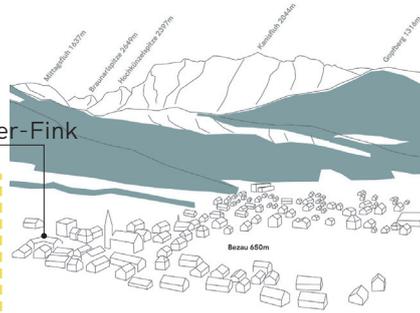
Ich möchte in Zukunft in einer stadtnahen, kleineren und barrierefreien Eigentumswohnung wohnen.



Rosige Aussichten Fokus Raumplanung Das Einfamilienhaus Tom Brandstetter

Ein Zuhause für Viele

Das Mehrgenerationenhaus Meusburger-Fink



Hard Facts

Ziegelbau, ab 1970 in altem Stadel in verschiedenen Bauphasen errichtet

Grundriss
140m² in 4 Stockwerken unterteilt in verschiedene Wohneinheiten

Kleiner Garten zur Straße hin

6 Küchen (zum Teil in Ferienwohnungen, 6 Bäder, 1 großer angrenzender Stall, Werkstatt, und Heustock

Bewohner:innen

3 Generationen der Familie Meusburger

Säle Angelika (Oma, die Seele des Hauses)
Mama Christine und Tochter Lisa-Maria
Hubert brachte den Fink ins Haus.

Abwechselnd Tourist:innen aus allen Teilen der Welt.

1 Auto, 5 Räder und etliche Wintersportgeräte



Entfernungen

Säle und Christine **leben an ihrem Arbeitsort**

Bezauer Wirtschaftsschulen: **3 Minuten mit dem Rad**. Christine ist Lehrerin.

Lisa-Maria studiert in Innsbruck. **2,5h mit dem Zug**.

Hubert arbeitet in Höchst. Dorthin fährt er **40 Minuten mit dem Auto**.

Lage

Zentral im Ortsverband, **2 Minuten von der Kirche** und dem Dorfplatz entfernt

Versorgung

Alle notwendigen Geschäfte und auch andere Versorgung wie Gastronomie und Shoppingmöglichkeiten finden sich in unmittelbarer Nähe.

„Wir haben das Problem, dass es dem Auto nicht gut tut, wenn wir immer nur Kurzstrecken fahren! Eigentlich kommt man überall mit dem Fahrrad hin.“

- Lisa-Maria

Philipp Hofer, 01604659

Vergangenheit

1 1970

Einbau einer Wohnung in den ersten Stock auf der Stadelseite, darunter Garage für Traktoren und Landwirtschaft (Trennung Stammhaus und Stadel)

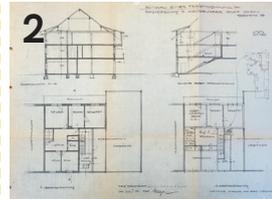
2 1974

Zweiter Stock erhält Ferienwohnungen, damals noch für heutige Verhältnisse Bescheiden, in der damaligen Zeit hoher Standard)

3 80er Jahre

Umbau über dem Stadel (Kinderzimmer)

Ursprungszustand ~1950



„Da kann ich mich noch erinnern, dass wir Kinder den (Fassaden-) Schirm gehölzelt und zweimal gemalt haben.“

-Christine

4 90er Jahre

Dachumbau (Gaupen wurden erneuert)

5 2001/02

Umbau des Daches mit der Wohnung vom Christine und Lisa-Maria (heutiger Zustand von Außen wurde erreicht)

6 2010/11

Trennung der Eingänge von Gästen und Säle Angelika (Die Gäste sind bis dahin durch ihre Wohnung gegangen), Garagen werden zu Eingangsbereich

Verschiedene Innenausbauten (Ferienwohnungen wurden neu aufgeteilt und renoviert, sind nicht eingeschlossen)

Gegenwart

Veränderungen im Haus

Seit Christine die Pension übernommen hat, hat sich einiges im Haus getan. So wurden in den Ferienwohnungen neue Möbel, Küchen und Bäder angeschafft. Gleichzeitig wurde der private Wohnbereich immer wieder auf Vordermann gebracht.

Im Stadel und den angrenzenden ehemaligen Wirtschaftsgebäuden steht aber einiges leer. Bis auf die Werkstatt von Hubert und einer Garage bieten die Räume hier noch viel Nutzungspotential, doch sind die Besitzverhältnisse schwierig.

