



Technische Universität Wien
Institut für Raumplanung
Bodenpolitik und Bodenmanagement

raum boden

Forschungsbereich Bodenpolitik und
Bodenmanagement

Institut für Raumplanung | Technische Universität Wien

Masterprojekt

Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten - Vorarlberg/Schweiz

Gesamtbericht Sommersemester
2025

Autor:innen

Beer Thomas

Gartner Nikolaus

Mühlbauer Sabrina

Rothenburger Björn

Winkler Armin

Esterl Lukas

Haidinger Juliana

Pregesbauer Stefan

Sandor Raphael

Wintersteiger Claudia

Galvez Palavecino Nicolás

Lencz Timea

Rombola Catherina Anastasia

Schöllhuber Verena

Zemanek Pia

Forschungsbereich Bodenpolitik und
Bodenmanagement

Institut für Raumplanung | Technische Universität Wien

Masterprojekt

Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten - Vorarlberg/ Schweiz

Gesamtbericht Sommersemester 2025

Autor:innen

Beer Thomas

Gartner Nikolaus

Mühlbauer Sabrina

Rothenburger Björn

Winkler Armin

Esterl Lukas

Haidinger Juliana

Pregesbauer Stefan

Sandor Raphael

Wintersteiger Claudia

Galvez Palavecino Nicolás

Lencz Timea

Rombola Catherina Anastasia

Schöllhuber Verena

Zemanek Pia



IMPRESSUM

Herausgeber

Forschungsbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement (E280-08)

Institut für Raumplanung

Technische Universität Wien

Karlsgasse 13, EG

1040 Wien

Tel.: +43 1 58801-280802

Internet: <https://www.tuwien.at/ar/boden>

Lehrveranstaltung

280.964 Masterprojekt Raumplanung - Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten - Vorarlberg/
Schweiz | Sommersemester 2025

Organisation und Betreuung

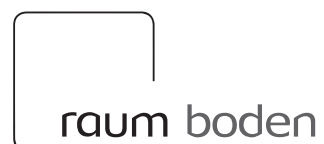
Arthur Kanonier Univ. Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. | FB Bodenpolitik und Bodenmanagement, TU Wien

Elio Pescatore Univ. Lektor Dipl.-Ing. | Raumplaner

Koordination Gesamtbericht

Hanna Hochradl BSc

Wien, im Oktober 2025



VORWORT DER LEHRENDEN

Im Masterstudium „Raumplanung und Raumordnung“ an der TU Wien bietet das Masterprojekt, welches eine zentrale Lehrveranstaltung mit einem Umfang von 12 ECTS darstellt, den Studierenden die Möglichkeit, einen fachlichen und räumlichen Schwerpunkt in ihrem Studium zu setzen. Dabei werden aktuelle Herausforderungen in der Planung mit fachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie neuen wissenschaftlichen Erkenntnissen kombiniert und die Umsetzungsmöglichkeiten von spezifischen Lösungsvorschlägen in der Praxis aufgezeigt. Dieses Jahr konnte als externer Lehrender Dipl.-Ing. Elio Pescatore gewonnen werden, der mit seinem vertieften Wissen aus Diplomarbeit und der Praxis in Österreich und der Schweiz die Lehrveranstaltung inhaltlich und dank der Vor-Ort-Kenntnisse auch die Exkursion bereichern konnte.

Das Masterprojekt des Forschungsbereiches Bodenpolitik und Bodenmanagement im Sommersemester 2025 fand unter dem Titel „Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten –Vorarlberg/Schweiz“ statt, einem komplexen Thema an der der Schnittstelle zwischen Raumplanung und Regionalentwicklung. Betriebsgebiete zeichnen sich durch eine im Vergleich zu anderen Widmungskategorien überdurchschnittliche Nutzungsvielfalt aus. Abhängig von dieser Nutzung unterscheiden sich die raumplanerischen und betrieblichen Anforderungen an ein Betriebsgebiet. Betriebsgebiete sind besonders raumrelevant, weil sie in der Regel maßgebliche Flächen in Anspruch nehmen und die Dimensionen von Bauten und Anlagen die Strukturen außerhalb von Betriebsgebieten deutlich übertreffen können. Betriebliche Nutzungen können zudem mit erheblichen Auswirkungen auf ihr Umfeld verbunden sein. Insbesondere verkehrliche Auswirkungen betreffen in der Regel nicht nur die Standortgemeinden, was Betriebsgebiete zu einem raumplanerischen Wirkungsfeld macht, in dem die regionale Abstimmung einen besonders hohen Stellenwert genießen sollte. Der räumliche Fokus wurde auf Vorarlberg sowie die Schweiz (insbesondere Kanton St. Gallen) gelegt. Das Vorarlberger und St.Galler Rheintal ist ein Gebiet, das trotz den Umbrüchen im industriellen Sektor seit den 1970er-Jahren auch heute noch einen hohen Anteil an produktiv-betrieblichen Nutzungen aufweist. Gleichzeitig ist aufgrund der dynamischen Entwicklung in allen Bereichen und der aufgrund der Topographie sehr begrenzt verfügbaren Fläche die Flächenkonkurrenz besonders ausgeprägt. Das Masterprojekt widmete sich den vielfältigen Ausprägungen, Interessen und planerischen Steuerungsmöglichkeiten bei Betriebsansiedlungen.

Die Exkursion führte uns Mitte Mai 2025 nach Vorarlberg und in die Stadt St.Gallen. An verschiedenen Orten (u. a. Hohenems, Dornbirn, Lustenau) und bei verschiedenen Akteur:innen (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Stadtplanungen, Wirtschaftskammer Vorarlberg, Regio Vorderland-Feldkirch, Landesvolksanwaltschaft, Immobilienentwicklerin, Arealentwicklungsverein) konnte die Exkursionsgruppe praxisnahe Problemlagen und entsprechende Strategien und Lösungsansätze zu diskutieren. Wir möchten uns in diesem Sinne ausdrücklich bei all unseren Gesprächspartner:innen bedanken, welche sich nicht nur viel Zeit nahmen, sich mit uns auszutauschen, sondern uns auch überaus freundlich empfangen und unsere Fragen beantworteten. Die besondere Wertschätzung der Vortragenden den Studierenden gegenüber war ein besonders positives Merkmal der Exkursion. Ein herzliches Dankeschön!

Der vorliegende Gesamtbericht stellt das Ergebnis von zwei ausgewählten Studierendenarbeiten als Grundlagenkapitel und von 6 Gruppenarbeiten zu jeweils einer selbstgewählten Forschungsfrage dar.

Wir Lehrende möchten uns bei allen Studierenden für die interessierte und engagierte Mitarbeit an diesem Masterprojekt bedanke. Außerdem möchten wir unserem Tutor Johannes Schlager danken, der uns das ganze Semester tatkräftig unterstützt hat. Unserer Studienassistentin Hanna Hochradl gebührt ein herzlicher Dank für die Zusammenführung zu diesem Gesamtbericht. Er belegt, dass die Studierenden mit ihren Beiträgen das Masterprojekt 2025 zu einem gelungenen Abschluss gebracht haben. Wir freuen uns, bei einem Umtrunk als finalen Abschluss des Masterprojektes nochmals gemeinsam auf das Semester zurückzublicken.

Wien, Oktober 2025

*Arthur Kanonier
Elio Pescatore*

VORWORT DER STUDIERENDEN

Das Masterprojekt im Sommersemester 2025 widmete sich dem Thema „Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten in Vorarlberg und der Schweiz“. 15 Studierende haben am Projekt teilgenommen und sich intensiv mit der komplexen und äußerst relevanten Thematik auseinandergesetzt. Einerseits sind Betriebsgebiete aus raumplanerischer Sicht von zentraler Bedeutung, da sie den Raum, insbesondere den sehr begrenzten Dauersiedlungsraum in Vorarlberg, bereits in hohem Maße prägen. Gleichzeitig sind sie mit weiteren vielschichtigen Herausforderungen verbunden, die eine raumplanerische Auseinandersetzung mit der Thematik erfordern, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung sicherzustellen.

Das Semester startete mit Inputvorträgen der Lehrenden, auf deren Grundlage von allen Studierenden ein Positionspapier verfasst wurde. Diese erste theoretische Auseinandersetzung diente dazu, Grundlagenwissen aufzubauen, welches besonders für den weiteren Verlauf des Projektes von großer Bedeutung war und den Grundstein für die weiterführende Projektarbeit bildete. Den zentralen Teil des Projekts stellte die 4-tägige Exkursion vom 12.05. bis 15.05. nach Vorarlberg und in die Schweiz dar. Durch Vorträge, Praxisbeispiele, Besichtigungen vor Ort, Diskussionen, Interviews und Gespräche mit Expert:innen konnten wertvolle Erkenntnisse gewonnen und erste Schlüsse gezogen werden. Nach inhaltlich vollgepackten Tagen konnten wir uns bei gemütlichen Abendessen gegenseitig besser kennenlernen.

Im Hinblick auf die Exkursion möchten wir uns besonders bei unserem Lehrendenteam bedanken, das uns diese Reise ermöglicht und organisiert hat.

Im Anschluss an die Exkursion wurde mit den Ausarbeitungen der Gruppenarbeiten begonnen. Die sechs Gruppenarbeiten bilden den zentralen Teil dieses Berichts und geben einen tieferen Einblick in die von den Gruppen gewählten Themen. Die Schwerpunkte der Gruppenarbeiten sind breit gefächert - von der planungsrechtlichen Mobilisierung bestehender Baulandreserven über Nachnutzungskonzepte bis zu Standortfaktoren von Betriebsgebieten und deren Veränderung.

Der nun vorliegende Gesamtbericht gliedert sich in zwei Teile. Im ersten Teil werden zwei Positionspapiere der Einzelphase vorgelegt, die sich ergänzen und alle relevanten Thematiken abdecken, um eine Einführung darzustellen. Im zweiten Teil sind in weiterer Folge die Gruppenarbeiten zu den unterschiedlichen Themen zu finden.

Abschließend möchten wir uns noch bei unseren Lehrenden, Dipl.-Ing. Dr. techn. Arthur Kanonier, Dipl.-Ing. Elio Pescatore sowie Johannes Schlager bedanken. Besonders gilt der Dank der Organisation der Lehrveranstaltung und der spannenden Exkursion sowie der guten Betreuung während der Ausarbeitung unserer Berichte. Weiters möchten wir uns auch bei allen Gesprächspartner:innen während der Exkursion und allen Interviewpartner:innen im Zuge der Ausarbeitung der Berichte bedanken. Wir wünschen allen Leser:innen viel Freude und hoffen, einen spannenden Beitrag für weiterführende Diskussionen und Entscheidungen im Umgang mit Betriebsgebieten geschaffen zu haben.

Wien, Oktober 2025

Beer Thomas, Esterl Lukas, Galvez Palavecino Nicolás, Gartner Nikolaus, Haidinger Juliana, Lencz Timea, Mühlbauer Sabrina, Pregesbauer Stefan, Rombola Catherina Anastasia, Rothenburger Björn, Sandor Carl Ludwig Joseph Raphael, Schöllhuber Verena, Winkler Armin, Wintersteiger Claudia, Zemanek Pia

EXKURSION VON 12.05 BIS 15.05 2025

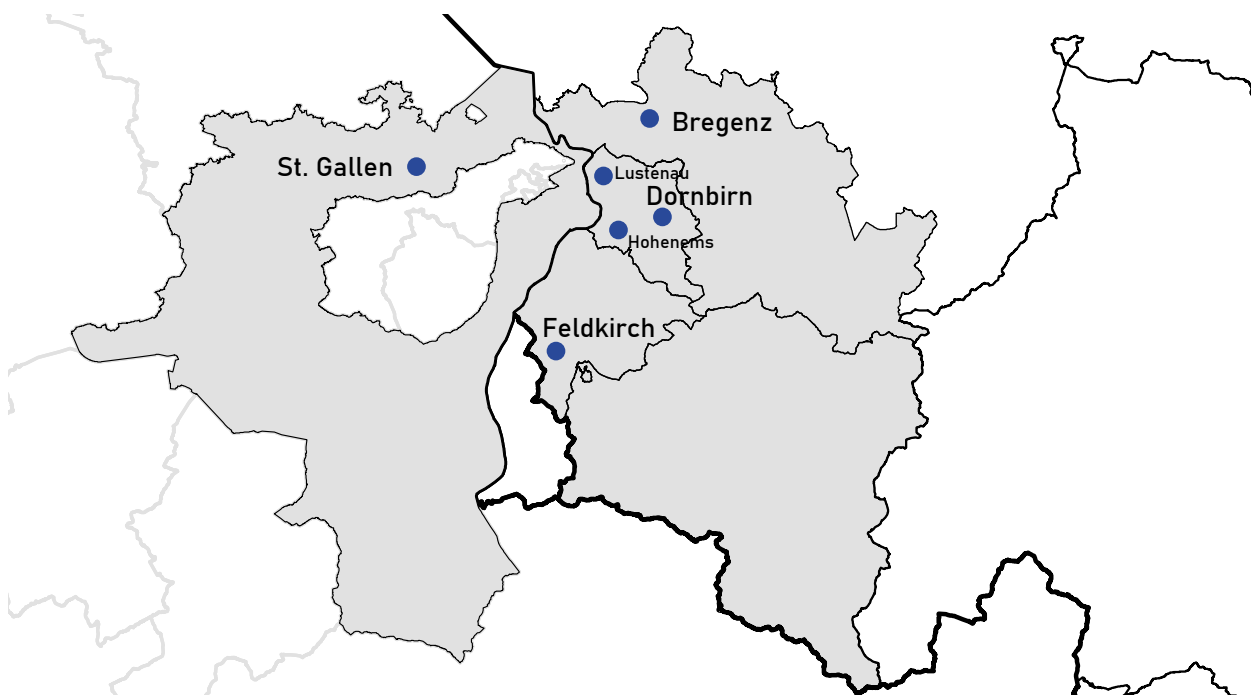
Im Rahmen des Masterprojekts „Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten“ wurde vom 12. bis 15. Mai 2025 eine Exkursion nach Vorarlberg und in die Schweiz durchgeführt. Ziel dieser Exkursion war es, nach einer intensiven theoretischen Phase praktische Einblicke in regionale Planungsprozesse, Strategien zur Entwicklung von Betriebsgebieten sowie Kooperationsmodelle zwischen öffentlichen und privaten Akteuren zu gewinnen.

Tag 1: Neues Rathaus Hohenems, Millennium Park und Regio Vorderland-Feldkirch

Der erste Tag begann in Hohenems, wo wir im neu erbauten Rathaus von Dipl.-Ing. Daniel Latzer (Stadtplanung Hohenems) empfangen wurden und erste Einblicke in die kommunale Praxis erhielten. Anschließend führte uns unser Weg nach Lustenau in den Millennium Park. Dort bekamen wir bei der PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH durch die Ausführungen von Bernhard Ölz, Nikolaus Ess und Christian Dosch eine spannende Perspektive auf die private Standort- und Regionalentwicklung. Den Abschluss des Tages bildete ein Gespräch bei der Regio Vorderland-Feldkirch, das uns die Bedeutung interkommunaler Zusammenarbeit verdeutlichte.

Tag 2: Landesebene, Wirtschaft und der Blick von oben

Der Dienstag stand im Zeichen der landesweiten Strategien. Am Vormittag besuchten wir die Vorarlberger Landesregierung im Landhaus in Bregenz. Vertreter der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) gaben uns einen umfassenden Überblick über die Landesplanung, insbesondere im Hinblick auf Betriebsgebiete. Nach der Mittagspause ging es weiter nach Dornbirn, wo uns Christoph Jenni (WISTO) und Jimmy Heinzl (Wirtschaftskammer) die Themen Standortförderung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen näherbrachten.



© Schlager

Ein besonderes Highlight folgte am Nachmittag: Gemeinsam mit dem Dornbirner Stadtplaner Dipl.-Ing. Martin Assmann fuhren wir mit der Seilbahn auf den Karren. Der beeindruckende Blick aus der Vogelperspektive bot die ideale Kulisse für eine vertiefende raumplanerische Diskussion über die Stadtentwicklung Dornbirns.

Tag 3: Grenzüberschreitende Einblicke in St. Gallen per Rad

Der dritte Tag war einem grenzüberschreitenden Einblick in die Schweiz gewidmet. Um die räumlichen Zusammenhänge zu erleben, erkundeten wir St. Gallen und das Betriebsgebiet St.Gallen West/Gossau Ost mit dem Fahrrad. Am Vormittag erhielten wir im Gespräch mit Ralph Etter (Amt für Raumentwicklung und Geoinformation) und Markus Schmid (Amt für Wirtschaft und Arbeit) fundierte Einblicke in die kantonale Raumplanung, Arbeitszonenbewirtschaftung und Standortförderung.

Nach einer Mittagspause trafen wir am Nachmittag im Betriebsgebiet St.Gallen West/Gossau Ost auf Andreas Schläpfer vom Verein ASGO und Matthias Loepfe von der Stadt St. Gallen. Hier wurden die Ziele des Vereins, die Herausforderungen in der Gebietsentwicklung und die kommunalen Planungsstrategien intensiv diskutiert. Eine gemeinsame Befahrung des Gebiets rundete den fachlichen Teil ab

Tag 4: Abschluss in Bregenz bei der Landesvolksanwaltschaft

Zum Abschluss unserer Exkursion besuchten wir am Donnerstagmorgen in Bregenz Landesvolksanwalt Dr. Klaus Feuerstein. Dieser Termin bot eine wichtige rechtliche Perspektive auf Planungsprozesse und die Rolle der Bürger:innenbeteiligung und stellte einen gelungenen Schlusspunkt dar. Mit diesen vielfältigen Eindrücken traten wir die Rückreise an.

Nach vier intensiven und lehrreichen Tagen kehrten wir nach Wien zurück. Wir bedanken uns herzlich bei all unseren Gesprächspartner:innen für die spannenden Einblicke, die Gastfreundschaft und die ausgezeichnete Organisation.



© Kannonier



© Rombola



© Gartner



© Rombola



© Kanonier



© Gartner



© Gartner



© Gartner



© Gartner



ÜBERSICHT

Positionspapiere

Pia Zemanek

Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten 14

Lukas Esterl

Raumplanerischer Umgang mit Betriebsgebieten 38

Gruppenarbeiten

Verena Schöllhuber 12116861 | Claudia Wintersteiger 12028736 | Pia Zemanek 09451231

Planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten von Betriebsgebieten in Vorarlberg 64

Raphael Sandor 12131119 | Armin Winkler 11842956

Standortfaktoren im Wandel der Zeit 114

Sabrina Mühlbauer 12434739 | Stefan Pregesbauer 11840569

Klimafitte Betriebsgebiete 158

Lukas Esterl 12009623 | Juliana Haidinger 01614315 | Timea Lencz 11833456

Interkommunale Betriebsgebiete 198

Thomas Beer 51874038 | Nikolaus Gartner 1933806 |

Catherina Anastasia Rombola 11902107

Nachnutzung von Betriebsgebieten aus raumplanerischer Sicht 294

Nicolás Gálvez Palavecino 11915773 | Björn Rothenburger 12021372

Transformation ehemaliger Industrie- und Betriebsgebiete 338

PIA ZEMANEK 09451231

PLANERISCHER UMGANG MIT BETRIEBSGEBIETEN

POSITIONSPAPIER

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	17
1. 1.	Problemstellung	17
1. 2.	Zielsetzung	18
2	Begrifflichkeiten	19
2. 1.	Definition und rechtlicher Rahmen	19
2. 2.	Abgrenzung zu anderen Flächennutzungen	20
2. 3.	Beispiel Vorarlberg	20
3	Typologien und Formen von Betriebsgebieten	22
3. 1.	Überblick	22
3. 2.	Seveso Betriebe	23
3. 3.	IPPC-Anlagen	23
3. 4.	Interkommunale Betriebsgebiete	23
4	Anforderungen und Auswirkungen von Betriebsgebieten	25
4. 1.	Standortfaktoren und -kriterien sowie räumliche Anforderungen	25
4. 2.	Soziale, ökonomische und ökologische Auswirkungen	26
4. 3.	Nutzungskonflikte	26
5	Gesetzliche Regelungen von Betriebsgebieten	28
6	Aktuelle Herausforderungen	31
6. 1.	Bodenpolitische Herausforderungen	31
6. 2.	Umgang mit Brachflächen und Flächenreserven	31
7	Fazit und Ausblick	33
8	Verzeichnisse	35

1 EINLEITUNG

In Zeiten von Klimakrise, demographischem Wandel, Zuzug, Digitalisierung, Bodenknappheit und -versiegelung ist die Diskussion um Flächenverbrauch wichtig und mittlerweile auch allgegenwärtig. Fast täglich finden sich in den unterschiedlichen Medien Artikel und Berichte dazu (Bendas et al., 2024; Redaktion oe.orf.at, 2024; Redaktion science.orf.at, 2024). Die extensive Nutzung von Flächen und die zunehmende Versiegelung des Bodens stellen wesentliche Herausforderungen dar, da dadurch wertvolle Grün- und Freiräume sowie Böden mit ihren vielfältigen Funktionen verloren gehen (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK, 2024, S. 4).

Es gilt daher, mit den noch vorhandenen Flächen sparsam umzugehen und Innen- und Nachverdichtung vor Außenentwicklung Vorrang zu geben, um mit höheren baulichen Dichten der Bodenknappheit entgegen wirken zu können.

Besonderes Augenmerk ist dabei auf Betriebsgebiete zu legen, da deren Bodenverbrauch bezogen auf die zur Verfügung stehenden Flächen deutlich ins Gewicht fällt: rund 30% der Neuausweisungen im Dauersiedlungsraum und damit - nach Bauland (vor allem für Wohnen) - die zweitgrößte Fläche in Österreich fallen auf Betriebsgebiete (Mayerhofer, 2024). Gewerbliche (Neu-) Ansiedlungen haben starken Einfluss auf strategische Ziele zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK, 2024). Gleichzeitig weisen Betriebsansiedlungen aber eine hohe Relevanz für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes auf, da sie wichtig für Gemeinden in Bezug auf Standortattraktivität und Kommunal-

steuerertrag sind (Pescatore, 2025). Sie tragen damit zu Wertschöpfung und Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei und stehen somit in einem ständigen Spannungsfeld zwischen Ökonomie und Ökologie.

1. 1. Problemstellung

Gemäß Umweltbundesamt muss die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten werden und der Bodenverbrauch bis 2030 auf 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken (Umweltbundesamt, 2025). Betriebsgebiete sind dabei zwar einerseits aufgrund ihres Platzbedarfs „Flächenfresser“, aber andererseits als Wirtschaftsstandorte relevant und sorgen vor allem mit der Kommunalsteuer für wichtige monetäre Einnahmen in den Gemeinden (Wimmer, 2024, S. 2). Sie tragen also stark zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region bei.

Es besteht dadurch eine schwierige Situation zwischen ökonomischen Anforderungen zur Sicherung der Wertschöpfung und wirtschaftlichen Stärke auf der einen, und ökologischen Antworten auf Klimakrise und Bodenverbrauch auf der anderen Seite.