Lieblingsplatz

Der Lieblingsort im Haus sind im Winter die sonnige Eckbank, auf der das Interview stattgefunden hat, oder im Frühling wenn man nach dem Skitag noch ein wenig auf der Terrasse in der Sonne den Ausblick auf die Berge genießen kann.



Das Haus

Nach den Veränderungen der letzten Jahrzehnte ist seit einigen Jahren wieder Ruhe im Haus eingekkehrt. Die Landwirtschaft im unteren Bereich wurde aufgegeben und heute steht dieser Bereich leer. Heute befindet sich hier der Lagerraum.



- Lisa-Maria, Christine und Hubert
- Gäste
- ehem. Kinderzimmer
- Säle Angelika
- Melkzimmer
- Stall

„Eigentlich ist es das schöne an diesem, dass das Haus sich immer wieder den Lebensumständen der Einwohner anpasst. Der eine hatte eine Landwirtschaft also hat man eine Stall gebaut, dann wollte man vermieten und hat Ferienwohnungen gebaut und dann hat man ein Kind kriegt, dann hat man aufgestockt. Eigentlich ist es das beste Beispiel, dass der Wohnraum den Menschen anpasst.“

- Lisa-Maria

Zukunft

„Man kann jetzt nach außen hin sagen, es ist alles toll, es ist so wunderbar, aber man muss schon beide Seiten sehen, es gibt Vor- und Nachteile. Man muss einen Mittelweg finden und für dich wissen, für mich ist es ok.“

- Christine



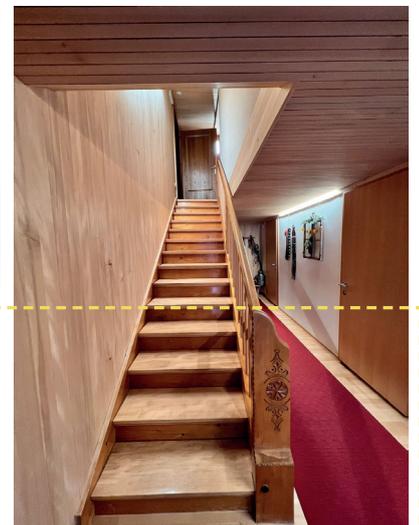
„Ich will ihr hier keinen Klotz umbinden und sagen, dass sie nicht verkaufen darf. Wenn sie ein anderes Leben lebt und dort ihre Erfüllung findet, dann kann sie machen was sie will.“

- Christine



Barrierefrei

Leider sind die Wohnungen nicht Barrierefrei erreichbar. Für Christine aber auch kein Grund ewig am Haus zu hängen. Für sie ist klar, wenn sie nicht mehr mobil sein sollte, ist ihr Lebensabschnitt im Haus vorbei. Mit finanziellen Mitteln will sie nicht zwanghaft im Haus bleiben.



280.952 Fokus Raumplanung - Das Einfamilienhaus Clemens Meier 01625022

Umbau statt Neubau

Wohnhaus Familie Berger

Baujahr: 1951
Kernsanierung: 2000
Ursprünglich: Einfamilienhaus
Bewohner:innen: Sabine und Edi
Grundstücksfläche: 840 m²
Wohnfläche: 220 m²

Quelle: Familie Berger



Ursprung und Idee

Bevor Familie Berger in das kernsanierte Einfamilienhaus am Wilhelminenberg zog, wohnten sie in einer Altbau-Mietwohnung.

Der Wunsch nach mehr Platz, Freiraum und Garten für die Kinder sowie das Bedürfnis nach mehr Unabhängigkeit bewegte sie dazu den Umbau und Umzug zu wagen.

Die Kernsanierung war damals eine bewusste Entscheidung.