Erst die gezielte Ausweisung solcher Gebiete ermöglicht es, notwendige Infrastruktur und Dienstleistungen effizient bereitzustellen, was wiederum die Attraktivität einer Region für Unternehmen steigert und zugleich den Flächenverbrauch optimiert. Der Raumordnung kommt mit ihrer Kernkompetenz und Aufgabe der klug definierten Flächenwidmung eine wesentliche Rolle zu, da die Bedeutung von Betriebsgebieten

über die reine Bereitstellung von Gewerbeflächen hinausreicht und sie vielmehr sehr mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wie Sicherung der regionalen Wettbewerbsfähigkeit und Förderung einer nachhaltigen Entwicklung verbunden sind.

Raumordnung und Regionalpolitik haben damit die wichtige und herausfordernde Aufgabe, bei Themen des Flächenbedarfs in Bezug auf Betriebsgebiete beratend zur Seite zu stehen. Vor allem die Flächenreserven müssen dringend mobilisiert werden, es scheitert aber oft am Verkaufswillen der Grundeigentümer:innen, der fehlenden Nachfrage oder es handelt sich um betriebliche Reserven (Pescatore, 2025).

1.2. Zielsetzung

Ziel dieses vorliegenden Grundlagenberichts ist es daher, den raumplanerischen Umgang mit Betriebsgebieten zu analysieren sowie den aktuellen Stand zu erarbeiten. Dabei werden im Speziellen die räumlichen, rechtlichen und strukturellen Rahmenbedingungen von Betriebsgebieten in Vorarlberg dargelegt. Es sollen jene Anforderungen an Betriebsgebiete aufgezeigt werden, die eine bestmögliche effiziente und nachhaltige Gestaltung ermöglichen, um sowohl ökonomische als auch ökologische und soziale Ansprüche unter den jeweiligen regionalen Rahmenbedingungen zu erfüllen.

Im Rahmen einer ausführlichen Literaturrecherche relevanter Fachliteratur sowie der aktuellen Raumordnungsgesetze soll ein Überblick über den derzeitigen Status Quo der Forschung und Praxis im Bereich der raumplanerischen Ansprüche an Betriebsgebiete erlangt und im Rahmen dieses Berichtes zusammenfassend dargestellt werden.

2 BEGRIFFLICHKEITEN

2.1 Definition und rechtlicher Rahmen

In Österreich gibt es kein Bundesraumordnungsgesetz, da gemäß Artikel 15 des Bundes-Verfassungsgesetzes die Raumordnung in den Aufgabenbereich der neun Bundesländer fällt. Landesgesetze bilden die gesetzliche Grundlage für die überörtliche und örtliche Raumordnung und Raumplanung (Wirtschaftskammer Niederösterreich, 2025a). Dementsprechend haben alle Bundesländer eigenen Raumordnungsgesetze, in denen die gesetzlichen Rahmenbedingungen festgeschrieben sind und sich in ihrer Terminologie, ihren Definitionen und ihren regulatorischen Ansätzen unterscheiden. Die unterschiedlichen Nutzungen wie Betriebsgebiete sind in den Flächenwidmungsplänen der jeweiligen Bundesländer festgelegt und unterliegen auch deren rechtlichen Rahmenbedingungen. Dass es damit bundesweit keine einheitliche Regelung für Betriebsgebiete gibt, bringt für Unternehmen, die in mehreren Bundesländern tätig sind, eine

gewisse Komplexität mit sich, da eine detaillierte Analyse der Bestimmungen zu Betriebsgebieten eine Untersuchung der jeweiligen Landesgesetze erfordert.

Im Vergleich dazu weist das System der Raumplanung in der Schweiz einige Unterschiede auf – vor allem gibt es auf Bundesebene ein Raumplanungsgesetz.

Der Begriff Betriebsgebiet ist vielfältig und stellt aus raumplanerischer Sicht eine Flächenwidmungskategorie dar, die einerseits in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer und andererseits den Flächenwidmungsplänen der Gemeinden geregelt ist. Diese Kategorie ist durch bestimmte Nutzungszuweisungen und -beschränkungen gekennzeichnet, die vor allem auf die Ansiedlung von Betrieben ausgerichtet sind. Es sind also spezielle Flächen, die für gewerbliche und industrielle Betriebe vorgesehen sind und können verschiedene Formen annehmen, je nach den spezifischen Anforderungen

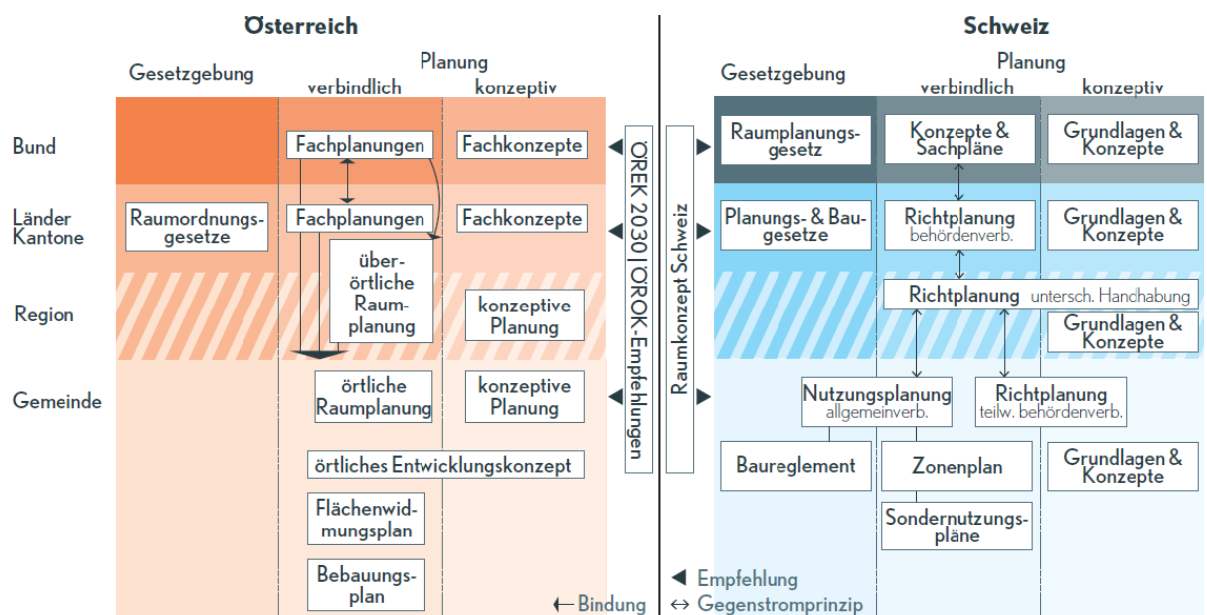


Abbildung 1: Vergleich Raumplanerisches Instrumentarium Österreich/Schweiz

der dort angesiedelten Betriebe. Sie haben eine hohe Raumwirksamkeit in Bezug auf Fläche, Emissionen, Verkehr sowie Dimension der Bauten, weisen vielfältige Erscheinungsformen auf (Pescatore, 2025) und unterscheiden sich zu anderen Flächennutzungen.

2.2. Abgrenzung zu anderen Flächennutzungen

Betriebsgebiete unterscheiden sich von anderen Flächennutzungen wie Wohngebiete, landwirtschaftliche Flächen oder Freizeit- und Erholungsgebiete durch ihre spezifische Zweckbestimmung und die Art der Nutzung. Sie sind einerseits für gewerbliche und industrielle Nutzungen bestimmt, wobei sie keine wesentlichen Störungen für die Umgebung verursachen dürfen (Land Vorarlberg, 2025), andererseits für Ansiedlung von Betrieben und Produktionsanlagen vorgesehen mit spezifischen infrastrukturellen Anforderungen (Blaas et al., 2009) sowie für wirtschaftliche Aktivitäten und die Schaffung von Arbeitsplätzen (Wimmer, 2024).

2.3. Beispiel Vorarlberg

Betriebsgebiete haben daher auch je nach Bundesland andere Bezeichnungen und raumplanerische Vorgaben. In der hier vorliegenden Arbeit werden jene für Vorarlberg exemplarisch erläutert: in Vorarlberg definiert das Raumplanungsgesetz (V-RPG) in § 14 Abs. 1, dass Bauflächen nach Erfordernis und Zweckmäßigkeit gesondert als Kerngebiete, Wohngebiete, Mischgebiete und Betriebsgebiete festzulegen sind. Es beinhaltet im Gegensatz zu zum Beispiel Niederösterreich keine eigene Kategorie Industriegebiet (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025b), sondern es wird in § 14 Abs. 6 innerhalb der Kategorie Betriebsgebiet in Kategorie I und II

unterschieden:

Betriebsgebiete Kategorie I: Dies sind Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, welche keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen. In diesen Gebieten ist die Errichtung von Wohnungen für die in den Betrieben Beschäftigten sowie von Gebäuden und Anlagen zulässig, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der dort arbeitenden Bevölkerung dienen können, sofern dies nach den raumplanerischen Verhältnissen erforderlich ist. Es können auch Zonen innerhalb dieser Gebiete festgelegt werden, die vorrangig der Sicherung von Flächen für Produktionsbetriebe dienen, in denen dann Gebäude und Anlagen nach den Kriterien des Abs. 6 zweiter Satz zulässig sind.

FWP:

□ WIDMUNGEN:

- BB - Baufläche Betriebsgebiet
- BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie I)
- BB - Baufläche Betriebsgebiet (Kategorie II)
- BK - Baufläche Kerngebiet
- BM - Baufläche Mischgebiet
- BW - Baufläche Wohngebiet
- (BB) - Bauerwart. Betriebsgeb.
- (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie I)
- (BB) - Bauerwart. Betriebsgebiet (Kategorie II)
- (BK) - Bauerwart. Kerngeb.
- (BM) - Bauerwart. Mischgeb.
- (BW) - Bauerwart. Wohngeb.
- FF - Freifl. Freizeitegebiet
- FL - Freifl. Landwirtschaft
- FS - Freifl. Sondergebiet
- V - Vorrhehaltsfläche
- Strasse, Schienenbahn
- Straße (Planung)
- ERSICHTLICHMACHUNG:
- W - Gewässer (Ersichtlichmachung)
- F - Forstwirtschaft. Fläche (Ersichtlichmachung)
- Schienenbahn (Ersichtlichmachung)
- Strasse (Ersichtlichmachung)
- Strasse (Ersichtlichmachung) Planung

■ Seveso II Schutzabstand

Abbildung 2: Kategorien Flächenwidmungsplan Vorarlberg



Abbildung 3: Beispiel Flächenwidmungsplan Vorarlberg

Betriebsgebiete Kategorie II sind für jene Betriebe vorgesehen, die nicht in Kategorie I zulässig sind und verbieten im Unterschied zu den Betriebsgebieten Kategorie I grundsätzlich Wohnungen (mit Ausnahmen), Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie den meisten Einzelhandel, es sei denn, dies ist im Einzelfall aufgrund besonderer raumplanerischer Gründe gerechtfertigt. Sie sind vorrangig für Betriebsanlagen bestimmt, die in ihrer Umgebung erhebliche Störungen wie Emissionen oder größeren Umweltauswirkungen verursachen können.

3 TYPLOGIEN UND FORMEN VON BETRIEBSGEBIETEN

3.1. Überblick

Betriebsgebiete können in verschiedene Typen und Formen unterteilt werden, je nach den spezifischen Anforderungen und der Art der dort angesiedelten Betriebe. Unterscheidungen sind einerseits nach Standorttyp (Betriebskonzept), nach Größe, andererseits nach planerischer Bedeutung oder nach Nutzung möglich.

Generelle Typologien, unterschieden nach Betriebskonzept, sind Werk beziehungsweise Einzelstandort einer Firma, Gewerbe- und Industriepark bzw. Wirtschaftspark, Technologie- oder Forschungsparks, Impuls- / Gründer- / Technologiezentren oder interkommunale Betriebsgebiete. (Pescatore, 2024, S. 28ff.)

Ein Werk einer Firma ist ein Einzelstandort, an dem ein Unternehmen seine Produktions- oder Geschäftstätigkeiten konzentriert und keine anderen Unternehmen dasselbe Betriebsgebiet nutzen.

Ein Gewerbe- oder Wirtschaftspark besteht aus Grundstücken, die als große Fläche gewidmet und dann in kleinere Parzellen an interessierte Unternehmen verkauft werden. Dabei wird vor allem die Ansiedlung von Gewerbebetrieben angestrebt, die in der Regel keine erheblichen Belästigungen für die Umgebung verursachen. Es gibt aber normalerweise keine speziellen Vorgaben, aus welchen Branchen die Unternehmen stammen sollen. Im Vordergrund steht das wirtschaftliche Interesse, die Grundstücke zu verkaufen. Diese Gebiete sind für kleinere Betriebe und Dienstleistungsunternehmen vorgesehen. Beispiele in Österreich sind der Gewerbepark Stadlau im Norden von Wien.

Industriegebiete wiederum sind für große Produktionsanlagen und Fabriken vorgesehen. Sie haben oft hohe infrastrukturelle Anforderungen und können erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung haben während Technologie- und Innovationsparks vor allem für High-Tech-Unternehmen und Forschungs- und Entwicklungszentren vorgesehen sind. Sie fördern die Ansiedlung von innovativen Unternehmen und haben oft spezielle infrastrukturelle Anforderungen (McCourt, 2009).

Planerisch können Betriebsgebiete landesweite, regionale oder kommunale Bedeutung haben und nach diesen Kriterien unterschieden werden, während sich eine Unterscheidung nach Nutzung in Produktion und Verarbeitung, publikumsintensive Nutzung, hoher Güterverkehr und Flächenbedarf, Mischgebiet oder arbeitsplatzintensive Nutzung aufteilen lässt. Vorarlberg hat zum Beispiel vor allem hohe Anteile in der Metalltechnischen Industrie und der Nahrungs- und Genussmittelindustrie (Lengauer, 2024), die sich zumeist im Ballungsraum Rheintal-Walgau konzentrieren (Land Vorarlberg, Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten, 2025).

Auch nach ihrer Größe lassen sich Betriebsgebiete unterscheiden, wobei die Größe einerseits die räumliche Ausdehnung als andererseits auch die Anzahl der ansässigen Betriebe und deren Mitarbeitenden meinen kann (Lutz, 2013).

Zudem können im Freiland "Sondergebiete" für bestimmte betriebsbezogene Nutzungen ausgewiesen werden. Vorarlberg klassifiziert Betriebsgebiete primär nach dem Grad der potenziellen Umweltbelastung (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025c)

Nach Art der Betriebsanlage werden sie außerdem unterschieden in Normalanlagen, nicht genehmigungspflichtigen Anlagen (wie Bürobetriebe, Kosmetik-, Frisör-, Massagebetriebe, Änderungsschneidereien), Bagatellanlagen mit einem vereinfachten gewerberechtlichen Verfahren, Seveso III-Anlagen sowie IPPC-Anlagen (Kanonier, 2025). Vor allem für Fragen der Raumplanung haben die letzten beiden Kategorien eine hohe Relevanz.

3. 2. Seveso Betriebe

Eine weitere Kategorie beziehungsweise zusätzliche Ausweisung sind sogenannte Seveso-Betriebe, die in den Anwendungsbereich der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fallen und für die bei Vorliegen der Voraussetzungen nach § 12 Abs. 8 Zonen festgelegt werden. Außerhalb solcher Zonen dürfen Seveso-Betriebe nicht errichtet werden (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025c).

Es können spezielle Zonen eingerichtet werden, die ausschließlich für Seveso-Betriebe oder bestimmte Arten davon vorgesehen sind. Außerhalb dieser Zonen ist die Errichtung solcher nicht gestattet und es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass Gebiete für Seveso-Betriebe so zugeordnet werden, dass ein angemessener Schutzabstand zur Verhütung schwerer Unfälle und zur Begrenzung ihrer Folgen gewahrt bleibt. Weiters können in Bauflächen (Grundwidmung) besondere Flächen für Einkaufszentren gewidmet werden, sofern eine solche Widmung nach einem Landesraumplan in der betreffenden Gemeinde für zulässig erklärt ist.

3. 3. IPPC-Anlagen

Für bestimmte industrielle Tätigkeiten, die ein besonders hohes Potenzial für Umweltbelastungen aufweisen, gelten über das allgemeine gewerbliche Betriebsanlagenrecht hinaus die strengeren Anforderungen des integrierten Umweltschutzes gemäß der IPPC-Richtlinie (Integrated Pollution Prevention and Control), welche in der Gewerbeordnung und den entsprechenden Umsetzungsgesetzen verankert ist. Die Errichtung und der Betrieb von IPPC-Anlagen in ausgewiesenen Betriebsgebieten unterliegen daher einem umfassenden Genehmigungsverfahren, das darauf abzielt, Emissionen in Luft, Wasser und Boden zu minimieren und einen hohen Umweltschutzstandard zu gewährleisten (Wirtschaftskammer Niederösterreich, 2025b).

3. 4. Interkommunale Betriebsgebiete

Um zukünftig zu unterbinden, dass etwa die Kommunalsteuer als Gemeindesteuer zu einem Wettbewerb um Betriebsansiedlungen zulasten der Flächeninanspruchnahme führt, sollen Modelle entwickelt werden, die abgestimmte Standortentscheidungen für interkommunale Betriebsgebiete forcieren (Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK, 2024, S. 26). Die Gemeinden haben mittlerweile erkannt, dass es oft mehr Sinn macht, nicht nur bis zur Gemeindegrenzen zu blicken, sondern sich überörtlich zu orientieren und abzustimmen, statt im Wettbewerb untereinander ein Spielball der Investoren zu sein.

Interkommunale Betriebsgebiete werden von mehreren Gemeinden zusammen entwickelt und genutzt, fördern damit regionale Zusammenarbeit und bieten Vorteile wie gemeinsame Infrastruktur und Ressourcen. Sie setzen aber

auch deutlich mehr Abstimmung und Kompromisse der teilnehmenden Gemeinden voraus – vor allem die Aufteilung der Kosten und Einnahmen müssen vorab nach definierten Kriterien festgesetzt werden. Diese Form der Betriebsgebiete ist auch aus raumplanerischer Sicht zu bevorzugen, da damit unnötigem Flächenverbrauch vorgebeugt wird und es zu einem fairem Ausgleich von Lasten und Nutzen zwischen Kooperationspartnern kommt (Kanonier, 2025). In Niederösterreich zum Beispiel dürfen Betriebsgebiete seit der aktuellen Novelle des Raumplanungsgesetzes ab einer Fläche von zwei Hektar nur mehr interkommunal gewidmet werden (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025b).

Es ist die Aufgabe der Raumordnung, mit Grund und Boden vernünftig umzugehen und begrenzte Räume für die verschiedenen Nutzungen bestmöglich und vorausschauend zu ordnen. Diese Novelle des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes, mit der neue Betriebsgebiete nur mehr interkommunal gewidmet werden dürfen, wird zu einer besseren Steuerung und Bündelung von Betriebsansiedlungen führen. Denn damit werden Lasten und Erträge fair zwischen Gemeinden aufgeteilt, zum Beispiel Erschließungskosten einerseits und Kommunalsteuererträge andererseits, und so Konkurrenz zwischen den einzelnen Gemeinden vermieden bzw. gemeinsame Planung und Entwicklung forciert. Damit wird schlussendlich ein wesentlicher Beitrag zu einer reduzierten Flächeninanspruchnahme und gegen Zersiedelung geleistet werden (Scheuven, 2023)

Eine der bekanntesten und ersten Zusammenarbeiten sind die INKOBAs in Oberösterreich: INKOBAs, kurz für interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete, sind in Oberösterreich ein wichtiger Faktor für die regionale Wirtschaftsentwicklung. Sie bezeichnen die Zusammenar-

beit mehrerer Gemeinden, um gemeinsam Gewerbe- und Industrieparks zu entwickeln und zu vermarkten. Ziel ist es, durch das Bündeln von Ressourcen und Know-how attraktive Standorte für Unternehmen anbieten zu können und somit Arbeitsplätze in der Region zu sichern und neu zu schaffen. Die Idee dieser interkommunalen Betriebsansiedlungsgebiete entstand Ende der 1990er Jahre im regionalen Planungsbeirat Pyhrn-Priel. Konkrete Aktivitäten erfolgten dann 1998 und 2001 wurde der erste offizielle Gemeindeverband dieser Art gegründet. Es handelte sich um die "INKOBA Grieskirchen, St. Georgen und Tollet"(Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH, 2025).

Ein Beispiel dafür in Vorarlberg ist die interkommunale Kooperation Vorderwald, Krumbach, bei der neun Gemeinden als GmbH ein gemeinsames Betriebsgebiet betreiben und die Kommunalsteuereinnahmen aufteilen (Kanonier, 2025).

4 ANFORDERUNGEN UND AUSWIRKUNGEN VON BETRIEBSGEBIETEN

4.1. Standortfaktoren und -kriterien sowie räumliche Anforderungen

Die Auswahl von Standorten für Betriebsgebiete erfordert die Berücksichtigung verschiedenster Kriterien. Dazu gehören neben Preis auch Verkehrsanbindung und Erschließungsqualität eines Areals, die Topografie, Größe der unbebauten Fläche, Verfügbarkeit von Expansionsmöglichkeiten sowie die Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutzungen oder Gefahren wie Hochwasser und ebenso Nähe zu Absatzmärkten oder Forschungseinrichtungen (Kanonier, 2025). Eine umfassende Standortanalyse ist somit entscheidend für die langfristige Funktionalität und Nachhaltigkeit von Betriebsgebieten (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2006). Sogenannten Standortfaktoren kennzeichnen jene Eigenschaften einer räumlichen Ausbreitung, die dessen Eignung für die Betriebsansiedlung bestimmen, wie zum Beispiel Verfügbarkeit oder Angebot von Produktionsfaktoren. Sie lassen sich nach ihrer Mess- und Zählbarkeit nach harten und weichen Standortfaktoren einteilen (Kramar & Giffinger, 2021, S. 32f):

Als harte Standortfaktoren, die mess- bzw. quantifizierbar sind, werden das Angebot der zur Verfügung stehenden Infrastruktur wie Anbindung an Verkehrs-, Energie- und Kommunikationsnetze gesehen. Außerdem werden Erreichbarkeiten mit dem potenziellen Zugang zu Faktor und Absatzmärkten als harte Standortfaktoren bezeichnet. Weiters gelten Angebot (Menge, Qualität, Preis) an relevanten Produktionsfaktoren (qualifizierte Arbeitskräfte, Grundstücke, Gebäude, Anlagen) sowie naturräumliche Bedingungen (Klima, Emissionen, Verfügbarkeit von Rohstoffen) sowie die Höhe von Steuern und Abgaben

oder das Angebot an staatlichen Subventionen als relevant.

Auf der anderen Seite sind Werte wie politische, ökonomische und soziale Stabilität, Image des Standortes, institutionelle Rahmenbedingungen wie Rechtssicherheit, Effizienz der Verwaltung sowie gesetzliche Rahmenbedingungen (zum Beispiel Umweltschutzauflagen, Arbeitnehmerschutz) oder Lebens- und Umweltqualität, Erholungs-, Kultur und Freizeitangebot weiche Standortfaktoren, die schwer zu messen oder quantifizieren sind. Laut Kramar und Giffinger (Kramar & Giffinger, 2021) nimmt dabei die Standortrelevanz mit der räumlichen Konzentration der Faktoren zu und mit der Mobilität der Faktoren ab.