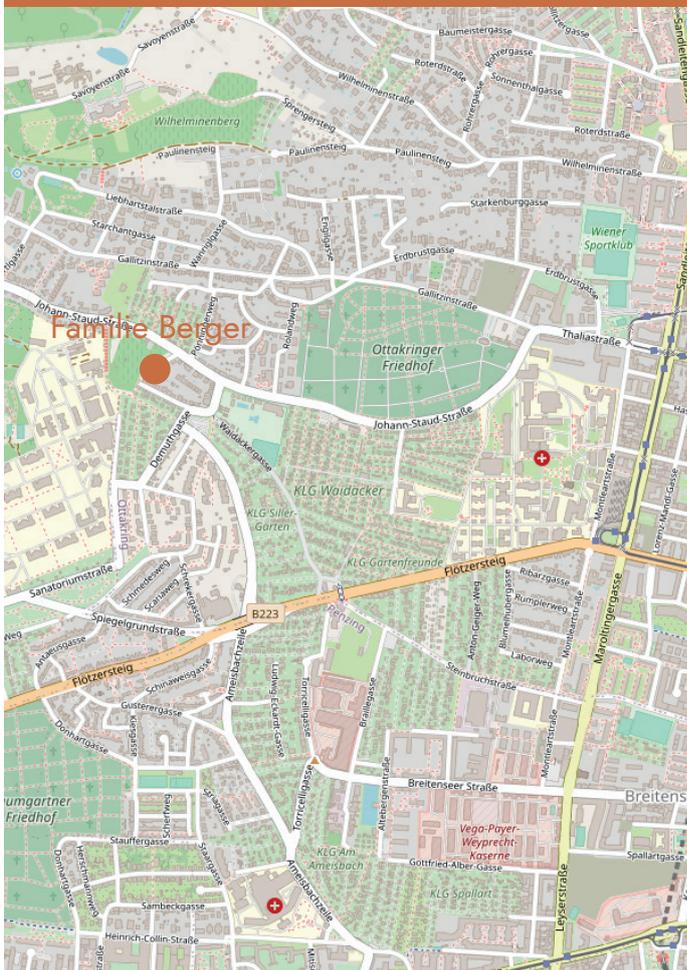
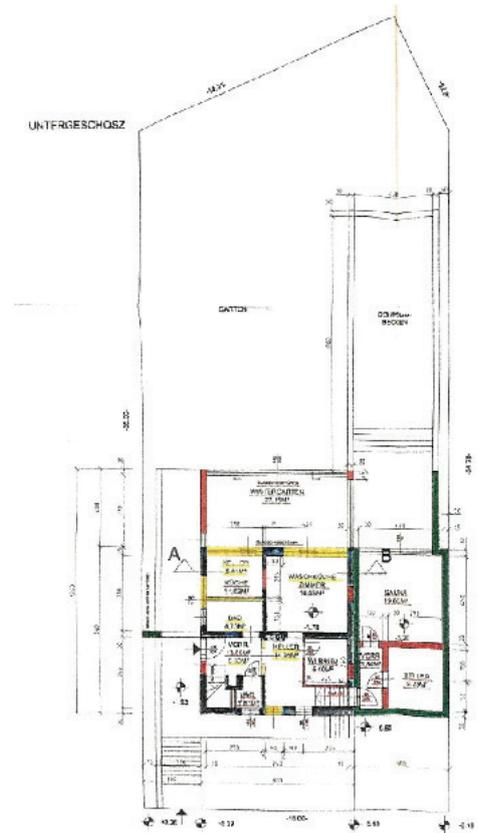
Quelle: Familie Berger

Planung und Umsetzung

Hürden, Probleme oder Herausforderungen gab es durch die professionelle Unterstützung und die konkreten Vorstellungen, wie das Haus aussehen sollte, keine.

Ausgelegt war es für ursprünglich vier Personen. Nachdem die beiden Kinder aber nun schon ausgezogen sind bietet das Haus mit seinen sechs Zimmern reichlich Platz für die eigene Unabhängigkeit.

Quelle: Familie Berger



Lage und Umgebung

Zu den wichtigsten Kriterien bei der Wahl des Grundstücks, neben der Größe und dem Haus, zählten Lage und Umgebung.

Die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Erholungsgebieten wie dem Ottakringer Bad oder den Steinhofgründen, sowie eine passable öffentliche Anbindung.

Edi und Sabine selbst sehen an der Lage ihres Hauses nur Vorteile. Besonders schätzen sie dabei auch die ruhige und freundliche Nachbarschaft.

Quelle: Open Street Map

Gegenwart und Zukunft

Die Wohnform des Einfamilienhauses sehen sie im Moment für sich alternativlos, was aber nicht bedeutet, dass eine zentrale Wohnung im fortgeschrittenen Alter für sie außer Frage stehen würde.

Diese Angelegenheit ist im Moment jedoch noch genauso wenig geklärt, wie die Frage, wer nach ihnen in diesem Haus wohnen wird.