Nach Pescatore (Pescatore, 2025) versteht man unter Standortkriterien jene räumlichen Eigenschaften, die der Nutzung zu- und abträglich sind. Dazu gehören Standortausstattung wie Topografie oder Grundstückszuschnitt, Verfügbarkeit von Ressourcen, schädliche Einflüsse sowie die Lage in Bezug zu anderen Standorten, die nutzungsrelevant sind. Für raumplanerische Entscheidungen sind Ausschluss-, Konflikt- und Bewertungskriterien wie zum Beispiel Nutzungsbeschränkungen, Nachbarschaftskonflikte, Infrastrukturanbindung, sozioökonomisches Potenzial, Bodentragfähigkeit oder Eigentumsverhältnisse relevant. Zusätzlich müssen zukünftige Bedarfe von Flächen für Betriebe beurteilt, eingeplant und die passenden Standorte sowohl aus Sicht der Raumplanung als auch der Betriebe fixiert werden.

4. 2. Soziale, ökonomische und ökologische Auswirkungen

Betriebsgebiete sind oft wichtige Arbeitsorte, die starke Auswirkungen auf Pendler:innenverhalten und soziale Aspekte in einer Region haben, während für ökonomische Relevanz vor allem die räumlichen Konzentrationen von Unternehmen relevant sind. Sie können Synergieeffekte fördern und Produktions- sowie Logistikprozesse verbessern, zu Effizienzsteigerungen durch gemeinsame Nutzung von Infrastruktur, die Entwicklung von Zuliefererbeziehungen und die Förderung von Innovationen führen. Oft werden Betriebsgebiete gezielt entwickelt, um bestimmte Branchen anzusiedeln und somit regionale Wirtschaftsschwerpunkte zu bilden (Kramar & Giffinger, 2021).

Bei der Entwicklung von Betriebsgebieten müssen die potenziellen Auswirkungen auf die Umwelt und das soziale Umfeld berücksichtigt werden. Dies umfasst Aspekte wie Verkehrsaufkommen, Lebensqualität im Gebiet und angrenzenden Bereichen, Lärmbelästigung und andere Emissionen. Entwürfe und Bestimmungen im Bereich des Umweltschutzes und der Nachhaltigkeit sind dabei besonders bedeutsam. Außerdem sind ein effizienter Umgang mit Grund und Boden, der Erhalt hochwertiger Naturräume und die angestrebte Branchenmischung relevante Kriterien bei der Ausweisung von Betriebsgebieten. (Energieinstitut Vorarlberg, 2025)

4. 3. Nutzungskonflikte

Nutzungskonflikte im Umfeld von Betriebsgebieten entstehen häufig durch die unterschiedlichen Interessen von Gewerbebetrieben und der angrenzenden Wohnbebauung oder anderen Nutzungen. Emissionen wie Lärm, Geruch, Staub

oder Erschütterungen oder zusätzlicher Bodenverbrauch, die von den Betrieben ausgehen können, stehen im Gegensatz zu den Ansprüchen der Anwohner:innen in Bezug auf qualitativ hochwertiges Wohnen und hohe Aufenthaltsqualität im eigenen Lebensumfeld. Es gilt, vielfältige Interessen von Bürger:innen, Gemeinden und Betrieben zu berücksichtigen.

Die Baulandreserven für Betriebsgebiete stehen im Konflikt zu Bestrebungen, Boden zu sparen: einerseits schaffen die Ansiedlungen von (neuen) Betriebe über die Kommunalsteuer teils hohe finanzielle Einnahmen für die jeweilige Gemeinde und wichtige Arbeitsplätze. Die Kommunalsteuer beträgt 3% der Lohnsumme eines Unternehmens und macht in Österreich etwa 20% der Gemeindefinnahmen aus. Es ist damit jener steuerliche Ertrag, der besonders einfach direkt durch die Gemeinden selber beeinflusst werden kann (Pescatore, 2025).

Steht aber kein Bauland zur Verfügung, weil bestehende bereits gewidmete Flächen nicht mobilisiert werden können, müssten neue gewidmet werden. Teilweise ist das aber gar nicht mehr aufgrund gesetzlicher Vorgaben oder politischer Zugeständnisse und Verpflichtungen möglich.

Auch für interessierte Betriebe sorgen die umfassenden Auflagen zur Betriebsansiedlung zu hohem Aufwand. Vor allem die mangelnde bundesweite Einheitlichkeit in der Regelung von Betriebsgebieten stellt für Unternehmen mit Niederlassungen in mehreren Bundesländern eine Herausforderung dar. Die Notwendigkeit einer detaillierten Prüfung der jeweiligen Landesgesetze zur Analyse der Betriebsgebietsbestimmungen erhöht den administrativen Aufwand.

Ebenso können Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft oder

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu Konflikten führen. Eine sorgfältige Planung, die Pufferzonen, Immissionsschutzmaßnahmen und eine frühzeitige Einbindung der betroffenen Parteien berücksichtigt, ist entscheidend, um solche Nutzungskonflikte zu minimieren und einvernehmliche Lösungen zu fördern.

5 GESETZLICHE REGELUNGEN VON BETRIEBSGEBIETEN

Die Landesplanung und Raumordnung sind gemäß österreichischem Bundesverfassungsgesetz mit Art. 15 Abs. 1 B-VG 1929 Landessache. Die Bundesländer sind sowohl für Gesetzgebung als auch für Vollziehung zuständig. Dem Bund werden dem entgegenstehend sektorale Zuständigkeiten zugewiesen (z. B.: Wasser-, Forst-, Eisenbahn-, Luftfahrt-, Bundesstraßenrecht), diese werden zusätzlich durch die jeweiligen Fachplanungen der Länder ergänzt (z.B.: Baurecht, IPPC-Anlagengesetz, Seveso-III-, Umweltgesetze, UVP-Recht, Naturschutzrecht, Wohnbauförderungsrecht, Grundverkehrsrecht). Wesentliche Aufgaben der Länder betreffen die Erlassung von Raumordnungsgesetzen, die Landesraumplanung (Erstellung überörtlicher Raumordnungsprogramme), sowie die Aufsichtspflicht über die Gemeinden in der örtlichen Raumordnung. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden in Österreich wird im Rahmen der örtlichen Raumordnung über die Instrumente dieser gesteuert. Planungshoheit besitzen hierbei die Gemeinden. Das Land hat in seiner Funktion als Behörde die Gemeinden zu beraten, Raumordnungsverfahren zu begleiten sowie Änderungen im Örtlichen Raumordnungsprogramm zu versagen oder zu genehmigen. Das Örtliche Raumordnungsprogramm besteht aus Grundlagenforschung und den Planungsinstrumenten (Örtliches Entwicklungskonzept (ÖEK) & Flächenwidmungsplan und ggf. Bebauungsplan). Die überörtliche Raumplanung ist für die Erstellung der sektoralen Raumordnungsprogramme (Rohstoffe, Windkraft etc.) und der Regionalen Raumordnungsprogramme verantwortlich. Des Weiteren wird die Erstellung Kleinregionaler Rahmenkonzepte genutzt, um kooperative Planungsprozesse innerhalb von Kleinregionen zu fördern und zu begleiten (Schmidt & Zeilinger, 2021).

Das führt zu deutlichen regionalen Unterschieden in der Handhabung von Betriebsgebieten. Jedes Bundesland hat seine eigenen Raumordnungsgesetze, welche die Definition und Kategorisierung von Flächenwidmungsarten, einschließlich der Betriebsgebiete, bestimmen (ÖROK, o. J.). Auch die Kriterien für die Ausweisung und Verwaltung von Betriebsgebieten, wie beispielsweise zulässige Nutzungen, Größenbeschränkungen und Infrastrukturanforderungen, werden auf Landesebene bestimmt (Energieinstitut Vorarlberg, 2025). Da die Raumordnung in Österreich in die Verantwortung der Länder fällt, ist gerade die örtliche und überörtliche Raumplanung gefordert, vorausschauend und bedarfsgerecht Flächen zu widmen sowie alle Instrumente zu nutzen, um eine dichte und ressourcenschonende Bebauung in Betriebsgebieten zu fördern und damit Aspekte der Klimakrise zu berücksichtigen.

Ein Beispiel für diese teilweise ganz unterschiedlichen Auslegungen und Bestimmen je Bundesland ist die Novelle im Raumordnungsgesetz Niederösterreich, welche die Widmung von Betriebsgebieten nur mehr bis zu einer Fläche von 2 ha ermöglicht, darüber hinaus muss eine interkommunale Lösung gefunden werden: es wurde dementsprechend die zunehmende Bedeutung interkommunaler Betriebsgebiete zur Reduktion des Flächenverbrauchs und zur Förderung regionaler Kooperation erkannt. Dadurch wird in Niederösterreich die Zusammenarbeit von Gemeinden bei der Planung und Entwicklung neuer Betriebsgebiete forciert, um eine nachhaltigere und effizientere Nutzung von Gewerbeflächen zu erreichen (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2023). Aufgaben der Raumplanung dabei sind unter anderem Erhebung von Widmungsreserven, Verstärkung einer ak-

tiven Bodenpolitik, Verfügbarkeit der Standorte rechtzeitig und rechtlich sichern, nachhaltige und klimafitte Aspekte von Anfang an in die Planung einbringen und durchsetzen, sowie Flächeneffizienz einfordern (Pescatore, 2025).

Im Bundesland Vorarlberg sind die Kriterien für die Ausweisung von Betriebsgebieten im Raumplanungsgesetz und im "Raumbild Vorarlberg 2030" festgelegt. Die Ausweisung von Betriebsgebieten in Vorarlberg erfolgt primär über den Flächenwidmungsplan, der diese Areale für gewerbliche und industrielle Nutzungen reserviert. Der „Raumbild Vorarlberg 2030“ dient als langfristige Vision und Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes und hebt hervor, wie wichtig es ist, Nutzungskonflikte durch eine sorgfältige Standortwahl zu vermeiden. Dabei spielen topografische Gegebenheiten, die natürliche Umwelt, das Naturgefahrenpotenzial und die vorhandene Infrastruktur (Verkehr, Energie, Kommunikation) eine entscheidende Rolle.

Regionale Raumordnungskonzepte (regREK) Pläne konkretisieren die Ziele des Raumbilds 2030 auf einer regionalen Ebene.

Besonders im Rheintal und im Walgau wird die Integration von Betriebsgebieten in die Siedlungsstruktur, eine kompakte Bauweise, eine effiziente Verkehrsinfrastruktur und eine bedarfsgerechte Expansion in Verbindung mit der notwendigen Infrastruktur betont. Ein interregionales Konzept für die Höhen- und Dichteentwicklung in diesen Regionen wird ebenfalls als bedeutend angesehen. Darüber hinaus legt Vorarlberg großen Wert auf die architektonische und landschaftsplanerische Qualität der Außengestaltung großer Gewerbegebäude. Dies umfasst Vorgaben zu Farben, Materialien sowie die Integration von Photovoltaik- und Gründächern (Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Raumplanung und Baurecht, 2019; Bundeskanzleramt

der Republik Österreich, 2025c).

Die Raumordnung für Betriebsgebiete in Österreich schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, während die konkrete Ausübung gewerblicher Tätigkeiten durch das Gewerbe recht geregelt wird. Dabei ist einerseits das gewerbliche Berufsrecht, andererseits das gewerbliche Betriebsanlagerecht zu beachten: gemäß Gewerbeordnung (GewO) ist für die Aufnahme eines Gewerbes in Österreich grundsätzlich der Besitz einer Gewerbeberechtigung vorgeschrieben. Diese wird von der zuständigen Gewerbebehörde – in der Regel die Bezirksverwaltungsbehörde oder in Statutarstädten der Magistrat – ausgestellt, sofern die gesetzlich festgelegten Voraussetzungen wie Gewerbeberechtigungsfähigkeit, Unbescholtenheit und gegebenenfalls der Nachweis der Befähigung für reglementierte Gewerbe erfüllt sind (Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus, 2025). Betriebsanlagen unterliegen dabei den Betriebsanlagenbestimmungen der Gewerbeordnung, für die:den Gewerbetreibende:n ist daher neben der baurechtlichen Bewilligung, die durch die Baubehörde erteilt wird, auch eine gewerberechtliche Genehmigung zu beantragen.

Im Kontext von Betriebsgebieten ist insbesondere der § 74 der Gewerbeordnung von Bedeutung, welcher die Definition der Betriebsanlage enthält. Demnach versteht man darunter jede örtlich gebundene Einrichtung für eine dauernde gewerbliche Tätigkeit, die nur mit Genehmigung der Behörde errichtet oder betrieben werden dürfen, wenn sie aufgrund der Benutzung von Maschinen und Geräten, wegen ihrer Betriebsweise oder Ausstattung dafür geeignet sind. Die Gewerbeausübung hat so zu erfolgen, dass unzumutbare Belästigungen der Nachbarn durch Geruch, Lärm, Rauch, Staub, Erschütterung oder auf andere Weise vermieden werden. Für die Errichtung und den Betrieb dieser Anlagen

in den ausgewiesenen Betriebsgebieten gelten die Vorschriften des gewerblichen Betriebsanlagenrechts, wie in der Gewerbeordnung festgelegt (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025a). Somit ergänzen sich Raumordnung und Gewerberecht: Die Raumordnung legt die zulässige Nutzung von Flächen für Betriebsgebiete fest, während das Gewerberecht die tatsächliche gewerbliche Nutzung innerhalb dieser Gebiete steuert und reguliert. Es agiert dabei als Bundesmaterie während die Raumplanung eine Querschnittsmaterie darstellt.

Der Prozess einer Inbetriebnahme eines Betriebs ist daher ein meist langwieriger Prozess, der nach Erteilung der Gewerbeberechtigung über das örtliche Entwicklungskonzept, den Flächenwidmungsplan, die Bebauungsordnung, die Baubewilligung bis zum Bau der Anlage führt. Vorab müssen mögliche Standorte bereits über örtliche und überörtliche Raumplanung bestimmt, über Widmungen festgelegt und ausgewiesen worden sein.

6 AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

6. 1. **Bodenpolitische Herausforderungen**

Die Kategorie der Betriebsgebiete stellt ob ihres hohen Flächenbedarfs, ihrer sehr unterschiedlichen Ansprüchen an Standortfaktoren oder Auswirkung auf die direkte Umgebung einen hohen Planungsanspruch – es herrscht Nutzungsdruck und Nutzungskonkurrenz (Kanonier, 2025). Hochwertige Standorte müssen gesichert und geeignete Flächen verfügbar gemacht sowie auch gehalten werden. Dabei haben Umweltaspekte in den letzten Jahren mehr an Gewicht gewonnen, Auflagen werden stärker und die Standortsuche dadurch immer schwieriger. Gleichzeitig kann eine reine Sicherung ohne Anlassfall sogar negative Auswirkungen haben, da sich durch Betriebsanlagen-Widmungen einerseits die Preise der Nachbargrundstücke erhöhen können und andererseits Verkäufe für Betriebsansiedlung dann auf diesen angrenzenden Grundstücken passieren, da sie plötzlich in den Fokus des Eigentümer:in rücken. Sinnvoller ist es daher, eher keine Vorab-Eintragungen im Flächenwidmungsplan vorzunehmen, weil die oft negativen Effekte gar nicht vorab abgeschätzt werden können.

Die zur Verfügungsstellung geeigneter Flächen für Betriebsgebiete ist daher eine wesentliche kommunale Aufgabe, die durch externe Faktoren wie Baulandhortung, zersplitterte Eigentumsverhältnisse oder schlechte Eigentumszuschnitte eine aktive Bodenpolitik nötig macht (Kanonier, 2025).

Auch eine heranrückende Wohnbebauung aufgrund der Bevölkerungsentwicklung und dem daraus resultierenden Bedarf nach einerseits

leistbarem Wohnraum und andererseits noch immer der Wunsch nach einem Eigenheim im Grünen, lassen zwar die Baulandreserven schrumpfen, gleichzeitig stehen aber zu wenig passende Flächen durch Baulandhortung zur Verfügung. Die föderale Struktur der Flächenwidmung in Österreich trägt ebenso ihren Teil dazu bei.

6. 2. **Umgang mit Brachflächen und Flächenreserven**

Betriebsgebiete stellen ob ihres hohen und teils sehr spezifischen Flächenbedarfs einen großen Anteil an den aktuellen Herausforderungen in Bezug auf sparsamen Umgang mit den noch zur Verfügung stehenden Flächenreserven. Das reine „Bauen auf der grünen Wiese“ ohne entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wird zwar aufgrund gesetzlicher Vorgaben, des gesellschaftlichen Bewusstseins und politischer Zugeständnisse mittlerweile kritisch gesehen, aber wie soll das Flächensparen auch in Bezug auf Betriebsgebiete umgesetzt werden?

Es stellt sich dabei auch die Frage, wie mit alten Betriebsgebieten umgegangen werden soll, wenn sie brachliegen und nicht mehr genutzt werden. Wenn sich der jährliche Bodenverbrauch Richtung 0 bewegen soll, würde das im Umkehrschluss bedeuten, dass auch Standorte, die keine betriebliche Verwendung mehr aufweisen, einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden müssen, sofern Bedarf besteht – denn neue Flächen dürfen dann nämlich eigentlich nicht mehr gewidmet werden. Auch da es noch ausreichend Flächenreserven gibt. Besonders relevant werden daher die Entwicklung von wirksamen Maßnahmen zur Flächenmobilisie-

rung sein, um dem Flächenfraß entgegenzuwirken und den aktuellen Zielen von Nachhaltigkeit und Erhaltung der wertvollen ökologischen Verfügbarkeiten zu entsprechen. Aber gerade bei Betriebsgebieten gibt es je nach Betriebsanlage so viele diverse Ansprüche an Lage oder Infrastruktur, dass es nicht einfach ist, passende Flächen auszumachen.

Bereits bei der Ausweisung neuer Betriebsgebiete sollten daher Konzepte für die zukünftige Nutzung oder Konversion brachliegender Flächen und Betriebsgebäude entwickelt und rechtlich verankert werden, um langfristig Leerstände und Umweltbelastungen zu vermeiden.

7 **FAZIT UND AUSBLICK**

Zusammengefasst zeigt sich, dass aus raumplanerischer Sicht Betriebsgebiete ein durchaus komplexes und dynamisches Feld darstellen, das von vielfältigen Faktoren beeinflusst wird und spezifische Steuerungsansätze erfordert. Der Raumanspruch ist höher als bei anderen Widmungen und betriebliche Standorte haben oft viele und vielfältige Ansprüche, die nicht nach einem Standard-Ablauf abgewickelt werden können. Eine fundierte Bedarfsanalyse und die Einführung von Flächenkontingenten sind entscheidend, um einerseits den tatsächlichen Bedarf zu decken und andererseits eine ressourcenschonende Bodennutzung zu gewährleisten. Die Klärung der Verfügbarkeit muss Hand in Hand mit einer detaillierten Standortausweisung erfolgen (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2006). Raumordnung hat dabei die Aufgabe, zu versuchen, möglichst alle Bedürfnisse zu vereinbaren. Dabei priorisiert sie keine Betriebsgebiete, verhindert sie aber auch nicht. Betriebsansiedlungen können grundsätzlich als positiv für regionale Entwicklung gesehen werden, müssen aber zugleich umfangreichen ökologischen Ansprüchen genügen. Bei neuen Widmungsfestlegungen ist darauf Bedacht zu nehmen, sie auf jeden Fall mit Vertragsraumordnung und entsprechenden Verträgen zu versehen, um langfristig auch eine bauliche Verwendung zu gewährleisten.

Denn, obwohl Flächenwidmungspläne Betriebsgebiete für gewerbliche Nutzungen vorsehen, entsteht für die Eigentümer:innen keine Pflicht zur Bebauung. Diese fehlende Verbindlichkeit kann dazu führen, dass attraktive Betriebsflächen brachliegen. Folglich ist es notwendig, Maßnahmen zu identifizieren, welche die Mobilisierung dieser Flächen verbessern.

Relevant ist immer auch die Frage der Nachnutzung, auch weil oft historische Gebäude oder Kriegsgebäude, geschichtliche Belastungen oder Auflagen des Bundesdenkmalamts zu berücksichtigen sind. Man könnte eine fundierte historisch geschichtliche Aufarbeitung unter Beachtung der Archäologie als Chance statt als Belastung sehen.

Aktive Bodenpolitik ist nötig, um zum Beispiel mit Vertragsraumordnung und dem Ankauf von Liegenschaften sowie einer (auch gesetzlich festgesetzten) Forcierung von interkommunalen Betriebsgebieten langfristige ökonomische und ökologische Ziele erreichen zu können. Eine frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteur:innen in den Planungsprozess und der Einsatz von vertragsrechtlichen Vereinbarungen kann dabei helfen. Diese Notwendigkeit einer verstärkten Abstimmung und Zusammenarbeit ist sowohl für die Entwicklung von Gesamtstrategien als auch für die konkrete Planung und Realisierung von Betriebsgebieten von zentraler Bedeutung.

Diese Herausforderungen werden zusätzlich durch starke Einflüsse globaler wirtschaftlicher und technologischer Trends und Entwicklungen verstärkt, welche die Bedürfnisse und Flächenansprüche der ansässigen oder interessierten Unternehmen kontinuierlich verändern. Angesichts dessen bestehen nur beschränkte Steuerungsmöglichkeiten für die Raumplanung, was innovative und kooperative Ansätze unerlässlich macht. Wichtig dabei ist die strukturierte und möglichst exakte Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs für Betriebsgebiete in Abstimmung mit Wirtschaft, Politik und Raumplanung, um diesen bereits vorab bestmöglich planen und steuern zu können.

Ein starkes Instrument der Unterstützung können dabei Förderungen sein, die zweckgebunden helfen, Ziele der Regionalpolitik zu erreichen. Klug projektierte Förderprogramme, die nicht willkürlich Finanzspritzen im „Gießkannenprinzip“ vergeben, sondern konkret sowie langfristig die Entwicklung im Raum steuern, können essenzieller Bestandteil einer zielführenden und nachhaltigen Planung sein.

Weiters hängt die Planung der Flächenzuweisungen für Betriebsgebiete in Österreich stark von der föderalen Struktur des jeweiligen Bundeslandes ab, was zu deutlichen Unterschieden zwischen den Ländern führt. Vorarlberg hat dabei eher einen strategischen und kooperativen Ansatz, der durch Inhalte im Raumplanungsgesetz und den Zielen im "Raumbild 2030" konkretisiert wird (Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Raumplanung und Baurecht, 2019; Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025c). Dabei soll eine gewissenhafte Standortwahl zur Vermeidung von Nutzungskonflikten beitragen, eine Integration von Betriebsgebieten in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglichen und eine Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit – insbesondere durch die Initiative "Vision Rheintal" - zum Ziel haben.