Quelle: Familie Berger



Sabine und Edi

„Für mich bedeutet ein Einfamilienhaus (mehr) Selbstbestimmung sowohl bei der räumlichen Gestaltung als auch bei der Gestaltung meines Alltags durch die hohe Privatsphäre und den Freiraum.“ ~ Sabine

„Wohnen in unserem Einfamilienhaus in Wiener Grünruhelage bedeutet für mich die optimale Kombination aller Vorteile der Großstadt Wiens mit der Privatsphäre und dem Platzangebot von Haus und Garten genießen zu können.“ ~ Edi

Quelle: Familie Berger



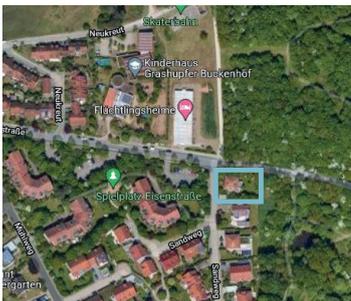
SANDWEG 1

Ein Interview mit Gabriele Brendler

Geführt am 06.01.22, Dauer 35 Min.
SE - Das Einfamilienhaus, Paula von Krosigk (121282)

STECKBRIEF

Das Haus im Sandweg 1 wurde von meiner Mutter Gaby eigens geplant und im Jahr 2000 fertig gestellt. Damals zogen Gaby, ihr Lebenspartner und ihre zwei Kinder in das Haus ein. Zwischenzeitlich wohnte Gaby allein in dem 160 qm Haus. Auf Grund des angespannten Wohnungsmarktes in Erlangen ist ihr Sohn mit Freundin und Hund vorübergehend wieder in das Haus gezogen. Langfristig möchte dieser ein eigenes Haus in der Nähe erwerben.



Grafik 1: Luftbild von google maps



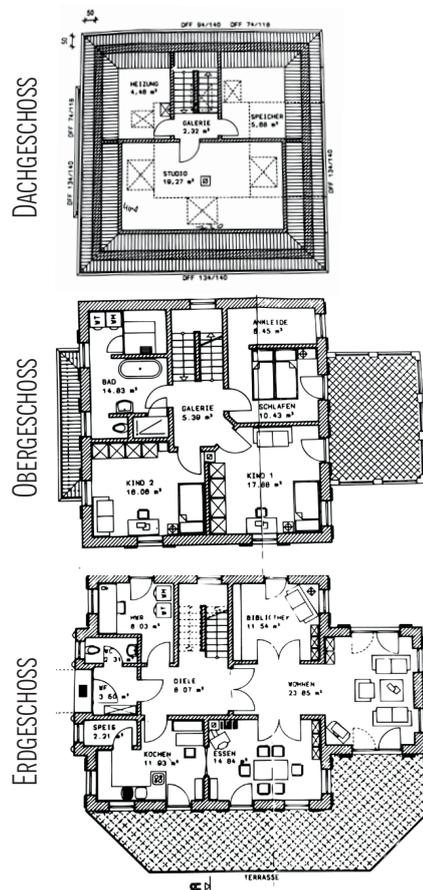
Grafik 2: FNP der Gemeinde Buckenhof

LAGE

Das Haus liegt am östlichen Stadtrand von Erlangen in Bayern. Das Luftbild zeigt, dass das Grundstück direkt an einen Wald grenzt. Die Erlanger Innenstadt ist 4 km entfernt und gut mit dem Fahrrad erreichbar. Die umliegenden Bebauung besteht aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern. Schräg gegenüber dem Grundstück wurde im Jahr 2015 eine Geflüchtetenunterkunft gebaut. Der FNP aus dem Jahr 1998 zeigt das noch unbebaute, als Wohngebiet ausgewiesene Areal.

FAKTEN

- Baujahr 1999/2000
- 160 qm Wohnfläche
- 748 qm Grundstücksfläche
- Drei Geschosse sowie ein Carport
- Zwei Autos
- Drei Schlafzimmer, zwei Bäder
- Drei Bewohner:innen (65, 40 und 35 Jahre alt) sowie ein Hund
- Geschätzter Gesamtwert: 1.5 Millionen



DAS INTERVIEW – EIN MOSAIK

HINTERGRÜNDE

Die Frage, woher der Wunsch zu einem Einfamilienhaus (EFH) käme, beantwortet sie, ohne zu zögern mit der Begründung, dass sie selbst in einem EFH mit großem Garten aufgewachsen sei. Sie und ihre Geschwister konnten damals ungestört im Garten spielen und brauchten Lautstärke technisch nicht auf Nachbar:innen Rücksicht nehmen, wie es zum Beispiel der Fall in einer Wohnung

gewesen wäre. Mit ihrer eigenen Familie wohnte Gaby später viele Jahre in einer Doppelhaushälfte. Dort störte sie die „direkte Nähe zu fremden Leuten, da man andere Gespräche mitgehört hat und die eigenen Gespräche auch mitgehört wurden.“ Mit der wachsenden Familie wuchs auch der Wunsch nach einem größeren Grundstück.