8 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. 2023. „Betriebsgebiete dürfen in Niederösterreich nur mehr interkommunal gewidmet werden - Land Niederösterreich“. Abgerufen 14. April 2025 (https://www.noel.gv.at/noel/Betriebsgebiete_duerfen_in_Niederoesterreich_nur_mehr_int.html).

Amt der Vorarlberger Landesregierung. 2006a. „betriebsgebiete.pdf“. <http://www.vision-rheintal.at/>. Abgerufen 15. April 2025 (http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Visionen/Motor_Wirtschaft/betriebsgebiete.pdf).

Amt der Vorarlberger Landesregierung. 2006b. „Vison Rheintal - Regionale Betriebsgebiete“. Abgerufen 16. April 2025 (http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Downloads_A-Z/Plakatserien/v__plakat_betrieb.pdf).

Amt der Vorarlberger Landesregierung. 2024. „Novelle des Raumplanungsgesetzes (LGBl.Nr. 57/2023)“. <https://vorarlberg.at/-/raumplanungsrecht>. Abgerufen 12. April 2025 (<https://vorarlberg.at/documents/302033/26917332/Kurzinfo%20Nr.%20174-Novelle%20des%20Raumplanungsgesetzes%20%28LGBl.Nr.%2057-2023%29%20-%20Novelle%20des%20Baugesetzes%20%28LGBl.Nr.58-2023%29.pdf/45ccac1b-54b4-4335-ddff-c2856d-9c42e4?t=1705568546402>).

Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Raumplanung und Baurecht. 2019. „Raumbild Vorarlberg 2030 - Zukunft Raum geben“.

Bendas, Christoph, Lena Hager, und Madeleine Gromann. 2024. „Gemeinden zwischen Beton und Begrünung - ORF Topos“. Abgerufen 8. April 2025 (<https://topos.orf.at/ortswechsel-serie-bodenversiegelung100>).

Blaas, Wolfgang, Gerlinde Gutheil-Knopp-Kirchwald, und Katharina Conrad. 2009. „Abschätzung des Bedarfs an Betriebsgebieten im Vorarlberger Rheintal bis 2030 - Endbericht“.

Brenner, Anna-Katharina, Tobias Krüger, Helmut Haberl, Gernot Stöglehner, und Martin Behnisch. o. J. „Rapider Anstieg der Zersiedelung in Österreich von 1975 bis 2020“.

Bundeskanzleramt der Republik Österreich. 2025a. „RIS - Gewerbeordnung 1994 - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 10.04.2025“. Abgerufen 17. April 2025 (<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesanormen&Gesetzesnummer=10007517&FassungVom=2025-04-10>).

Bundeskanzleramt der Republik Österreich. 2025b. „RIS -

NÖ Raumordnungsgesetz 2014 - Landesrecht konsolidiert Niederösterreich, Fassung vom 01.04.2025“. Abgerufen 8. April 2025 (<https://ris.bka.gv.at/GeltendeFassung>).

Bundeskanzleramt der Republik Österreich. 2025c. „RIS - Raumplanungsgesetz - Landesrecht konsolidiert Vorarlberg, Fassung vom 08.04.2025“. Abgerufen 8. April 2025 (<https://ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVb-g&Gesetzesnummer=20000653>).

Bundesministerium für Wirtschaft, Energie und Tourismus. 2025. „Gewerbebeanmeldung“. Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft. Abgerufen 17. April 2025 (<https://www.bmwet.gv.at/Themen/Unternehmen/Gewerbe/Gewerbebeanmeldung.html>).

Business Upper Austria – ÖÖ Wirtschaftsagentur GmbH. 2025. „INKOBA Wirtschaftspark Geschichte“. Abgerufen 18. April 2025 (<https://standortooe.at/inkoba/geschichte>).

Energieinstitut Vorarlberg. 2025. „Nachhaltige Entwicklung von Betriebsgebieten - Leitfaden und Checklisten erstellt im Rahmen des e5-Landesprogramm“. Abgerufen 16. April 2025 (https://www.energieinstitut.at/media/leitfaden_nachhaltige-entwicklung-von-gewerbebetrieben.pdf).

Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK. 2024. „Bodenstrategie für Österreich Strategie zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030; Beschluss der Landesraumordnungsreferent:innen vom 29. Februar 2024“.

Kanonier, Arthur. 2025. „Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten“.

Kramar, Hans, und Rudolf Giffinger. 2021. „Theorie der Stadt- und Regionalentwicklung“.

Land Vorarlberg. 2025. „Gewerbliche Betriebsanlagen“. Land Vorarlberg. Abgerufen 12. April 2025 (<https://vorarlberg.at/-/gewerbliche-betriebsanlagen>).

Land Vorarlberg, Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten. 2025. „Wirtschaftsstandort Vorarlberg Übersicht über den Wirtschaftsstandort und die Handlungsfelder“. Land Vorarlberg. Abgerufen 16. April 2025 (<https://vorarlberg.at/-/abteilung-allgemeine-wirtschaftsangelegenheiten>).

Lengauer, Sandra. 2024. „Industriegebiete in der heimischen Wirtschaftslandschaft“. wko.at. Abgerufen 16. April 2025 (<https://www.wko.at/vlb/industrie/industriegebiete-in-der-heimischen-wirtschaftslandschaft>).

Lutz, Eva. 2013. „Typologie_des_Unternehmens“. Mayerhofer, Teresa. 2024. „Bodensparen bei zukünftigen Betriebsgebieten“. 96 pages. doi: 10.34726/HSS.2024.118786.

McCourt, Till Brühöfener. 2009. „Technologieparks – Räume der Möglichkeiten Wissensgenerierung und Kommunikati-

onsnetzwerke von Life Sciences Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark Adlershof". S. 257–73 in Das Wissen der Städte: Neue stadregionale Entwicklungsdynamiken im Kontext von Wissen, Milieus und Governance, herausgegeben von U. Matthiesen und G. Mahnken. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften. • Nuessgen, Matthias. 2015. „Wissenschafts- Und Innovationsparks Als Motoren Der Stadtentwicklung“.

Opl, Rainer, und Richard Resch. 2024. „Download: <https://www.unverwechselbaresgraz.at/aktuelle-veranstaltungen/broschueren/>“.

ÖROK. 2021. Raumordnungsbericht / ÖROK, Österreichische Raumordnungskonferenz. 17. (2021/2023): 2021-2023. Wien: Österreichische Raumordnungskonferenz.

ÖROK. o. J. „ÖROK Atlas - Flächenwidmung - Bauland“. Abgerufen 16. April 2025 (<https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/72.pdf>).

Pescatore, Elio. 2024. „Regionale Neuausweisung von Betriebsgebieten: Voraussetzungen und Rahmenbedingungen am Beispiel Vorarlberg und St.Gallen“. 269 pages. doi: 10.34726/HSS.2024.115095.

Pescatore, Elio. 2025. „Input Pescatore 12.03.2025 | Masterprojekt Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten“.

Redaktion oe.orf.at, ooe ORF at. 2024. „Bodenverbrauch: Furcht um Versorgung“. ooe.ORF.at. Abgerufen 8. April 2025 (<https://oe.orf.at/stories/3284047/>).

Redaktion science.orf.at. 2024. „Zersiedelte Fläche verfünffacht“. science.ORF.at. Abgerufen 8. April 2025 (<https://science.orf.at/stories/3225440/>).

• Rosenberger, Michael, Hrsg. 2017. STEP 2025 Fachkonzept: produktive Stadt. Wien: Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Scheuven, Rudolf. 2023. „Betriebsgebiete dürfen in Niederösterreich nur mehr interkommunal gewidmet werden - Land Niederösterreich“. Abgerufen 14. April 2025 (https://www.noegv.at/noe/Betriebsgebiete_duerfen_in_Niederösterreich_nur_mehr_int.html).

Schmidt, Corinna, und Christian Zeilinger. 2021. „Zusammenfassung_ARLJF_Themenabend_Gewerbe_final (004).pdf“. Abgerufen 15. April 2025 (https://www.arl-net.de/system/files/Zusammenfassung_ARLJF_Themenabend_Gewerbe_final%20%28004%29.pdf).

Städtebund, Österreichischer. o. J. „Gewerberecht - Österreichischer Städtebund“. Abgerufen 17. April 2025 (<https://www.staedebund.gv.at/themen/gewerberecht/>).

Umweltbundesamt. 2025. „Flächeninanspruchnahme bis 2021“. <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme-bis-2021>. Abgerufen 8.

April 2025 (<https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme-bis-2021>).

Wimmer, Elisabeth. 2024. „Der raumplanerische Umgang mit flächeneffizienten Betriebsgebieten“. 107 pages. doi: 10.34726/HSS.2024.113004.

Wirtschaftskammer Niederösterreich. 2025a. „Bauordnungen und Raumordnungsgesetze der Bundesländer“. wko.at. Abgerufen 12. April 2025 (<https://www.wko.at/betriebsstandort/bauordnungen-raumordnungsgesetze-bundeslaender/>).

Wirtschaftskammer Niederösterreich. 2025b. „IPPC-Anlagen“. wko.at. Abgerufen 18. April 2025 (<https://www.wko.at/betriebsanlagen/ippc-anlagen/>).

Zech, Sibylla, und Martin Assmann. 2006. „Vision.pdf“. Abgerufen 15. April 2025 (http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Downloads_A-Z/Berichte_und_Studien/Vision.pdf).

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Vergleich Raumplanerisches Instrumentarium Österreich/Schweiz

Abbildung 2: Kategorien Flächenwidmungsplan Vorarlberg

Abbildung 3: Beispiel Flächenwidmungsplan Vorarlberg



LUKAS ESTERL 12009623

RAUMPLANERISCHER UMGANG MIT BETRIEBSGEBIETEN:
ÜBERBLICK ÜBER DIE AKTUELLE SITUATION UND KRITISCHE
REFLEKTION

POSITIONSPAPIER

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	41
2	Definitionen, Gliederung und rechtlicher Rahmen	42
2. 1.	Definition „Betriebsgebiet“	42
2. 2.	Gliederung	42
2. 3.	Rechtlicher Rahmen	43
2. 4.	Gewerbeordnung	45
3	Aktuelle Situation und Gegebenheiten	47
4	Effekte und Anforderungen von Betriebsgebieten	49
4. 1.	Räumliche Effekte und Nutzungskonflikte	49
4. 2.	Soziale Effekte	50
4. 3.	Ökologische Effekte	51
4. 4.	Ökonomische Effekte	51
5	Öffentliche und private Akteursgruppen	53
6	Entwicklung und Steuerung von Betriebsgebieten	54
6. 1.	Flächendimensionierung	54
6. 2.	Nachverdichten, Stapelung und Mehrfachnutzung	54
6. 3.	Steuerung und Mobilisierung von Flächenreserven	54
6. 4.	Konzepte zur Steuerung von nachhaltiger Standortentwicklung	55
6. 5.	Vertraagsraumordnung, Bodenmanagement, Förderungen	56
7	Interkommunale Betriebsgebiete	57
8	Persönliches Fazit	59
9	Verzeichnisse	61

1 EINLEITUNG

Der hohe Bodenverbrauch in Österreich stellt eine große Herausforderungen in der Raumplanung dar, insbesondere die zunehmende Ausweisung von Betriebsgebieten trägt wesentlich zu dieser Entwicklung bei.

Betriebsgebiete stellen einen wesentlichen Bestandteil der österreichischen Raumplanung dar. Sie sind gezielt ausgewiesene Flächen, die hauptsächlich für wirtschaftlichen Nutzungen wie Gewerbe, Industrie oder unternehmensnahen Dienstleistungen dienen. Ihre Bedeutung liegt nicht nur in der wirtschaftlichen Entwicklung und Standortpolitik des Landes, sondern auch in ihrer Wirkung auf die räumliche Struktur von Städten und Regionen. (vgl. ÖROK, 2018)

Die Ausweisung dieser Gebiete erfolgt im Rahmen der Raumordnung, die auf verschiedenen Planungsebenen von der Bundes- über die Landes- bis hin zur Gemeindeebene gesteuert wird. Dabei spielen insbesondere die Flächenwidmungspläne der Gemeinden sowie die Raumordnungsgesetze der Bundesländer eine zentrale Rolle. Die strategische Steuerung dieser Gebiete trägt dazu bei, Zersiedelung zu vermeiden, regionale Wirtschaftsräume zu stärken und eine ausgewogene Standortverteilung zu gewährleisten. (vgl. Blühendes Österreich, o. D.)

Betriebsgebiete sind aus Sicht der Raumplanung ein komplexes Thema, das eine sorgfältige Abwägung verschiedener Faktoren erfordert. Sie haben weitreichende räumliche Auswirkungen, da sie große Flächen in Anspruch nehmen und maßgeblich die Struktur von Städten und Regionen beeinflussen. Dabei geht es nicht nur um die Bereitstellung geeigneter Standorte für Unternehmen, sondern auch um die Berücksichtigung von Umweltaspekten, Verkehrsströmen,

demografischer Wandel und der sozialen Verträglichkeit für Anwohnerinnen und Anwohner. Als Raumplaner*In hat man die Aufgabe, die unterschiedlichen Ansprüche, Konflikte und Möglichkeiten in ihrer Arbeit zu berücksichtigen und somit das Bindungsglied zwischen wirtschaftlichen Interessen und der Sicherung beziehungsweise dem sparsamen Umgang mit der bereits knappen, schützenswerten Ressource Boden zu realisieren. (vgl. Energieinstitut Vorarlberg, 2015)

Die Entwicklung von Betriebsgebieten sind stark durch globale, wirtschaftliche und technologische Trends geprägt. Der rasante Fortschritt in der Digitalisierung, Automatisierung und Logistik verändert die Anforderungen an Standorte kontinuierlich. Neue Geschäftsmodelle wie etwa im Bereich E-Commerce oder erneuerbare Energien, führen sowohl zu einem veränderten Flächenbedarf als auch zu veränderten Standortpräferenzen. Gleichzeitig beeinflussen geopolitische Entwicklungen, Lieferkettenkrisen oder Klimaziele die Standortwahl und Flächennutzung. Die Raumplanung muss daher flexibel auch auf diese dynamischen Veränderungen reagieren und zukunftsorientierte Lösungen entwickeln und somit auch für die zukünftige Generation vorzusorgen.

In dieser Arbeit werden sowohl die rechtlichen, wirtschaftlichen und planerischen Rahmenbedingungen als auch die dazugehörigen Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf Betriebsgebiete beleuchtet. Dabei wird besonders auf die Themen Flächeninanspruchnahme, Mobilisierung beziehungsweise Neuwidmung von Betriebsgebieten sowie die größten Herausforderungen und Potenziale von Betriebsgebieten erläutert.

2 DEFINITIONEN, GLIEDERUNG UND RECHTLICHER RAHMEN

2.1. Definition „Betriebsgebiet“

In Österreich gibt es keine bundesweit einheitliche Definition für den Begriff „Betriebsgebiete“. Grund dafür ist, dass die Raumordnung in die Zuständigkeit der einzelnen Bundesländer fällt und dadurch die Flächenwidmung einschließlich der Betriebsgebiete in den eigenen Raumordnungsgesetzen geregelt ist. Im Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS) findet man die aktuellen Fassungen der Raumordnungsgesetze der einzelnen Bundesländer, welche die rechtlichen Grundlagen für die Ausweisung und Gestaltung von Betriebsgebieten bilden.

Betriebsgebiete in Österreich sind speziell vorgesehene Zonen für wirtschaftliche Nutzungen, insbesondere für Gewerbe und Industrie. Ihre Ausweisung erfolgt im Rahmen der Raum- und Flächenplanung durch Länder und Gemeinden. Wichtige Kriterien bei der Abgrenzung solcher Gebiete sind die Widmung im Flächenwidmungsplan, eine gute Erreichbarkeit durch Verkehrsinfrastruktur, sowie Umwelt- und Lärmschutzauflagen. In vielen Fällen arbeiten Gemeinden auch über ihre Grenzen hinweg zusammen, um gemeinsam Betriebsflächen zu entwickeln und Synergien zu nutzen.

2.2. Gliederung

Betriebs- und Industriegebiete werden anhand des zulässigen Störungsgrades und der zu erwartenden Emissionen unterschieden. Um klare Regelungen zu schaffen und Unsicherheiten zu vermeiden, kommen beispielsweise in Oberösterreich die Bestimmungen der Betriebstypenverordnung zur Anwendung. In vielen Raumord-

nungsgesetzen, wie etwa im Salzburger ROG (§ 30 Abs. 1 Z 6–8), wird dabei eine Differenzierung zwischen Betriebs-, Gewerbe- und Industriegebieten vorgenommen: In Betriebsgebieten sind vor allem Betriebe zulässig, die auch in erweiterten Wohngebieten erlaubt wären, daneben auch Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie betriebsbezogene Wohnbauten. Gewerbegebiete erlauben Betriebe, die ihre Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen, während in Industriegebieten auch stark störende Betriebe mit potenziellen Gefahren wie Explosion oder Strahlung zulässig sind. Hier dürfen nur solche Wohnungen errichtet werden, die für den Betrieb zwingend erforderlich sind. Auch landwirtschaftliche Intensivbetriebe im Grünland könnten eine Sondernutzung notwendig machen. (vgl. Kanonier, 2025)

Laut § 14 des Raumplanungsgesetzes (V-RPG) werde die zwei Kategorien von Betriebsgebieten wie folgt unterschieden. Kategorie I ist für Betriebe vorgesehen, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung verursachen. Hier sind auch Wohnungen für Beschäftigte sowie soziale und versorgende Einrichtungen zulässig. Um Produktionsflächen zu sichern, können bestimmte Zonen definiert werden, in denen andere Nutzungen ausgeschlossen sind. Kategorie II ist für Anlagen vorgesehen, die in Kategorie I nicht zulässig sind. In diesen Gebieten dürfen keine Wohnungen (außer betriebsnotwendige), Freizeit- oder Sporteinrichtungen sowie Handelsbetriebe errichtet werden, sofern diese nicht direkt mit der Produktion verbunden sind. Zusätzlich können in Betriebsgebieten Zonen für sogenannte Seveso-Betriebe (Betriebe mit erhöhtem Gefahrenpotenzial) ausgewiesen werden, wenn bestimmte Sicherheitsvorgaben erfüllt sind. Außerhalb dieser Zonen sind Seve-

so-Betriebe unzulässig. (vgl. JUSLINE Österreich, o. D.)

Oft wird für die Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit auch eine Betriebsanlage benötigt. Grundsätzlich können Betriebsanlagen in fünf Typen unterteilt werden. Hier gibt es die IPPC-Anlagen (Industrieanlagen), Seveso III-Anlagen (spezielle Anlagen, für die ein Industrieunfallrecht gilt), Normalanlagen, Anlagen nach dem vereinfachten Genehmigungsverfahren und die nicht genehmigungspflichtige Anlagen.

Bei Normalanlagen sind Betriebsanlagen genehmigungspflichtig, wenn durch sie zum Beispiel eine Belästigung der Nachbarn durch

Lärm, Geruch oder Erschütterungen, oder eine Verschmutzung von Gewässer beziehungsweise des Grundwassers entstehen. Neben dem ordentlichen Betriebsanlagengenehmigungsverfahren gibt es noch ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren, welches zum Beispiel laut Verordnung als Bagatellanlage angesehen wird. Bei Betriebsanlagen, wodurch keine Belästigung oder Gefährdung ausgehen, werden per Verordnung von der Genehmigungspflicht ausgenommen. Dies kommt zur Anwendung bei Bürobetrieben oder bei einem Einzelhandelsbetriebe mit einer Fläche von bis zu 200 m² (Lebens-

mittelbetriebe sind dabei ausgeschlossen). (vgl. Landwirtschaftskammer Österreich, 2017)

2.3. Rechtlicher Rahmen

Die Raumplanung ist in Österreich gemäß der Kompetenzverteilung laut dem Bundesverfassungsgesetz eine „Querschnittsmaterie“, die auf verschiedenen Ebenen (Bund, Länder und Gemeinden) aufgeteilt ist. Querschnittsmaterie bedeutet auch, dass die Raumplanung verschiedene Rechtsbereiche wie das Baurecht, das Umweltrecht, das Gewerberecht und auch das Raumordnungsrecht zusammen verbindet. Österreich hat kein Bundesraumordnungsgesetz. Gemäß der Generalklausel Art. 15 B-VG liegen die Kompetenzen in Bezug auf die Raumplanung bei den Ländern. Der Bund ist nur für die Kompetenzen zuständig, die ihm eindeutig übertragen werden. Somit sind die Bundesländer für die Gesetzgebung und Vollziehung der Raumplanung zuständig. Die Vollziehung der örtlichen Raumplanung fällt laut Art. 118 B-VG in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Voraussetzung ist, dass die Gemeinden sich an die Gesetze der Länder und an die einzelnen Fachmaterien des Bundes halten.