Gabys Elternhaus mit Garten: Viel Platz für die Familie

Die Doppelhaushälfte: zu klein und zu wenig Privatssphäre für die vierköpfige Familie

„Meinem Partner war das Grundstück zu klein“

„Ruhe, Ungestörtheit, Schönheit. Das sind die Gründe wieso ich in einem EFH leben möchte.“

GABYS WOHNSITUATION HEUTE

Gaby hebt im Interview hervor, wie positiv sich der Umzug in ein eigenes EFH auf ihre Lebensqualität ausgewirkt habe. Sie würde das Haus genauso nochmal planen, da sie nichts vermisst. Die Lage des Hauses empfindet sie als perfekt: Stadtnah und trotzdem direkt in der Natur. Sie unterstreicht: „Es gibt nichts Wichtigeres als die Lage.“ Bezüglich der Umweltfreundlichkeit wären die Regenwasserzisterne, welche die Toilettenspülung speist und Sonnenkollektoren, die im Sommer das Wasser heizen für die damaligen Verhältnisse schon

sehr fortschrittlich gewesen. Weitere Planungen, um das Haus noch umweltfreundlicher zu gestalten gäbe es nicht.

Erst später im Gespräch erwähnt sie Aspekte des EFH, welche das perfekte Bild etwas trüben: Ortsgebundenheit, anstrengende Planung, Verantwortung und das Abzahlen des Kredites was etwa 30 Jahre dauert. Sie betont aber: „Für mich überwiegen die Vorteile.“

„Der Umzug hat die Erwartungen an das EFH vollkommen erfüllt.“

„Es gibt nichts wichtigeres als die Lage.“

Von morgens bis abends Sonne im Haus: Das hebt die Lebensqualität ganz besonders.

Durch die Deko wird schnell klar: Ästhetik ist Gaby sehr wichtig. Auch wenn dabei manchmal die Form wichtiger zu sein scheint als die Funktion

WIE GEHT ES WEITER?

Für die Zukunft wünsche sich Gaby so lange wie möglich im Haus zu bleiben und es später an die Kinder weiterzuvererben. Einen Ort zu erhalten an dem sich ihre Kinder auch in Zukunft wohl fühlen ist ihr innigster Wunsch. Anpassungsmöglichkeiten, die bei diesen Zukunftswünschen helfen würden, wie etwa für Barrierefreiheit oder Mehrgenerationenwohnen, habe sie bei der Planung jedoch nicht bedacht. Das aktuelle Mehrgenerationenwohnen könne sie sich nur vorübergehend vorstellen, da nur eine Küche und ein großes Bad vorhanden sei. Die damit verbundenen Umbaumaßnahmen stuft sie als sehr „teuer und einschneidend“ ein.

REFLEKTION

Als meinen letzten Punkt sprach ich Gaby darauf an, wie sie die Zukunft des EFH vor den Hintergrund des rasanten Flächenverbrauchs in Deutschland einstuft: „Es braucht eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen. Diese Mischung gibt es ja jetzt schon und die wird auch so bleiben.“

Ein Umbau des Hauses im Sinne von Mehrgenerationenwohnen könnte zu dieser Mischung beitragen. Die Kosten für den Umbau wären mit Sicherheit geringer als der Preis, den der Sohn zahlen würde für ein Haus im näheren Umkreis. Ich vermute, dass die Situation komplexer ist als die im Interview genannten Aspekte. Ich hatte dennoch den Eindruck, dass sie mir gegenüber sehr offen war und meine Beziehung als Tochter sich positiv auf das Gespräch ausgewirkt hat.

Das Interview förderte ein Mosaik aus Antworten zu Tage, die ein Gesamtbild ergeben bei dem aber manche Teile noch fehlen.



„Dass ich das Haus für meine Kinder gut erhalte, ist mein Wunsch und mein Bestreben.“



„Auf Dauer kann ich mir eine Mehrgenerationenhaus nicht vorstellen.“

EXKURSIONEN





AUSSTELLUNG

ZUR LEHRVERANSTALTUNG

DAS **EIN**
FAMILIEN
HAUS 2021 W

INKL. BARABEND & KLEIDERTAUCH DER FS RAUM

10. MÄRZ 2022 - AB 16 UHR

FACHSCHAFT RAUMPLANUNG
KARLPLATZ 13 - STIEGE 6 - 1040 WIEN

20+
+



CENTER LÄNDLICHER RAUM
Fakultät für Architektur und Raumplanung



AUSSTELLUNG



Druck

TU Grafisches Zentrum GmbH
Wiedner Hauptstraße 8-10
1040 Wien