Das Raumordnungsrecht definiert in den Raumordnungsgesetzen (ROG) spezifische Widmungskategorien für Gewerbe- und Betriebsanlagen, die eine gezielte betriebliche Nutzung ermöglichen. Obwohl Gewerbe und Industrie gemäß Art. 10 Abs. 1 Z 8 B-VG in die Zuständigkeit des Bundes fallen, besitzt dieser keine direkten raumplanerischen Befugnisse, insbesondere keine Beschränkung der kommunalen Planungshoheit für Betriebsanlagen. Alle ROG weisen Industrie- und Betriebsgebiete als Unterkategorie des Baulandes aus, wobei Definitionen und Zulässigkeiten je nach Bundesland variieren. Die Widmungskategorien differenzieren die

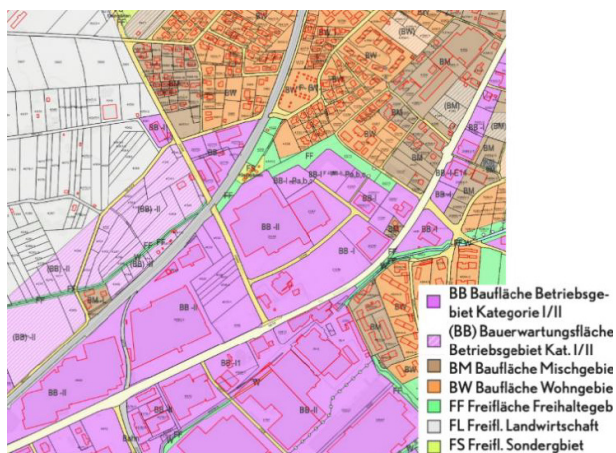


Abbildung 1: Flächenwidmung, Quelle: <https://atlas.vorarlberg.at/>

Betriebsansiedlung nach dem höchstzulässigen Störungsgrad, insbesondere hinsichtlich Lärm-, Geruchs- oder Luftbelastung. Dadurch sind viele Betriebstypen in mehreren Nutzungsarten zulässig. Dies führt zu Unschärfen in der Praxis, insbesondere durch Ausnahmen und Sonderregelungen. (vgl. Österreichische Raumordnungskonferenz, 2018)

Die Raumplanung in Österreich gliedert sich auch in eine überörtliche und eine örtliche Ebene. Hochwertige Betriebsstandorte sind ein knappes Gut und müssen durch überörtliche sowie örtliche Raumplanung vor konkurrierenden Nutzungen gesichert werden – abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung der Region. Überörtliche Raumplanung ist in der Hierarchie über der örtlichen Raumplanung. Daher muss die örtliche Raumplanung die Inhalte der überörtlichen

Raumplanung verbindlich berücksichtigen. (vgl. Österreichische Raumordnungskonferenz, 2018)

In der überörtlichen Raumplanung gibt es in den letzten Jahren eine verstärkte überörtliche Planungsaktivität. Die überörtliche Raumplanung für Industrie- und Gewerbegebiete konzentriert sich zunehmend auf strategische und konzeptionelle Maßnahmen, die als Orientierung für die räumliche Entwicklung dienen. Die hoheitliche Planung bleibt auf überörtlicher Ebene begrenzt, da nur selten detaillierte parzellenscharfe Festlegungen in Raumplänen getroffen werden. Auch sektorale Verordnungen, speziell für Industrie- und Gewerbebestände, sind kaum vorhanden. Generell sind gesetzliche Neuerungen zur Standortplanung von Betriebsanlagen selten, mit Ausnahme von Industriegebieten, für die in der Regel spezifischere Regelungen gelten. Bei

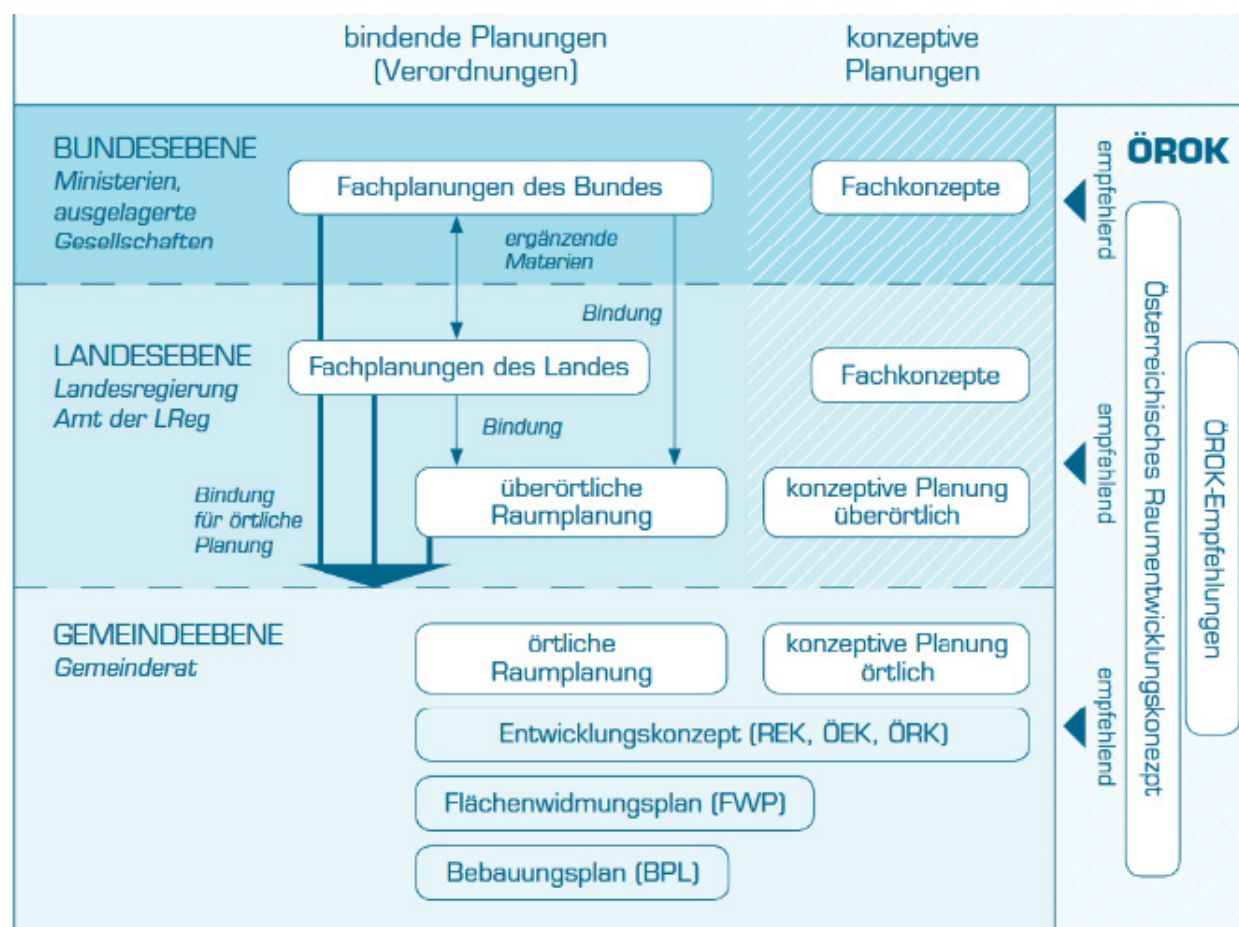


Abbildung 2: Raumordnungssystematik, Quelle: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/5.Reiter-Publikationen/_%C3%96ROK_202_dt_klein_HP.pdf

regionalen bzw. interkommunalen Betriebsgebieten bestehen unterschiedliche überörtliche Regelungsansätze. Manche Bundesländer setzen auf verbindliche überörtliche Vorgaben, wie etwa eine Kooperationspflicht der Gemeinden ab einer bestimmten Betriebsflächengröße (z. B. über 2 ha in NÖ). Überörtliche Raumpläne können verbindliche Festlegungen enthalten, insbesondere für Betriebstypen mit überörtlicher Relevanz oder in überörtlich bedeutsamen Bereichen. Solche Festlegungen sind jedoch nur dann sinnvoll, wenn auch die betroffenen Gemeinden ähnliche Planungsüberlegungen anstellen. Eine verpflichtende Festlegung regionaler Betriebsgebiete in Landesraumplänen wird nicht empfohlen, da der überörtliche Planungsaufwand oft nicht im Verhältnis zum Mehrwert steht und die gemeindeeigenen Handlungsspielräume, etwa in der Vertragsraumordnung, dadurch eingeschränkt würden. (vgl. Kanonier, 2025)

Die örtliche Raumplanung liegt hingegen im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden. Die Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten erfolgt primär über kommunale Flächenwidmungspläne. Dabei hat die Gemeinde viel Handlungsspielraum. Aufgrund des kommunalen Ermessensspielraums gibt es jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Gemeinden, insbesondere hinsichtlich der Widmung von Betriebsbaugebieten (BB). Diese erfolgen häufig projektbezogen und in Abstimmung mit Grundstückseigentümern oder Investoren, um eine rasche Umsetzung zu ermöglichen. Mischgebiete werden gezielt eingesetzt, um eine strikte Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen zu vermeiden.

Die Raumordnungsgesetze (ROG) legen Widmungskategorien fest, die betriebliche Nutzungen ermöglichen. In bestimmten Fällen sind Betriebe auch in Bauland-Wohngebieten zulässig,

sofern sie zum Charakter des Gebiets passen, der lokalen Versorgung dienen und keine negativen Auswirkungen auf Anwohner oder Umwelt haben. Mischgebiete erlauben eine flexible Nutzung durch die Kombination von Wohnen und Gewerbe, wodurch strikte Nutzungstrennungen vermieden werden (§ 14 Abs. 4 VlbG. RplG.). Das Baurecht ist Ländersache und unterscheidet sich daher in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer.

2. 4. Gewerbeordnung

In Bezug auf die Standortentwicklung bei Betriebsgebieten ist das gewerbliche Genehmigungsverfahren den Bestimmungen der Gewerbeordnung (GewO) unterlegen. Während die Baubehörde die Bauordnung anwendet, liegt die Anwendung der Gewerbeordnung in der Zuständigkeit der Gewerbebehörde. Das Gewerberecht ist im Bundesgesetz (GewO 1994) geregelt und fällt in die Zuständigkeit der Bezirksverwaltungsbehörden. Die Gewerbeordnung (GewO) regelt in Österreich die Zulassung, den Umfang und die Ausübung gewerblicher Tätigkeiten. Sie gilt für alle selbstständigen Tätigkeiten, die gesetzlich nicht ausgeschlossen sind. Jeder Gewerbebetrieb muss bei der zuständigen Gemeinde angemeldet werden. Für genehmigungspflichtige Betriebsanlagen ist eine spezielle Betriebsanlagengenehmigung erforderlich. Ein wesentlicher Grundsatz ist das Kumulationsprinzip, wonach eine Betriebsanlage sowohl eine baurechtliche als auch eine gewerberechtliche Genehmigung benötigt. (vgl. Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft, o. D.)

Grundsätzlich ist eine mündliche Verhandlung laut der Gewerbeordnung nicht unbedingt vorgeschrieben. Das Genehmigungsverfahren sieht jedoch vor, dass Nachbarn im Rahmen der Präklusion rechtzeitig Einwendungen erheben

müssen, um ihre Parteistellung im Verfahren zu behalten. Die Genehmigungsfähigkeit einer Betriebsanlage wird nach § 77 GewO unter anderem anhand von Umweltverträglichkeit, Emissionsgrenzwerten und Schutzbestimmungen für Gesundheit und Eigentum geprüft. (vgl. Kanonier, 2025)

Die Raumordnung, das Baurecht und das Gewerberecht wird in Österreich durch eine komplexe Kompetenzverteilung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden geprägt. Während die Bundesebene primär für gewerberechtliche Regelungen zuständig ist, erfolgt die Raumplanung größtenteils auf Landes- und Gemeindeebene. Die Raumplanung kann über baurechtliche und widmungsrechtliche Vorgaben indirekt auf Betriebsansiedlungen einwirken. Zentrales Steuerungselement ist die Abstimmung von Raumordnung und Gewerberecht über Widmungskategorien. Im Vorfeld können durch Standortkonzepte oder der Vertragsraumordnung qualitative Anforderungen definiert werden und diese fließen in das gewerbliche Verfahren ein, wie zum Beispiel beim Thema Lärmschutz. (vgl. Kanonier, 2025)

3 AKTUELLE SITUATION UND GEGEBENHEITEN

In Bezug auf das österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK 2030) bekennt sich Österreich dazu, eine klimaverträgliche, nachhaltige, gemeinwohlorientierte und gerechte Raumentwicklung zu gestalten. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist seit langem in den Raumordnungsgesetzen der Bundesländer verankert. Ergänzend dazu sorgen Bodenschutzgesetze, strategische Programme auf Bundes- und Landesebene sowie verbindliche Zielvorgaben für eine verstärkte Umsetzung dieser Prinzipien. Im Jahr 2024 lag der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch in Österreich bei etwa 11,3 Hektar. Konkret nennt sowohl die österreichische Nachhaltigkeitsstrategie als auch das Regierungsprogramm 2020–2024 das Ziel, die tägliche Neu-Inanspruchnahme von Flächen auf netto 2,5 ha pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr bis 2030 zu senken. (vgl. Österreichische Raumordnungskonferenz, 2024)

Diese Vorgaben stehen im Einklang mit dem EU-Fahrplan für Ressourcenschonung, der bis 2050 einen Netto-Null-Flächenverbrauch anstrebt. Angesichts der Herausforderungen durch den Klimawandel und die Notwendigkeit des Klimaschutzes kommt diesen Zielen in den kommenden Jahren höchste Priorität zu. Dabei

soll die sogenannte Flächenverbrauchshierarchie angewendet werden: Zuerst vermeiden, dann wiederverwenden, anschließend möglichst geringhalten und zuletzt verbleibende Eingriffe ausgleichen. Neue Nutzungen sind möglich, jedoch soll der Fokus auf flächensparendem Bauen, innerörtlicher Verdichtung und dem Ausgleich durch Entsiegelung oder Renaturierung liegen. Das trägt zur Lebensqualität bei, etwa durch kürzere Wege, mehr Grünräume in Ortskernen und dem Erhalt wichtiger Flächen für die Landwirtschaft. (vgl. Hummel et al., 2024)

Besonderes Augenmerk muss dabei auch auf Betriebsgebiete gelegt werden. Durch kompakte, flächeneffiziente Betriebsansiedlungen sowie durch verstärkte Nutzung von bereits gewidmeten oder revitalisierbaren Flächen kann eine weitere Zersiedelung und unnötige Versiegelung vermieden werden. Daher sind rasch wirksame, breit angelegte und konsequent umgesetzte Maßnahmen erforderlich, um den Flächenverbrauch sowie die Bodenversiegelung nachhaltig zu begrenzen. (vgl. Österreichische Raumordnungskonferenz 2030, o. D.)

In Österreich stehen aktuell Betriebsgebiete im Fokus aktueller raumordnungs- und wirtschaftspolitischer Maßnahmen, die darauf abzielen, den Bodenverbrauch zu reduzieren und die interkommunale Zusammenarbeit zu fördern. Besonders die Gemeinden profitieren durch das Ansiedeln von neuen Betriebsgebieten. Somit werden neue Arbeitsplätze in der Gemeinde geschaffen, was wiederum bedeutet, dass diese Gemeinden attraktiv sind, um dort zu wohnen. Durch Schaffung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde und durch Nachverdichten verhindert man die Verbauung in den äußeren Siedlungsgebieten und stärkt dadurch das Zentrum des Ortes oder

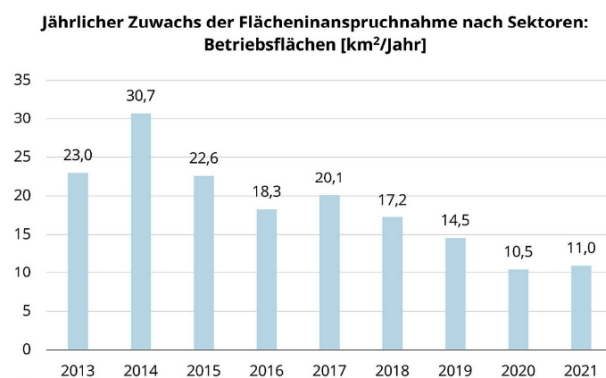


Abbildung 3: Flächeninanspruchnahme, Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme-bis-2021>

der Stadt. Gemeinden profitieren weiters von eigenen Betriebsgebieten durch die entstehenden Einnahmen wie die Kommunalsteuer. Diese Abgaben sind wichtige Einnahmequellen für die Gemeinden mit denen Infrastrukturprojekte beziehungsweise Gemeindeprojekte finanziert werden. (vgl. Wirtschaftskammer Österreich, o. D.)

Auch wenn Betriebsansiedelungen in Gemeinden sehr gefördert werden, spielt die flächeneffiziente Entwicklung von Betriebsgebieten in den Gemeinden eine große Rolle. Die dabei zukünftige und unbedingt notwendige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wird in Zukunft eine große Herausforderung für alle politischen Akteure*Innen sein. (vgl. Ressourcen Forum Austria, 2021)

In Bezug auf die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist aktuell die Verantwortung und die Umsetzung des Flächensparens bei Betriebsgebieten in der Verantwortung der Gemeinde. Laut den Zielen in den Raumordnungsgesetzen müssen derzeit Länder den Fokus auf das Flächensparen legen, jedoch werden diesen, mit Ausnahme von Einkaufszentren, keine bestimmten Maßnahmen vorgeschrieben. (vgl. Drimmel, 2020)

Bei der Erstellung beziehungsweise Erweiterungen von Betriebsgebieten entstehen oft bei der Gestaltung und der Nutzung Konflikte mit den wirtschaftlichen Interessen, den Umweltauforderungen und den verschiedensten gesellschaftlichen Bereichen. Es kommt auch des Öfteren zu Anwohnerprotesten beziehungsweise zu Beschwerden bezüglich der vermehrten Bodenversiegelung, der dafür benötigten Infrastrukturkosten, der entstehende Lärmbelästigung und bezüglich des erhöhten Verkehrsaufkommens. Hier besteht in Zukunft die Herausforderung, diese Nutzungskonflikte zu verringern, damit

eine nachhaltige Entwicklung möglich ist.

4 EFFEKTE UND ANFORDERUNGEN VON BETRIEBSGEBIETEN

Betriebsgebiete sind wichtige Teile der Raumplanung und der wirtschaftlichen Entwicklung, die weitreichende räumliche, soziale, ökologische und wirtschaftliche Auswirkungen haben. Die Anforderungen bei der Entstehung großer Betriebsgebiete ist sehr hoch und benötigt große personelle und finanzielle Ressourcen. Dabei sind besonders interkommunale Projekte herausfordernd, da hier mehrere Gemeinden zusammenarbeiten. Dabei werden Themen wie Klimaschutz, nachhaltige Mobilität und Ökologie oft nicht der Priorität zugeschrieben, die nötig wäre.

4. 1. Räumliche Effekte und Nutzungskonflikte

Der zunehmende Flächenverbrauch für Infrastruktur und Bebauung hat weitreichende Folgen. Boden ist eine begrenzte Ressource – lebensnotwendig und kaum erneuerbar. Daher besteht dringender Handlungsbedarf, um den Bodenverbrauch in Österreich deutlich zu reduzieren. Hauptverursacher für diese Flächeninanspruchnahme in Österreich sind betriebliche Flächen. Betriebsgebiete sind jedoch für die Wirtschaft und für die benötigten Arbeitsplätze wichtig. Hier besteht nun die Herausforderung, die Bodenpolitik mit dem Betriebsgebieten zu verbinden, um eine gute Lösung zu finden. (vgl. Marktgemeinde Lustenau, o. D.)

Fakt ist, dass die Verfügbarkeit von geeigneten Flächen eine große kommunale Herausforderung darstellt. Gründe dafür sind Baulandhortungen, Eigentumsverhältnisse, der Grundriss des Grundstückes beziehungsweise der eingeschränkte Zugriff der öffentlichen Hand. Hier sollte durch eine aktive Bodenpolitik wie der Ver-

tragsraumordnung, der Baulandumlegung oder zum Beispiel durch den Kauf von Grundstücken eine Verbesserung herbeigeführt werden. (vgl. Kanonier, 2025)

Die hoheitliche Raumordnung steht aktuell vor zahlreichen Herausforderungen. Ein zentrales Problem ist der steigende Druck auf Flächen – trotz der Tatsache, dass Österreich bereits weitgehend bebaut ist, wird weiterhin zu viel Boden verbraucht. Die Ausweisung von Bauland bleibt auch künftig ein komplexes Ergebnis von Interessenabwägungen und Verhandlungen. Klassische Aufgaben der Widmungsplanung verändern sich und verlieren an Bedeutung. Gleichzeitig wird es immer schwieriger, zukünftige Entwicklungen verlässlich vorherzusagen, was die Planungsgrundlagen zunehmend unsicher macht. Hinzu kommt, dass es in Österreich keine bundesweite Kompetenz für Raumordnung gibt – die Zuständigkeit liegt größtenteils bei den Gemeinden, was in dynamischen Situationen eine koordinierte Planung erschwert. Zudem nehmen die Anforderungen an die Umsetzung stark zu. Neben der Bereitschaft zu vertraglichen Vereinbarungen rücken auch Themen wie Rückwidmungen, Eigentumsrechte, Ausgleichsmaßnahmen und die Abstimmung zwischen Gemeinden stärker in den Fokus. Die Raumordnung muss sich somit zunehmend mit komplexen und rechtlich anspruchsvollen Aufgaben auseinandersetzen. Die Standortkriterien für Betriebsgebiete sind in unterschiedliche Kategorien zu unterteilen. Wenn ein Betriebsstandort ausgewählt wird, sind nicht nur die Topographie und die Flächengröße wichtig, sondern auch die vorhandene Verkehrsanbindung als auch die Verfügbarkeit von Infrastruktur wie zum Beispiel die benötigten Straßen, Wasser- und Energieversorgung. Zu den Standortkriteri-

en zählen die Verfügbarkeit geeigneter Flächen, beziehungsweise auch die Absatzmärkte, die in der Nähe zur Verfügung stehen. Neben diesen standortspezifischen Faktoren sind unter anderem unternehmensbezogene Kriterien von Bedeutung. Dazu zählen steuerliche Rahmenbedingungen, Fördermöglichkeiten, das Angebot an qualifizierten Arbeitskräften sowie das allgemeine Wirtschaftsklima in der Region. Auch bürokratische Hürden, wie die Effizienz und Flexibilität der Verwaltungsverfahren, können einen erheblichen Einfluss auf die Standortentscheidung haben. Darüber hinaus spielen persönliche Faktoren, wie die Lebensqualität und die Arbeitsbedingungen in der Umgebung, für Unternehmen und ihre Mitarbeiter eine wichtige Rolle. Besonders auch die Bereitstellung für die dafür benötigte Infrastruktur wie Straßen, Parkplätze und Strom- und Wasserversorgung und die erhöhte Verkehrsbelastung durch den daraus resultierenden Güterverkehr stellt eine räumliche Anforderung dar. Betriebe müssen gut an Verkehrsnetze wie Bahnverbindungen, Autobahnen, Landstraßen oder auch ÖPNV-Anbindungen angeschlossen sein. Eine leistungsfähige und moderne Verkehrsinfrastruktur ist für Betriebsgebiete somit auf jeden Fall ein großer Vorteil. Gerade bei der Planung für diese benötigte Infrastruktur muss berücksichtigt werden, dass diese gut durchdacht und auch langfristig geplant werden muss. vgl. (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie, 2011)

Wichtig ist in Bezug auf die räumlichen Anforderungen, einen geeigneten Standort für die Betriebe zu finden und dabei die raumplanerischen Voraussetzungen zu berücksichtigen. Die wesentliche Herausforderung für die Gemeinden besteht jedoch darin, dass die hochwertigen Standorte erhalten bleiben. Probleme können durch die Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung entstehen oder dass oft geeignete

Flächen nicht zur Verfügung stehen. Auch die vermehrte Skepsis beziehungsweise Ablehnung von neuen Betriebsgebieten bei dem betroffenen Bürger*Innen muss bei der Planung berücksichtigt werden. Daher setzen viele Gemeinden auf frühzeitige Bürgerbeteiligung, gute und transparente Kommunikation und das Einsetzen von Maßnahmen zur Verminderung der negativen Auswirkungen. Diese vielfältigen Bedürfnisse machen somit diese strategische Raumplanung erforderlich, die sowohl wirtschaftliche, ökologische, als auch soziale Aspekte vereinen. Betriebsgebiete sollten nicht in ökologischen sensiblen, hochwassergefährdeten oder landwirtschaftlich wertvollen Gebieten errichtet werden. (vgl. Kanonier, 2025)

4. 2. Soziale Effekte

Betriebsgebiete in Österreich haben eine große soziale Bedeutung, da sie Arbeitsplätze schaffen und die wirtschaftliche Entwicklung in verschiedenen Regionen fördern. Besonders in ländlichen Gebieten können sie dazu beitragen, Abwanderung zu verhindern und die regionale Wirtschaft zu stärken. Allerdings führt die ungleiche Verteilung von Betriebsgebieten dazu, dass einige Regionen stärker wachsen als andere, was langfristig soziale und wirtschaftliche Ungleichheiten verstärken kann. (vgl. Hussak, 2021)

Ein zentraler sozialer Aspekt ist die Erreichbarkeit der Betriebsgebiete. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ermöglicht es vielen Menschen, ihre Arbeitsstelle umweltfreundlich zu erreichen. Fehlt diese Anbindung, sind Beschäftigte häufig auf das Auto angewiesen, was finanzielle Belastungen mit sich bringt und soziale Unterschiede verstärken kann. Auch die Sicherheit der Arbeitswege ist ein wichtiger Faktor. Fehlende Gehsteige oder schlecht geplante Verkehrsführungen können dazu führen, dass

Beschäftigte in gefährlichen Verkehrssituationen ausgesetzt sind, insbesondere wenn sie sich das Gebiet mit Schwerlastverkehr teilen müssen. Darüber hinaus beeinflussen Betriebsgebiete die Lebensqualität in ihrem Umfeld. Liegen diese weit entfernt von Wohngebieten und anderen Einrichtungen, können sie außerhalb der Arbeitszeiten leere und unattraktive Orte sein. Eine bessere Durchmischung mit anderen Nutzungen, wie Gastronomie oder Nahversorgungsmöglichkeiten, könnte dazu beitragen, diese Gebiete attraktiver zu gestalten. Ein weiteres Problem sind Nutzungskonflikte, insbesondere mit angrenzenden Wohngebieten. Lärm, Verkehr und Luftverschmutzung durch Industrieanlagen oder Logistikzentren können die Lebensqualität der Anwohner*Innen beeinträchtigen. Daher ist es wichtig, dass bereits in der Planungsphase Maßnahmen ergriffen werden, um diese negativen Auswirkungen zu minimieren, beispielsweise durch Lärmschutzwände, Grünzonen oder eine sinnvolle räumliche Trennung von Wohn- und Betriebsflächen. (vgl. Pescatore, 2025)

4.3. Ökologische Effekte

Die ökologische Dimension von Betriebsgebieten ist besonders relevant, da diese Flächen meist intensiv genutzt werden und große Umweltbelastungen mit sich bringen. Der Boden erfüllt wichtige Funktionen wie zum Beispiel speichert er Wasser, sorgt für fruchtbare Erde und trägt zur Klimaregulation bei. Doch immer mehr Flächen werden versiegelt – primär auch bei Betriebsgebieten. Die Folgen dadurch sind gravierend. Versiegelte Flächen können kein Wasser mehr aufnehmen, was lokale Überschwemmungen begünstigt. Zudem wird die Bodenfruchtbarkeit zerstört, da Wasser, Sauerstoff und Licht nicht mehr eindringen können. Auch die Natur leidet unter der Versiegelung. Wanderkorridore für Pflanzen und Tiere werden unterbrochen,

die Luftqualität verschlechtert sich, da weniger Staub gefiltert wird, und die Temperaturen steigen durch fehlende Verdunstung. Die Entsiegelung ist möglich, aber meist sehr aufwendig und teuer. Eine nachhaltige Entwicklung von Betriebsgebieten sollte nicht an der Grundstücksgrenze enden, sondern auch auf dem Firmengelände konsequent weitergeführt werden. In Niederösterreich setzen bereits viele Unternehmen auf umweltschonende Maßnahmen bei der Ansiedlung. Diese können bereits in der Planungsphase sowie bei der Vertragsgestaltung für den Grundstücksverkauf berücksichtigt werden. Vorgaben können etwa einen bestimmten Grünflächenanteil, eine naturnahe Gestaltung von Außenbereichen und Parkplätzen (versickerungsfähige Beläge) sowie moderne Mobilitätsangebote wie E-Ladestationen oder Fahrradboxen umfassen. Auch beim Bau der Betriebsgebäude spielen ökologische Standards wie Energieeffizienz, Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung zur Beschattung eine wichtige Rolle. Ein Best Practice Beispiel für Dachbegrünung und Beschattung beziehungsweise alternative Gebäudekühlung wäre hier der Wirtschaftspark Föhrenwald in Wiener Neustadt zu erwähnen. (vgl. ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, 2019 und NABU, o. D.)

4.4. Ökonomische Effekte

Ökonomische Auswirkungen wären, dass Betriebsgebiete für ein wirtschaftliches Wachstum sorgen. Es zeigt sich dabei jedoch, dass im Zuge der ökonomischen Effekte nie die Umwelt- und Nachhaltigkeitsziele vergessen werden dürfen. Betriebsgebiete füllen die Gemeindekassen unter anderen mit der Kommunalsteuer, die in Österreich 3% der Lohnsumme eines Unternehmens beträgt und ein Fünftel des Gesamtertrages der Gemeinde ausmacht. Gleichzeitig schaffen die Betriebe Arbeitsplätze in der Region. (vgl.

Wirtschaftskammer Österreich, 2025 und Rauch et al., 2001)

Somit ist es besonders für die Gemeinden wichtig, die bestehenden Betriebe zu erhalten. Auch das Nachverdichten, die Erneuerung oder die Nutzungserweiterung kann wie auch eventuell die Neuausweisung einen Standort stark verbessern, um die wirtschaftlichen Ziele zu erreichen. Ökonomische Vorteile für Betriebsansiedelungen in Österreich wäre zum Beispiel, das Betriebe Geld von Förderprogrammen bekommen, besonders wenn sie neue Ideen erforschen oder entwickeln. Hier gibt es aktuell zum Beispiel das Landesförderungsprogramm „Unternehmens- Innovationsförderung“ in Oberösterreich für den Zeitraum vom 01.01.2024 bis 31.12.2026. Durch dieses Förderungsprogramm werden unter anderem Investitionen für materielle und immaterielle Vermögenswerte von Unternehmen der Sparten Industrie, Gewerbe und Handwerk unterstützt. (vgl. Amt der oberösterreichischen Landesregierung, o. D.)

Betriebsgebiete sind jedoch auch eine finanzielle Belastung für die betroffenen Gemeinden, da die öffentliche Hand für die Investitionen sowohl für die benötigte Infrastrukturmaßnahmen als auch für Straßen, Wasser- und Energieversorgung zuständig ist. Darüber hinaus müssen Gemeinden sicherstellen, dass diese Gebiete anpassungsfähig bleiben, um auf wirtschaftliche Veränderungen reagieren zu können. Strukturen, die ausschließlich auf eine einzige Branche ausgerichtet sind, sind risikobehaftet, da sie bei veränderten Marktbedingungen anfälliger für wirtschaftliche Krisen sind.

5 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE AKTEURSGRUPPEN

Bei der Entwicklung und Steuerung von Betriebsgebieten gibt es verschiedensten Akteur*Innen. Die Gemeinde ist für die örtliche Raumordnung zuständig und ist daher die Planungsbehörde. Aufgabe ist dabei die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne festzulegen, damit die Nutzung der Grundstücke festgelegt ist. (Amt der oberösterreichischen Landesregierung, o. D.)

Die Landesregierung ist für den rechtlichen Rahmen durch die Raumordnungsgesetze und der überörtlichen Planungen zuständig. Die Unternehmer sind durch ihre finanzielle Beteiligung und auch Nutzer von Betriebsgebieten sehr wichtig. Oft wird nach deren Wünschen die Planung und auch die Entwicklung des Gebietes stark beeinflusst. Dies ist jedoch erst möglich, wenn die beteiligten Grundstückseigentümer bereit sind, ihre Flächen für die Betriebsansiedlung zu verkaufen oder bereitzustellen. Auch die Bürger*Innen sind wichtige Akteure bei der Betriebsgebietsentwicklung, da sie durch das Beteiligungsverfahren Einfluss auf die Planung nehmen können. Somit gehört zu einer erfolgreichen Entwicklung von Betriebsgebieten ein gutes Zusammenspiel von allen diesen Akteuren. Dabei wirken diese in einem mehrstufigen, hierarchisch gegliederten System zusammen, in dem die Raumplanung nicht nur koordinierend auftritt, sondern auch eine vermittelnde und integrierende Funktion in Bereich von ökonomischen, sozialen und ökologischen Anliegen der Akteure*Innen übernimmt. *„Die Raumordnung weist in Österreich somit eine kompetenzrechtlich zersplitterte und gleichzeitig stark hierarchische Struktur auf.“* (vgl. Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), 2018)

6 ENTWICKLUNG UND STEUERUNG VON BETRIEBSGEBIETEN

Betriebsgebiet haben große räumliche Auswirkungen, aber aufgrund der knappen Ressource Boden ist bei der Entwicklung von Betriebsgebieten in Bezug auf die Raumplanung auf jeden Fall eine Steuerung dabei nötig. Hier sollte berücksichtigt werden, dass bereits vorhandene Betriebsgebäude oft schon ein großes Potential ungenutzter Flächen für eine Nachverdichtung hätten und dies weiters für eine qualitative Aufwertung des Areals sorgen würde. Neuwidmungen sollten immer erst nach genauer Prüfung und somit als letzten Schritt des Entscheidungsprozesses erfolgen, wenn alle bestehenden Potenziale im Bestand ausgeschöpft sind. Eine der größten Herausforderungen in diesem Zusammenhang besteht darin, dass die Steuerungsmöglichkeiten für die Planung von Betriebsgebieten nur begrenzt sind, jedoch wird immer mehr eine nachhaltige, effiziente und klimarechte Standortentwicklung gefordert. (vgl. Kanonier, 2025 und Pescatore, 2025)

6.1. Flächendimensionierung

Wichtig ist bei zukünftigen Flächendimensionierung, dass zuallererst immer der Bedarf vorhanden sein muss. Dabei sollte zuvor verschiedenste Daten, wie Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigungszahl und auch Befragungen von Betrieben mit Monitoringprozesse durchgeführt werden. Besonders die Erhebung von Widmungsreserven ist hier wichtig. Diese wird dann parzellenscharf unter Einbeziehung zum Beispiel der Nutzung, der Nutzungskonflikte, der Eigentumsverhältnisse und des Entwicklungspotentials erfolgen. (vgl. Kanonier, 2025 und Pescatore, 2025)

6.2. Nachverdichten, Stapelung und Mehrfachnutzung

Die gemeinsame Nutzung von Gebäuden und Infrastrukturen durch mehrere Betriebe sowie die Entwicklung von Gewerbehöfen für Kleinbetriebe ermöglichen eine verdichtete Bauweise. Die Mehr-Geschossigkeit in der Produktion sowie die Stapelung von Stellplätzen (z. B. Parksyste-me) tragen ebenfalls zur Optimierung bei. (vgl. Kanonier, 2025)

6.3. Steuerung und Mobilisierung von Flächenreserven

Besonders wichtig für eine aktive Bodenpolitik, gerade in Bezug auf die nachhaltige Steuerung von Betriebsgebieten kann die Vertragsraumordnung, die Baulandumlegungen und der Ankauf von Grundstücken durch die Gemeinden oder dem Bodenfonds ihren Beitrag leisten. (vgl. Pescatore, 2025)

Fakt ist, dass in vielen Gemeinden bereits ein Teil der Fläche bereits als Betriebsgebiet gewidmet ist. Gründe für diese bereits gewidmeten jedoch ungenutzten Betriebsgebiete sind zum Beispiel die fehlende jedoch benötigte Infrastruktur. Hier ist es die Aufgabe der Raumplanung diese Fläche auch dahingehend zu mobilisieren.

6. 4. Konzepte zur Steuerung von nachhaltiger Standortentwicklung

cennutzung und Konfliktbewältigung durch gezieltes Gebiets- und Standortmanagement verbessert..

Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld, um Betriebsgebiete sowohl ökologisch, sozial, nachhaltig und auch optimal zu gestalten stellt die „Begrünung und Entsiegelung“ dar. Besonders der hohe Versiegelungsgrad bei Betriebsgebieten wirkt sich negativ auf das Mikroklima und der Bodenfunktion aus. Daher sollte man in Zukunft mehr Entsiegeln anstatt zu Versiegeln. Ressourcenschonender Flächenverbrauch bedeutet primär, zuerst bestehende Potentiale zu adaptieren und diese dann zu nutzen. Somit kann man Neuwidmungen vermeiden und die Baulandreserven bleiben erhalten. Durch diese Steuerung und auch durch die Begrünung zum Beispiel von Dächern und naturnaher Freiraumgestaltung kann eine große ökologische Verbesserung von betrieblichen Gebieten erfolgen. Auch in Bezug von Flächenmanagement wird die koordinierte Steuerung von Standortentwicklung, Ressour-

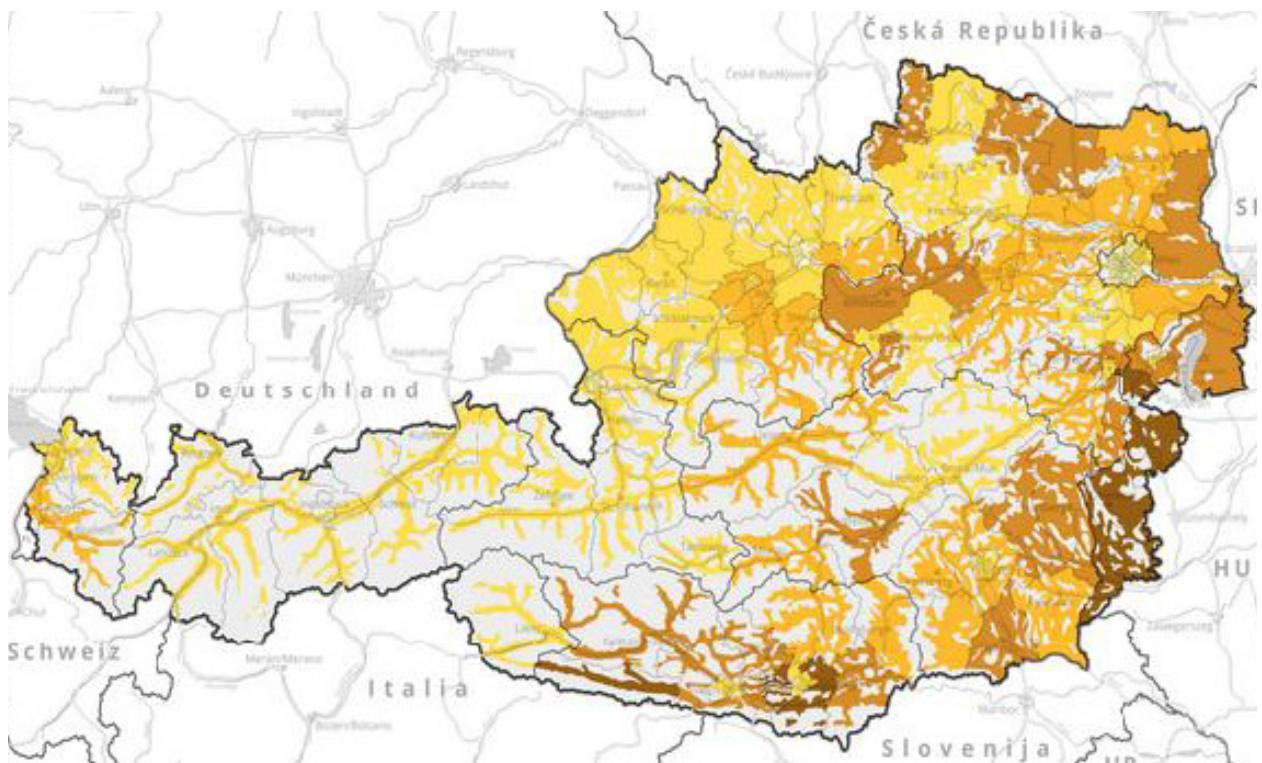


Abbildung 4: Baulandreserven 2022, Quelle: <https://www.oerok-atlas.at/#indicator/70>

6. 5. Vertragsraumordnung, Bodenmanagement, Förderungen

Öffentliche Institutionen können zwar durch Raumordnungspläne und Wirtschaftsförderungsmaßnahmen Einfluss nehmen, doch letztendlich entscheiden meist private Unternehmen und Investoren, wo und wie sich Betriebe ansiedeln. Durch die Vertragsraumordnung, werden jedoch Vereinbarungen in Bezug auf Planung des Projekts, der Nutzung, der Flächeneffizienz oder im Bereich Infrastruktur rechtlich verbindliche Vereinbarungen getroffen. Dabei werden inhaltliche Steuerungsziele festgelegt und auch rechtlich fixiert. Weiters kann das aktive Bodenmanagement als Steuerungselement angesehen werden, wo zum Beispiel Vorkaufsrechte und die zukünftige Grundstückspolitik integriert sind. (vgl. Kanonier, 2025)

7 INTERKOMMUNALE BETRIEBSGEBIETE

Ein interkommunales Betriebsgebiet entsteht, wenn mindestens zwei Gemeinden gemeinsam ein oder mehrere Betriebsgebiete entwickeln. Häufig kooperieren kleinere, funktional verbundene Gemeinden mit ähnlichen Strukturen. Es existieren keine gesetzlichen Vorgaben zur Verteilung von Einnahmen oder Kosten, in der Praxis wird jedoch oft ein fester „Schlüssel“ für die Aufteilung der Erschließungskosten und der Kommunalsteuererlöse vereinbart. (vgl. Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2024)

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für interkommunale Betriebsgebiete sind in den Raumordnungsgesetzen der Länder festgelegt, wobei die konkrete Umsetzung den Gemeinden obliegt. Gemäß § 19 des Finanzausgleichsgesetzes (FAG) können Gemeinden Vereinbarungen über die Aufteilung der Kommunalsteuererträge treffen, wenn sie gemeinsam in die Schaffung oder Erhaltung von Betriebsstätten investieren. Dies ermöglicht flexible Kooperationen ohne Einbindung übergeordneter Instanzen. Gemeinden entscheiden sich aus verschiedenen Gründen für interkommunale Zusammenarbeit bei der Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Einzelnen Gemeinden fehlen oft geeignete Flächen, während größere, gemeinsam entwickelte Standorte eine bessere Infrastruktur und Verkehrsanbindung bieten und dadurch für Unternehmen attraktiver sind. Zudem reduziert die Kooperation die Flächennutzung, den Wettbewerb zwischen Gemeinden, erleichtert die Finanzierung professionellen Standortmarketings, fördert die wirtschaftliche Entwicklung und ermöglicht eine effizientere Verteilung der Erschließungskosten. Trotz dieser Vorteile gibt es Herausforderungen bei der Umsetzung. Die Abstimmung zwischen den Gemeinden ist oft kompliziert, insbesondere bei Finanzierung, Entscheidungsprozessen

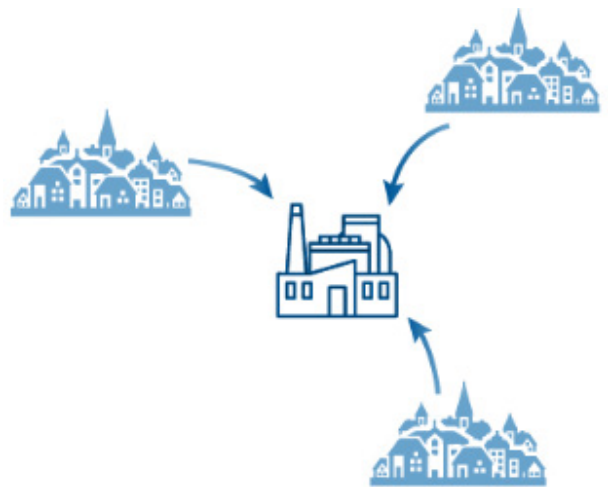


Abbildung 5: Eigene Darstellung, Quelle: <https://stock.adobe.com/at>

und Verwaltungsaufgaben. Zudem kann eine Kooperation den Verlust kommunaler Entscheidungsfreiheit bedeuten, da Gemeinden Teile ihrer Planungshoheit abgeben. Ein weiteres Problem stellt die Aufteilung der Steuereinnahmen dar, da Gemeinden mit wenigen Betriebsansiedlungen finanziell benachteiligt sein könnten. Der Erfolg solcher Projekte stark von der Kooperationsbereitschaft der beteiligten Gemeinden ab. Weitere aktuelle Herausforderungen in Bezug auf Betriebsgebiete sind soziale Aspekte, wie Konflikte mit der Bevölkerung aufgrund erhöhter Lärm- und Luftverschmutzung, insbesondere durch den Anstieg des Individualverkehrs und LKW-Transporte bei schlechter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Steigende Grundstückspreise können zudem kleinere Betriebe verdrängen. Betriebsgebiete führen oft zu großflächiger Versiegelung wertvoller Bodenflächen, was erhebliche Auswirkungen auf das Klima hat. Ein Beispiel für erfolgreiche interkommunale Kooperationen findet sich in Niederösterreich, wo die Wirtschaftsagentur ecoplus Gemeinden dabei unterstützt, gemeinsam Gewerbe- und Industrieflächen zu planen, zu erschließen und zu vermarkten. Ziel ist es, durch koordinierte Stand-

ortentwicklung die regionale Wirtschaft zu stärken und eine effiziente Flächennutzung zu gewährleisten. Ecoplus betreibt derzeit 16 moderne Wirtschaftsparks in ganz Niederösterreich, entweder in Eigenregie oder in Partnerschaft, beispielsweise mit der Tschechischen Republik.

In Niederösterreich schreibt § 18b des Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) vor, dass die Neuwidmung von Betriebsflächen ab 2 Hektar eine interkommunale Abstimmung zwischen mindestens zwei Gemeinden erfordert. Dies soll eine bessere regionale Koordination sicherstellen und verhindern, dass Betriebe unkoordiniert auf einzelne Gemeinden verteilt werden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Kooperation nur dann funktioniert, wenn diese freiwillig erfolgt. (vgl. Niederösterreichische Landesregierung, 2024)

Der Access Industrial Park Austria in Gmünd ist ein grenzüberschreitender Wirtschaftspark an der Grenze zur Tschechischen Republik und war bei seiner Gründung 1991 der erste seiner Art in Europa. Er vereint die Vorteile beider EU-Standorte an der zentralen Achse Berlin–Prag–Wien. Der Park umfasst in etwa 80 Hektar,

wovon 10 Hektar noch verfügbar sind. Aktuell sind 31 Unternehmen auf österreichischer und 27 auf tschechischer Seite angesiedelt. Zu den Standortvorteilen zählen moderne Infrastruktur mit Bahnanschluss, Breitband und Fernwärme, günstige Lohnkosten, umfassende Beratung, Zugang zu zwei Märkten sowie flexible Betriebsgrundstücke und Mietflächen im Gründerzentrum. (vgl. ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, o. D.)



Abbildung 6: Eigene Darstellung, Quelle: <https://www.ecoplus.at/betriebsansiedlung/wirtschaftsparks>

8 PERSÖNLICHES FAZIT

Betriebsgebiete sind ein wesentlicher Bestandteil der wirtschaftlichen Infrastruktur in Österreich und tragen maßgeblich zur Entwicklung von Städten und Regionen bei. Aktuell gibt es einen Paradigmenwechsel in Bezug auf die Betriebsgebiete in Österreich. In der Vergangenheit stand oft die Ausweitung neuer Flächen im Vordergrund – mit dem Ziel, Arbeitsplätze zu schaffen und Gemeinden wirtschaftlich zu stärken. Doch dieses Vorgehen stößt zunehmend an seine Grenzen. Der Verlust wertvoller Böden, steigende Kosten für Infrastruktur und Konflikte mit Natur-, Klima- und Siedlungszielen machen deutlich, dass wir unsere bisherige Herangehensweise überdenken müssen. Meiner Meinung nach ist nicht die Existenz von Betriebsgebieten das Problem, sondern der teilweise gedankenlose Umgang mit ihnen. Immer wieder werden neue Flächen gewidmet, obwohl viele bestehende Gebiete leer stehen oder kaum genutzt werden. Gleichzeitig werden neue Widmungen gefordert, ohne zuvor Alternativen dafür zu suchen. Ein Beispiel dafür, wie es nicht laufen sollte, ist das Betriebsgebiet in Ohlsdorf (OÖ). Dort wurde ein 18 Hektar großes Waldgebiet gerodet, wo ein geplantes Betriebsbaugelände mit 800 Arbeitsplätze entstehen sollte. Nun ist der Wald für immer zerstört und an Stelle der Bäume befindet sich jetzt eine leerstehende Schotterfläche. Gerade solche Eingriffe in wertvolle Naturflächen halte ich persönlich für inakzeptabel.

Ein weiterer Kritikpunkt meinerseits liegt in der fehlenden Planung: Oft wird entschieden, wo Betriebe sich ansiedeln dürfen, ohne langfristige Konzepte oder eine klare Vorstellung davon zu haben, welche Branchen wirklich gebraucht werden. Hier steht dann der wirtschaftliche Fokus im Vordergrund. Statt einer durchdachten Strategie ist es häufig das Interesse nach Einnah-

men, das die Entscheidungen beeinflusst. Aus meiner Sicht braucht es in Zukunft vor allem den besseren Umgang mit dem Angebot, welches bereits vorhanden ist. Das heißt, wir sollten brachliegende Flächen aktivieren, bestehende Gebiete besser nutzen und Leerstände vermeiden. Unterstützend wären klare Regeln, etwa bei Rückwidmungen, bei Nichtnutzung oder gezielte Förderungen für Betriebe, die nachhaltig und flächenschonend wirtschaften. Hier ist auf jeden Fall die Raumplanung gefragt, wirkungsvolle Steuerungsinstrumente wie zum Beispiel die Vertragsraumordnung einzusetzen.

Eine wesentliche Voraussetzung für eine Betriebsansiedlung ist auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Neue Betriebsgebiete sollten nur dort entstehen, wo es eine gute infrastrukturelle Anbindung, insbesondere durch die Erreichbarkeit mit Bus, Bahn und über das Straßennetz gibt. Denn der dadurch entstehende Verkehr belastet nicht nur die Umwelt, sondern auch die Gemeinde – etwa durch mehr Lärm oder höhere Kosten für Straßenbau und Parkflächen. Positiv sehe ich, dass Gemeinden vermehrt zusammenarbeiten, um Betriebsgebiete gemeinsam zu entwickeln. Dadurch macht man nicht nur ressourcenschonende Flächenpolitik, man spart auch bei den Kosten und macht soziale Infrastruktur um hier das Beispiel „gemeinsam nutzbare Kinderbetreuungs- oder Bildungseinrichtungen“ zu erwähnen.

Die Raumplanung wird durch die Bodenknappheit, der Klimakrise und der politischen Vorgabe, in Zukunft flächeneffizient zu agieren, vor großen Herausforderungen stehen. Es wird dabei wichtig sein, gerade in Bezug auf Betriebsgebiete, nicht nur die wirtschaftlichen, sondern auch die ökologischen sowie die sozialen Wünsche

aller Beteiligten in Einklang zu bringen.

Ich bin davon überzeugt, dass die Zukunft der Betriebsgebiete nicht darin liegt, ständig neue Flächen zu widmen beziehungsweise zu verbauen, sondern bestehende Flächen sinnvoll und nachhaltig zu nutzen. Nur wenn Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft gemeinsam agieren, kann Raumplanung wirklich zukunftstauglich sein.

9 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. (2024). Interkommunale Betriebsgebiete: Gemeinsam und individuell maßgeschneidert. Raumdialog, 2/2024. Abgerufen von https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/periodika/magazin_raumdialog/Archiv_Raumdialog/Raumdialog_2-24.pdf

Amt der oberösterreichischen Landesregierung. (o. D.). Örtliche Raumordnung – Gemeindeplanung. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/25709.htm>

Blühendes Österreich. (o. D.). Bodenverbrauch – die Herausforderung der Zukunft!. Abgerufen am 6. April von <https://www.bluehendesoesterreich.at/naturerlebnisse/bodenverbrauch-die-herausforderung-der-zukunft>

Bundeskanzleramt Österreich. (o. D.). Baurecht und Bauordnungen. Abgerufen am 6. April 2025 von https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/bauen/Seite.2260200.html

Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft. (o. D.). Gewerbe – Gewerbeordnung 1994. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.bmaw.gv.at/Themen/Unternehmen/Gewerbe.html>

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie. (2011). Kapitel 3: Infrastruktur. In Verkehr in Zahlen 2011. Abgerufen am 6. April 2025 von https://www.bmk.gv.at/themen/verkehrsplanung/statistik/viz11/kap_3.html

coplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH. (2019). Ökologische Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung: Leitfaden für Gemeinden. Abgerufen am 6. April von <https://login.waidhofen.at/media/magistratwaidhofen/1641309924-ecoplus-leitfaden-standortentwicklung-pdf.pdf>

Drimmel, N. (2020). Raumplanung ist bei Gemeinden gut aufgehoben. KOMMUNAL. Abgerufen am 6. April von <https://kommunal.at/raumplanung-ist-bei-gemeinden-gut-aufgehoben>

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH. (o. D.). Auf Kompetenz Vertrauen. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.ecoplus.at/>

Energieinstitut Vorarlberg. (2015). Schritt für Schritt: Nachhaltige Entwicklung von Betriebsgebieten. Abgerufen am 6. April von https://www.energieinstitut.at/media/leitfaden_nachhaltige-entwicklung-von-gewerbebetrieben.pdf

Geisler & Hirschberger Steuerberatungs GmbH. (2024, 24. September). Betriebsansiedlung in Österreich. Wirtschaftszeit. Abgerufen am 6. April von <https://www.wirtschaftszeit.de/news/betriebsansiedlung-in-oesterreich/>

Hummel, C., Steinbrunner, B., & Baumgartner, M. (2024). Eine Bodenstrategie für Österreich. Celsius – der Klimablog von Scientists for Future Österreich. Abgerufen am 6. April von <https://at.scientists4future.org/2024/08/26/eine-bodenstrategie-fuer-oesterreich/>

Hussak, A. (2021). Die Zukunft der Arbeitsplätze im ländlichen Raum. KOMMUNAL. Abgerufen am 6. April von <https://kommunal.at/die-zukunft-der-arbeitsplaetze-im-laendlichen-raum>

JUSLINE Österreich. (o. D.). § 14 V-RPG (Raumplanungsgesetz). Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.jusline.at/gesetz/v-rpg/paragraf/14>

Kanonier, A. (2025). Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten: Input-Masterprojekt Betriebsgebiete 2025 Vorlesungsfolien. Technische Universität Wien. Abgerufen am 6. April von https://tuwel.tuwien.ac.at/pluginfile.php/4412048/mod_resource/content/1/Input-Masterprojekt-BB-2025.pdf

Landwirtschaftskammer Österreich. (2017). Gewerberecht – Betriebsanlagen. Abgerufen am 6. April von <https://www.lko.at/gewerberecht-betriebsanlagen+2400+3619140>

Marktgemeinde Lustenau. (o. D.). Betriebsgebiete Lustenau gezielt weiterentwickeln. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.lustenau.at/de/wirtschaft/topstandort-lustenau/betriebsgebiet-millennium-park/betriebsgebiete-lustenau-gezielt-weiterentwickeln>

NABU. (o. D.). Platt gemacht und zubetoniert: Bodenversiegelung und ihre Folgen. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/pflege/boden/24138.html>

Niederösterreichische Landesregierung. (2024). NÖ Raumordnungsgesetz 2014, § 18b: Interkommunale Betriebsgebietsflächen. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.ris.bka.gv.at/NormDokument.wxe?A=bfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001080&Paragraf=18b>

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). (2018). Raumordnung und Regionalpolitik (ÖROK-Schriftenreihe Nr. 202, S. 11). Abgerufen am 6. April von https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf

Österreichische Raumordnungskonferenz. (2024). Bodenstrategie für Österreich. Strategie zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030. Abgerufen am 6. April von https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_RO/OEREK_Bodenstrategie2024.pdf

Österreichische Raumordnungskonferenz 2030. (o. D.). Ziel 2: Die Bodenversiegelung und die Flächeninanspruchnahme zeitnah deutlich reduzieren und Raum- und Siedlungsstrukturen ressourcensparend, klimaschonend und resilient entwickeln. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.oerek2030.at/kapitel-6/ziel-2>

Pescatore, E. (2025). Masterprojekt Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten: Input-Masterprojekt Betriebsgebiet 2025 Vorlesungsfolien. Technische Universität Wien. Abgerufen am 6. April von https://tuwel.tuwien.ac.at/pluginfile.php/4403816/mod_resource/content/1/Input_Pescatore.pdf

Rauch, F., Spielmann, K., & Golas, B. (2001). Kooperation von Gemeinden zur Entwicklung von Wirtschaftsstandorten: Kurzfassung mit Beispielen. Amt der Tiroler Landesregierung. Abgerufen von https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche_Grundlagen/kooperation-kurz.pdf

Ressourcen Forum Austria. (2021). Flächensparen in der Gemeinde – aber wie?. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.ressourcenforum.at/flaechensparen-in-der-gemeinde-aber-wie/>

Spennlingwimmer, T. (2023). Betriebsansiedlungen und Lebensqualität: Wie Betriebsansiedlungen die Lebensqualität von Anwohnern beeinflussen. Springer Gabler. Abgerufen am 6. April von <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-658-42023-9>

Wirtschaftskammer Österreich. (2025). Kommunalsteuer: Gemeindeabgabe auf Arbeitslöhne: Grundlagen, Berechnung, Fristen. Abgerufen am 6. April 2025 von <https://www.wko.at/lohnverrechnung/kommunalsteuer>



© Gartner

VERENA SCHÖLLHUBER 12116861 | CLAUDIA WINTERSTEIGER 12028736 |

PIA ZEMANEK 09451231

PLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN VON BETRIEBSGEBIETEN IN VORARLBERG

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Die Raumplanung in Vorarlberg steht vor der dringenden Herausforderung, den hohen Flächenverbrauch durch Betriebsgebiete mit den ökologischen Zielen zur Reduzierung der Bodenversiegelung und ökonomischen Aspekten der Regionalentwicklung vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Standortkonkurrenz in Einklang zu bringen. Während Betriebsgebiete einerseits für wirtschaftliche Entwicklung und Kommunalsteuereinnahmen der Gemeinden von großer Bedeutung sind, tragen sie andererseits maßgeblich zur Flächeninanspruchnahme bei. Trotz Nachfrage nach Betriebsgebietsflächen hat Vorarlberg rund 225 ha und damit 16,3 Prozent gewidmete, aber ungenutzte Baulandreserven. Diese ungenutzten Reserven sind häufig auf Spekulation oder strategische Bevorratung durch Grundeigentümer:innen zurückzuführen, was zu Ineffizienz und zusätzlicher Versiegelung beiträgt. Es erfordert einen kooperativen und strategischen Ansatz, der über Gemeindegrenzen hinausgeht, aktive Bodenpolitik sowie Mobilisierung bestehender Reserven und Anpassung rechtlicher Instrumente, um eine nachhaltige und zukunftsfähige Raumentwicklung und Flächennutzung zu gewährleisten. In dem hier vorliegenden Bericht soll daher geklärt werden, welche planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zur Mobilisierung bestehender Baulandreserven und zur effizienteren Entwicklung von Betriebsgebieten in Vorarlberg zur Verfügung stehen und durch welche Instrumente wie Vertragsraumordnung, befristete Widmungen, Bodenfonds oder Rückwidmungen diese ausgeweitet werden könnten. Analysiert werden dabei neben den komplexen Zuständigkeiten auf EU-, Bundes-, Landes- und Gemeindeebene, auch die Instrumente auf den Planungsebenen und weiters Handlungsempfehlungen sowie Lösungsansätze für eine nachhaltige Steuerung betrieblicher Flächennutzung formuliert.

ABSTRACT

Spatial Planning in Vorarlberg faces the urgent challenge of reconciling the high land consumption by commercial and industrial zones with ecological goals to reduce soil sealing as well as with the economic aspects of regional development in the context of interregional competition for business locations. While such zones are crucial for economic development and municipal tax revenues, they also significantly contribute to land use. Despite ongoing demand for commercial land, Vorarlberg has approximately 225 hectares – or 16.3 percent – of designated but unused building land reserves. These unused reserves are often due to speculation or strategic land banking by property owners, leading to inefficiencies and additional soil sealing. Addressing this issue requires a cooperative and strategic approach that transcends municipal boundaries, involves active land policy, mobilizes existing reserves, and adapts legal instruments to ensure sustainable and future-proof spatial development and land use. This report therefore aims to clarify which planning and legal instruments are available in Vorarlberg to mobilize existing building land reserves and to develop commercial zones more efficiently. It also explores how these instruments – such as contractual spatial planning, temporary zoning, land funds, or rezoning – could be expanded. The analysis includes the complex responsibilities at the EU, federal, state, and municipal levels, as well as planning tools and provides recommendations and solution approaches for sustainable management of commercial land use.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	70
1.1.	Ausgangslage	70
1.2.	Problemstellung und Forschungsfrage	71
2	Raumordnungsrechtliche Regelungs-systematik	72
2.1.	EU-Ebene	73
2.2.	Bundesebene	75
2.3.	Exkurs Betriebs-anlagenrecht der Gewerbeordnung	76
2.4.	Landesebene Vorarlberg	77
2.5.	Gemeindeebene	82
2.6.	Flächenwidmung und Nutzungskonflikte - Fallbeispiel	85
3	Widmungsverfahren	89
3.1.	Widmungskriterien für Baulandausweisungen von Betriebsgebieten	90
3.2.	Ablauf eines Widmungsverfahrens	92
4	Baulandreserven und Instrumente zur Baulandmobilisierung	96
4.1.	Ausgangslage und raumplanerische Herausforderung	96
4.2.	Vertragsraumordnung	97
4.3.	Befristung von Bauland	98
4.4.	Baulandteilungs- und Umlegungsverfahren	98
4.5.	Bodenfonds	99
4.6.	Grundverkehrsrecht	99
4.7.	Rückwidmungen	100
4.8.	Rechtliche Grundlagen zur Rückwidmung	100
5	Handlungsempfehlungen	102
5.1.	Stärken der überörtlichen Ebene	102
5.2.	Implementierung einer realistischen Abschätzung des Baulandbedarfs von Betriebsgebieten vor Festlegung der Widmung	102
5.3.	Beschränkung auf Neuausweisungen von regionalen und interkommunalen Betriebsgebieten	103
5.4.	Umlegung von EKZ-Bestimmungen auf Betriebsgebiete	104
5.5.	Erschwerung strategischer Baulandhortung	105
5.6.	Umsetzung nachträgliches Vorkaufsrecht nach St. Galler Vorbild	106
6	Fazit	108
7	Verzeichnisse	109

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauG	Baugesetz
BB	Baufläche-Betriebsgebiet
BB-I	Baufläche Betriebsgebiet - Kategorie I
BB-II	Baufläche Betriebsgebiet - Kategorie II
BPL	Bebauungsplan
B- V	Bundesverfassung
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
EKZ	Einkaufszentrum
et. al.	und andere
FWP	Flächenwidmungsplan
idF	in der Fassung
IED	Industrieemissionsrichtlinie
IPPC	Integrated Pollution Prevention and Control
LGBI.	Landesgesetzblatt
KFZ	Kraftfahrzeug
Nr.	Nummer
o.J.	ohne Jahr
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
OÖ	Oberösterreich
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
REP	Räumlicher Entwicklungsplan
RIS	Rechtsinformationssystem der Republik Österreich
ROG	Raumordnungsgesetz
RPG	Raumplanungsgesetz
SUP	Strategische Umweltprüfung
UEP	Umwelterheblichkeitsprüfung
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
vgl.	vergleiche
VLbg.	Vorarlberg
V-RGP	Vorarlberger Raumplanungsgesetz

1 EINLEITUNG

1.1. Ausgangslage

In Zeiten von Klimakrise, demographischem Wandel, Zuzug, Digitalisierung, sowie Bodenknappheit und -versiegelung liegt aus raumplanerischer Sicht das Hauptaugenmerk auf effizientem und möglichst geringem Flächenverbrauch. Extensive Nutzung von Flächen und zunehmende Versiegelung des Bodens stellen dabei wesentliche Herausforderungen dar, denn durch sie gehen wertvolle Grün- und Freiräume sowie Böden mit ihren vielfältigen Funktionen verloren (ÖROK, 2023, S. 4).

Es gilt daher, mit den noch vorhandenen Flächen sparsam umzugehen und Innen- und Nachverdichtung vor Außenentwicklung Vorrang zu geben, um mit höheren baulichen Dichten der Bodenknappheit entgegenzuwirken.

Zu beachten sind dabei vor allem Betriebsgebiete, da deren Bodenverbrauch bezogen auf die zur Verfügung stehenden Flächen deutlich ins Gewicht fällt: rund acht Prozent der Flächen wird in Österreich bereits für betriebliche Nutzung in Anspruch genommen (Umweltbundesamt,

2025c) und etwa 30% der Neuausweisungen im Dauersiedlungsraum und damit - nach Bauland (vor allem für Wohnen) – die zweitgrößte Fläche in Österreich fällt auf Betriebsgebiete (Mayerhofer, 2024, S. 4).

Gewerbliche (Neu-)Ansiedelungen haben starken Einfluss auf strategische Ziele zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung (ÖROK, 2023). Gleichzeitig weisen Betriebsansiedelungen aber eine hohe Relevanz für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes auf, da sie wichtig für Gemeinden in Bezug auf Standortattraktivität und Kommunalsteuerertrag sind (Pescatore, 2024, S. 4). Sie tragen damit zur Wertschöpfung sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei und stehen somit in einem ständigen Spannungsfeld zwischen Ökonomie und Ökologie.

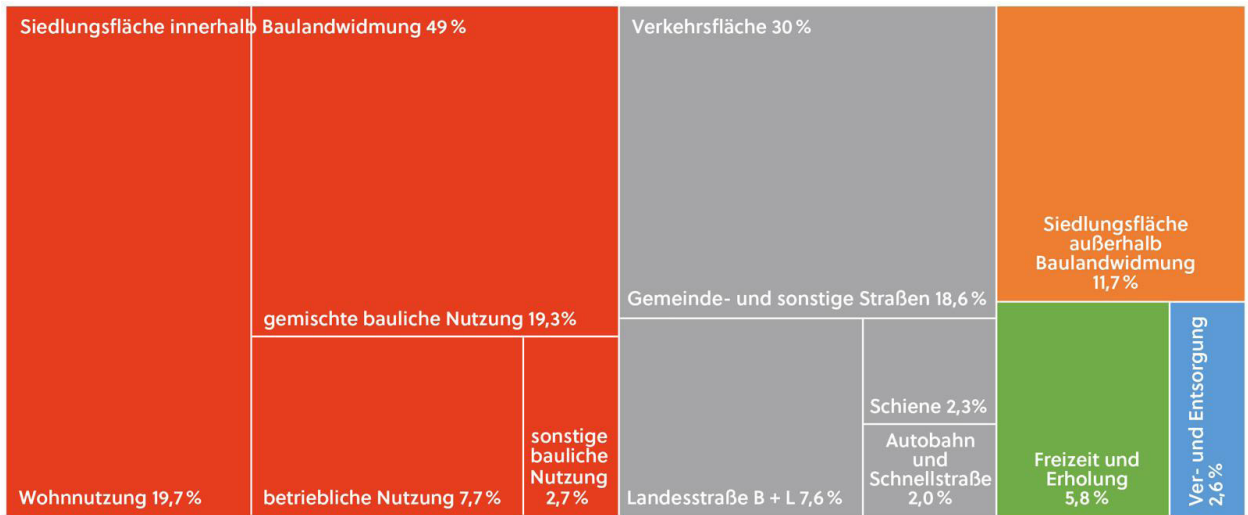


Abbildung 1: Bodenverbrauch in Österreich (Umweltbundesamt, 2025c)

1. 2. Problemstellung und Forschungsfrage

Gemäß Umweltbundesamt muss die Flächeninanspruchnahme so gering wie möglich gehalten werden und der Bodenverbrauch bis 2030 auf 2,5 Hektar pro Tag bzw. 9 km² pro Jahr sinken (Umweltbundesamt, 2025b). Betriebsgebiete sind dabei zwar einerseits aufgrund ihres Platzbedarfs „Flächenfresser“, aber andererseits als Wirtschaftsstandorte relevant und sorgen vor allem mit der Kommunalsteuer für bedeutende Einnahmen in den Gemeinden (Wimmer, 2024, S. 2). Sie tragen also stark zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung einer Region bei.

Es besteht dadurch eine schwierige Situation zwischen ökonomischen Anforderungen zur Sicherung der Wertschöpfung und wirtschaftlichen Stärke auf der einen sowie ökologischen Antworten auf Klimakrise und Bodenverbrauch auf der anderen Seite. Raumplanerische Rahmenbedingungen, gesamtwirtschaftliche Entwicklungen und betriebswirtschaftliche Überlegungen sind somit die entscheidenden Einflussfaktoren für die Entwicklung betrieblicher Nutzungen (Pescatore, 2024, S. 214).

Erst die gezielte Ausweisung solcher Gebiete ermöglicht es, notwendige Infrastruktur und

Dienstleistungen effizient bereitzustellen, was wiederum die Attraktivität einer Region für Unternehmen steigert und zugleich den Flächenverbrauch optimiert. Der Raumordnung kommt dabei mit ihrer Kernkompetenz und Aufgabe der klug definierten Flächenwidmung eine wesentliche Rolle zu, da die Bedeutung von Betriebsgebieten über die reine Bereitstellung von Gewerbeflächen hinausreicht. Sie sind vielmehr mit den übergeordneten Zielen der Raumplanung wie Sicherung regionaler Wettbewerbsfähigkeit und Förderung einer nachhaltigen Entwicklung verbunden.

Die Raumordnung hat damit die wichtige und herausfordernde Aufgabe, bei Themen des Flächenbedarfs in Bezug auf Betriebsgebiete, gestützt durch fachliche Kompetenz, beratend zur Seite zu stehen. Vor allem die Flächenreserven müssen dringend mobilisiert werden – derzeit sind in Österreich rund 21% des bereits gewidmeten Baulands noch unbebaut.

Im Rahmen des vorliegenden Endberichts soll daher als Forschungsfrage geklärt werden, welche planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Betriebsgebiete bestehen und durch welche Instrumente diese ausgeweitet werden können.

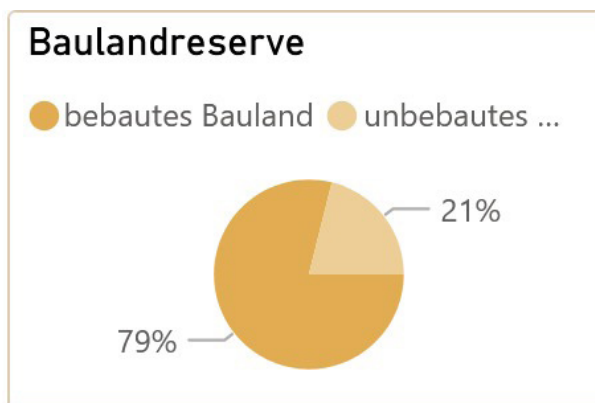


Abbildung 2: Baulandreserven Österreich (Umweltbundesamt und ÖROK, 2025)

2 RAUMORDNUNGSRECHTLICHE REGELUNGS-SYSTEMATIK

Um die Frage, welche planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Betriebsgebiete bestehen und durch welche Instrumente diese ausgeweitet werden können zu beantworten, wird im Zuge dieses Kapitels die Raumordnungsrechtliche Regelungssystematik in Österreich bezogen auf Betriebsgebiete erläutert.

Gemäß der verfassungsrechtlich geregelten Kompetenzverteilung ist in Österreich die Raumplanung eine Querschnittsmaterie, was bedeutet, dass der Bund im Gegensatz zu anderen Staaten über kein gültiges Bundesraumordnungsgesetz verfügt. Stattdessen sind die Kompetenzen auf Bundes-, Landes- und Gemeinde-

ebene komplex verteilt.

Gemäß der Generalklausel, Artikel 15 Abs 1 B-V fallen Kompetenzen, welche nicht ausdrücklich dem Bund übertragen sind, in die Kompetenz der Länder – dies gilt auch für die Materie der Raumplanung. Die gesetzliche Grundlage für die überörtliche und örtliche Raumordnung und Raumplanung bilden die Landesgesetze, in Vorarlberg das Raumplanungsgesetz Vorarlberg. Gemäß Art 118 Abs 2 B-VG fällt die Vollziehung der örtlichen Raumplanung in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinden, unterliegt jedoch einer aufsichtsrechtlichen Kontrolle durch die Länder (ÖROK, 2024).

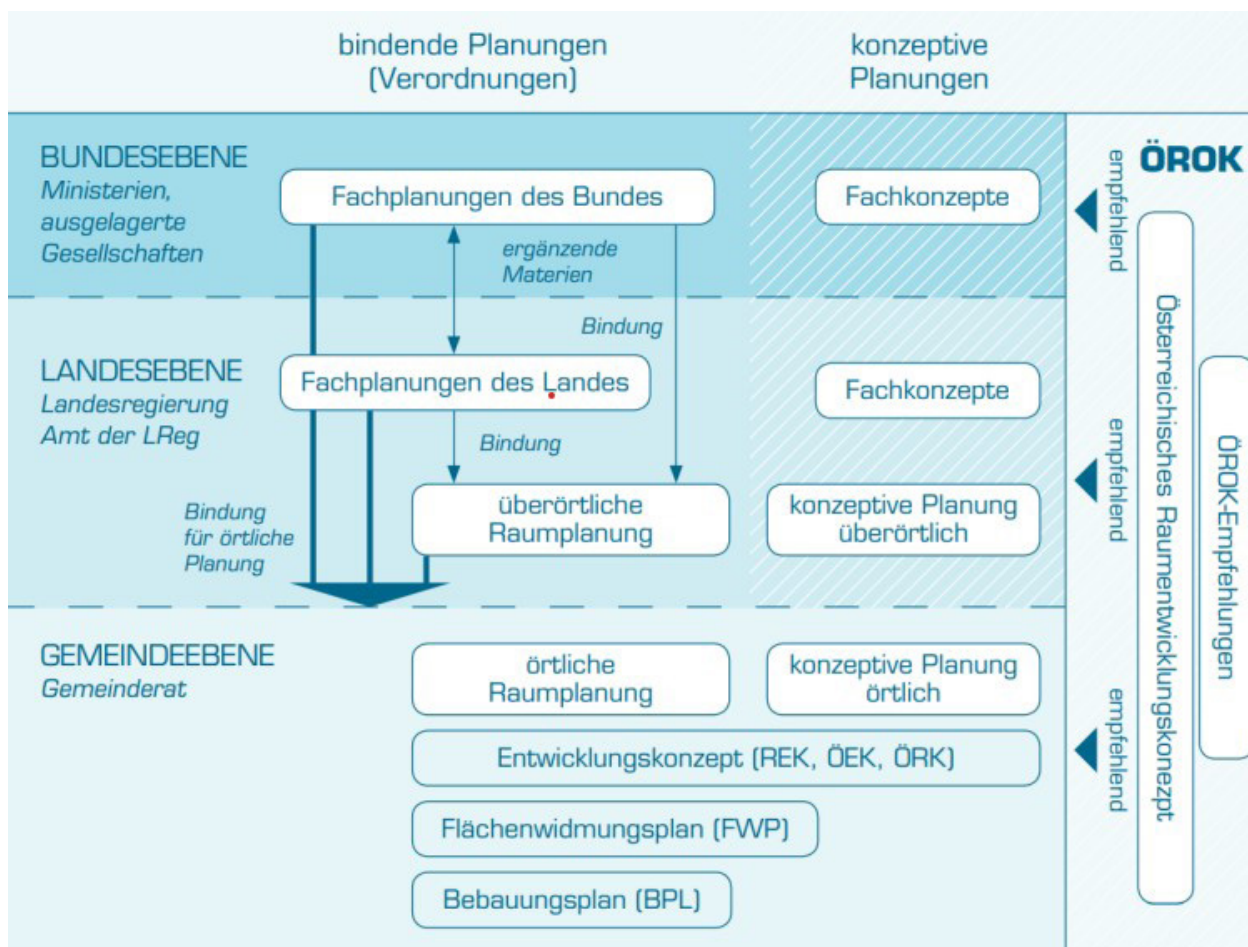


Abbildung 3: Planungsinstrumente auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene (Gruber et al., 2018, S. 77)

Analog zur Raumplanung sind die Regelungen zu Betriebsgebieten in Österreich auf Bundes-, Landes- und Gemeindeebene verankert, folglich gibt es für Betriebsgebiete keine einheitlichen bundesweiten Vorgaben. Die grundlegenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu Betriebsgebieten werden auf Landesebene durch die Vorarlberger Landesregierung im Raumplanungsgesetz festgelegt (VlbG-RPG, 1996), die konkrete Umsetzung erfolgt durch die Gemeinden, die die überörtlichen Vorgaben im Rahmen ihrer Entwicklungskonzepte, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne auf örtlicher Ebene realisieren.

Aufgrund der zunehmenden Herausforderungen wie der begrenzten Flächenverfügbarkeit und der steigenden Standortanforderungen sowie hoher Raumrelevanz von Betriebsgebieten, gewinnen interkommunale Betriebsgebiete in Vorarlberg zunehmend an Bedeutung. Eine gemeindeübergreifende freiwillige Kooperation bringt zahlreiche Vorteile mit sich und ermöglicht eine effiziente und nachhaltige Entwicklung von Wirtschaftsstandorten (Kanonier et al., 2024).

Im Gegensatz zu den Bestimmungen im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2023) finden sich im Vorarlberger Raumplanungsgesetz keine expliziten Regelungen zu interkommunalen Betriebsgebieten. In Vorarlberg basiert die interkommunale Kooperation auf freiwilliger Basis, da eine rechtliche Verpflichtung bislang nicht im Raumplanungsgesetz verankert ist (VlbG-RPG, 1996).

2.1. EU-Ebene

Seit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union im Jahr 1995 gelten europarechtliche Bestimmungen österreichweit.

Verordnungen und Beschlüsse gelten ab dem Tag ihres Inkrafttretens automatisch in der gesamten EU. Richtlinien müssen von den EU-Ländern in nationales Recht umgesetzt werden. Die Kommission überwacht, ob die EU-Rechtsvorschriften ordnungsgemäß und fristgerecht angewendet werden und trifft andernfalls entsprechende Maßnahmen (Europäische Union, 2023).

Im Hinblick auf Betriebsgebiete sind insbesondere die folgenden Rechtsvorschriften der Europäischen Union relevant, da sie spezifische Vorgaben zu Betriebsgebieten beinhalten:

2.1.1. EU-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen ("Seveso III-Richtlinie")

Die EU-Vorgaben zur Seveso-III-Richtlinie werden österreichweit durch Verordnungen, wie die Industrieunfallverordnung und die Störfallinformationsverordnung umgesetzt, zudem finden sich Regelungen in den Bundesgesetzen (z.B. Gewerbeordnung, Abfallwirtschaftsgesetz, Mineralrohstoffgesetz, Emissionsschutzgesetz für Kesselanlagen, Umweltinformationsgesetz) und in den Landesgesetzen (z.B. Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz) (Amt der Oö. Landesregierung, 2025).

2. 1. 2. EU- Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP)

Die EU-weiten Vorgaben zur strategischen Umweltprüfung (SUP) sind in der EU-Richtlinie 2001/42/EG – Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP) verankert. Ziel dieser Richtlinie ist es, Umweltaspekte bereits bei der Erstellung und Genehmigung von Plänen und Programmen zu berücksichtigen. Ist davon auszugehen, dass bei Plänen oder Programmen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind diese einer SUP zu unterziehen. Die Umsetzung in nationales Recht erfolgt in Österreich durch das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz und Materiengesetze, etwa durch das Landes- Abfallwirtschaftsgesetz von Vorarlberg und das Vorarlberger Straßengesetz. Zudem ist die strategische Umweltprüfung im Vorarlberger Raumplanungsgesetz rechtlich verankert. Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz sieht vor, dass während der Ausarbeitung und vor der Beschlussfassung von Landesraumplänen, Räumlichen Entwicklungsplänen und Flächenwidmungsplänen sowie bei Änderung dieser eine SUP durchzuführen ist, sofern erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind (Land Vorarlberg, 2025e).

Diese Vorgaben des Raumplanungsgesetzes betreffen demnach insbesondere auch Betriebsgebiete da mit einer Umwidmung in die Kategorie Bauflächen- Betriebsgebiet oftmals erhebliche Umweltauswirkungen einhergehen.

Um eine Einschätzung zu treffen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind beziehungsweise, ob eine SUP erforderlich ist, wird eine Umwelterheblichkeitsprüfung (UEP) durchgeführt. Die strategische Umweltprüfung (SUP) ist nicht zu verwechseln mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Eine SUP stellt sicher, dass Umweltaspekte in der Planungsphase be-

rücksichtigt werden, während eine UVP projektbezogen Umweltauswirkungen beispielsweise bei einer Betriebserrichtung beurteilt (Land Vorarlberg, 2025e).

Bestimmte Projekte, bei deren Verwirklichung möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, müssen bereits vor der Genehmigung einem systematischen Prüfungsverfahren, der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), unterzogen und im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens beurteilt werden. Im Anhang I des UVP- Gesetzes sind 89 Vorhabenstypen angeführt, für die unter Umständen eine UVP durchzuführen ist.

Wenn ein Vorhaben UVP-pflichtig ist oder eine UVP-Pflicht möglicherweise besteht, können bzw. müssen folgende UVP-Verfahren durchgeführt werden:

UVP – Feststellungsverfahren

UVP – Vorverfahren

UVP – Verfahren

UVP – Vereinfachtes Verfahren

UVP – Rechtsmittelverfahren

Darüber hinaus gibt es ein beschleunigtes UVP-Verfahren. Dieses Verfahren wird bei standortrelevanten Vorhaben durchgeführt, die im besonderen öffentlichen Interesse der Republik Österreich liegen (Bundeskanzleramt Österreich, 2025c).

2. 1. 3. EU- Richtlinie über Industrieemissionen (integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung)

Die Industrieemissionsrichtlinie (IED) der EU ist derzeit auf Bundes- und Landesebene in verschiedenen Gesetzen und Verordnungen, wie dem Abfallwirtschaftsgesetz und dem Immissionsschutzgesetz-Luft verankert. Derzeit befindet sich die Industrieemissionsrichtlinie in einer Revision, die Richtlinie trat im Juni 2024 in Kraft und wird derzeit von den Mitgliedsstaaten in nationales Recht umgesetzt (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, 2025).

Mit der Richtlinie über Industrieemissionen IED 2010/75/EU sind sieben separate EU-Richtlinien (IPPC, Großfeuerungsanlagen, Abfallverbrennung, 3xTitandioxid, VOC-flüchtige organische Verbindungen), die für Industrieemissionen gelten, in einer einzigen Richtlinie zusammengefasst worden (BMLUK, 2025).

2. 2. Bundesebene

Gemäß dem Bundesverfassungsgesetz (B-VG) kommt dem Bund keine Kompetenz für die allgemeine Raumplanung zu. Der Bund wird auf Grund seiner sektoralen Zuständigkeiten tätig und ist für die wesentliche raumwirksame Fachplanungen etwa im Forstwesen, Energiewesen oder Straßenwesen in Gesetzgebung und Vollziehung verantwortlich und greift dadurch in die Raumplanung ein.

Nach dem Stufenbau der Rechtsordnung wirken sich die Fachplanungen des Bundes auf die Raumplanung in Österreich im Allgemeinen und auf die überörtliche und örtliche Raumplanung

im Besonderen aus. Da die Bundesverfassung jedoch nicht das Prinzip „Bundesrecht bricht Landesrecht“ kennt, besteht keine allgemeine Vorrangwirkung der Bundesregelungen.

Die Vollziehung der Bundesmaterien und die Ausarbeitung der Planungsinstrumente gestalten sich komplex und anspruchsvoll. Die Fachplanungen des Bundes werden von den zuständigen Bundesministerien als oberste Verwaltungsbehörden durchgeführt, wobei im Laufe der Zeit zahlreiche Aufgaben an Gesellschaften ausgelagert wurden, die sich im Eigentum des Bundes befinden. Ein Beispiel dafür ist die Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft (ASFINAG), die für die Abwicklung des operativen Betriebes der Autobahnen und Schnellstraßen zuständig ist (ASFINAG, 2025). Zudem kann die Vollziehung von Bundesgesetzen im Rahmen der mittelbaren Bundesverwaltung an Landesbehörden übertragen werden (Gruber et al., 2018, S. 78).

Einige Fachplanungen des Bundes haben unmittelbare Auswirkungen auf die Planung von Betriebsgebieten – insbesondere das Straßen- und Energiewesen. Dadurch, dass Betriebsgebiete nicht nur die reinen Flächen für Lagerung und Produktion benötigen, sondern auch Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten, beeinflussen überregionale Straßen- und Energieinfrastruktursicherungen die Ausweisung und Entwicklung von Betriebsgebieten. Die wesentlichen Vorgaben zu Betriebsgebieten werden jedoch auf Landes- und Gemeindeebene getroffen.

2. 3. Exkurs Betriebs-anlagen-recht der Gewerbeordnung

Der Begriff Betriebsanlage wird von unterschiedlichen Gesetzen in unterschiedlicher Bedeutung verwendet. Je nachdem welches Gesetz Anwendung findet, wird eine andere Deutung des Begriffs vorgenommen. Die wichtigste Unterscheidung betrifft das Gewerbe- und das Baurecht. Eine gewerbliche Betriebsanlage nach dem Gewerberecht ist jede örtlich gebundene Einrichtung, die der Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit regelmäßig zu dienen bestimmt ist. Was Betriebsanlagen im Sinne des Baurechts betrifft, ist deren Bedeutung aber den einzelnen Landesgesetzen zu entnehmen (Bundeskanzleramt Österreich, 2025a).

Die Gewerbeordnung (GewO) bildet die zentrale Rechtsgrundlage für das Betriebsanlagenrecht in Österreich. Im Wesentlichen finden sich die Bestimmungen zu Betriebsanlagen im Absatz 8., Betriebsanlagen, sowie im IV. Hauptstück, Behörden und Verfahren, der GewO.

Einige EU-rechtliche Vorgaben haben maßgeblichen Einfluss auf das Betriebsanlagenrecht in Österreich. Bestimmungen der "Seveso III-Richtlinie" sind in der Gewerbeordnung im Abschnitt Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen verankert. Die Gewerbeordnung enthält zudem spezifische Vorgaben betreffend IPPC-Anlagen, wodurch Bestimmungen der Industrieemissionsrichtlinie auf nationaler Ebene umgesetzt werden (BMWET, 2025).

Sind von einer Betriebsanlage negative Auswirkungen (Gefährdungen oder Belästigungen), wie Lärm, Staub, Rauch, Abwasser oder Erschütterung auf die Nachbarschaft oder die Umwelt zu erwarten, benötigt diese eine Betriebsanlagengenehmigung, die bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde einzuholen ist. Die

Änderung einer Betriebsanlage kann entweder genehmigungspflichtig sein, wenn eine wesentliche Änderung erfolgt oder meldepflichtig beziehungsweise anzeigepflichtig, wenn keine wesentliche Änderung erfolgt.

Bestimmte Kleinanlagen wie Büros oder kleine Handwerksbetriebe, von denen keine Gefahren oder Belästigungen ausgehen, brauchen keine Betriebsanlagengenehmigung. In der Genehmigungsfreistellungsverordnung sind jene Betriebe aufgelistet, die in jedem Fall von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind, dazu zählen beispielsweise Büros, Lager und Friseurbetriebe.

Im Fall einer genehmigungspflichtigen Betriebsanlage, ist durch das Unternehmen bei der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde ein Genehmigungsantrag einzureichen und eine rechtskräftige Betriebsanlagengenehmigung abzuwarten, bevor eine Anlage errichtet und in Betrieb genommen werden darf. Eine Betriebsanlagengenehmigung kann im Rahmen eines vereinfachten oder eines ordentlichen Verfahrens erfolgen, bei Anlagen mit geringem Gefährdungspotenzial kommt ein vereinfachtes Verfahren zum Einsatz.

Je nach Anlage können zusätzlich zu einer Betriebsanlagengenehmigung weitere wasserrechtliche, naturschutzrechtliche, forstrechtliche oder baurechtliche Bewilligungen beziehungsweise eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sein.

Für besondere Anlagen gibt es erweiterte Anforderungen und Vorschriften. Zu den besonderen Anlagen zählen beispielsweise IPPC-Anlagen und Abfallbehandlungsanlagen (Wirtschaftskammer Niederösterreich, 2025a).

2. 4. Landesebene Vorarlberg

Zusätzlich zu den Fachplanungen des Bundes werden ergänzend Fachplanungen zum Baurecht, IPPC-Anlagengesetz, Seveso-III-, Umweltgesetze, UVP-Recht, Naturschutzrecht, Landesstraßenrecht, Wohnbauförderungsrecht und Grundverkehrsrecht auf Landesebene geregelt, wobei für die Raumplanung insbesondere das Landesstraßenrecht sowie das Naturschutzrecht von Bedeutung sind. Diese Fachmaterien der Länder legen raumbezogenen Nutzungseinschränkungen fest, die verbindlich für die überörtliche und örtliche Raumplanung sind (Gruber et al., 2018, S. 85).

Für die Planung von Betriebsgebieten sind insbesondere das Baurecht, IPPC-Anlagengesetz, Seveso-III-, Umweltgesetze, UVP-Recht, Naturschutzrecht, Landesstraßenrecht und das Grundverkehrsrecht relevant.

Grundlagen und Rahmenbedingungen zu Betriebsgebieten legt das Vorarlberger Raumplanungsgesetz fest, die konkreten Ausweisungen und die Detailplanung von Betriebsgebieten erfolgt auf kommunaler Ebene auf Grundlage der Entwicklungskonzepte durch die Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Die Raumplanungsabteilung der Vorarlberger Landesregierung nimmt zudem als Aufsichtsbehörde eine zentrale Behördenfunktion wahr, sie prüft die von den Gemeinden erstellten Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sowie deren Änderungen und genehmigt diese, wenn sie den übergeordneten Zielen der Raumplanung entsprechen bzw. rechtmäßig sind (Land Vorarlberg, 2025d).

Ergänzend zu den hoheitlichen Planungsinstrumenten orientiert sich die Planung des Landes Vorarlberg stark an landesweiten Fachkonzepten und strategischen Entwicklungsdokumenten (Amt der Vorarlberger Landesregierung,

Abteilung Raumplanung und Baurecht, 2025b), wie dem „Raumbild Vorarlberg 2030“ (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht, 2019) oder der „Vision Rheintal“ (Zech, 2006).

2. 4. 1. Raumplanungsgesetz

Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz ist ein Landesgesetz, welches Grundlagen und Vorgaben für die Raumplanung im Land Vorarlberg festlegt. Die Raumplanung hat nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu erfolgen (§ 1 Abs. 1 VlbG-RPG, 1996).

Das Raumplanungsgesetz Vorarlberg findet lediglich Anwendung auf Angelegenheiten, welche in die Zuständigkeit des Landes fallen, auf Angelegenheiten deren Gesetzgebung und Vollziehung in die Zuständigkeit des Bundes fällt, findet das Gesetz keine Anwendung (§ 1 Abs. 2 VlbG-RPG, 1996); Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025b).

In den Paragraphen 13, 14, 15, 16, 18, 19 und 20 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes sind die unterschiedlichen Widmungskategorien festgelegt und definiert, es werden klare Vorgaben zur Ausweisung und Nutzung dieser im Land getroffen. Relevanz für die Planung von Betriebsgebieten haben insbesondere die Widmungskategorien Bauflächen- Betriebsgebiete Kategorie I und II (§ 1 Abs. 2 VlbG-RPG, 1996).

2. 4. 2. Widmungskategorien im Vorarlberger Raumplanungsgesetz

Bauflächen (§ 13 VlbG-RPG): *Als Bauflächen dürfen nur bereits bebaute Flächen und Flächen festgelegt werden, die sich aufgrund der natürlichen Verhältnisse für die Bebauung eignen und in absehbarer Zeit, längstens aber innerhalb sieben Jahren, als Bauflächen benötigt werden*

und innerhalb dieser Frist erschlossen werden können (§ 13 Abs. 1 VlbG-RPG, 1996).

Einteilung der Bauflächen (§ 14 VlbG-RPG):

Betriebsgebiete Kategorie I: Betriebsgebiete Kategorie I sind Gebiete, die für Betriebsanlagen bestimmt sind, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen. Im Betriebsgebiet Kategorie I ist die Errichtung von Wohnungen für die in Betrieben des betreffenden Gebiets Beschäftigten sowie von Gebäuden und Anlagen zulässig, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung dienen. Wenn dies nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen erforderlich ist, können im Betriebsgebiet Kategorie I zum Zwecke der Sicherung geeigneter Flächen für Produktionsbetriebe Zonen festgelegt werden, in denen Gebäude und Anlagen nach Abs. 6 zweiter Satz lit. a, b oder c nicht zulässig sind (§ 14 Abs. 5 VlbG-RPG, 1996).

Betriebsgebiet Kategorie II: Betriebsgebiete Kategorie II sind Gebiete, die vornehmlich für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I

nicht errichtet werden dürfen, bestimmt sind. In Betriebsgebieten Kategorie II dürfen nicht errichtet werden

a) Wohnungen, ausgenommen betriebsnotwendige Wohnungen für das Aufsichts- und Wartungspersonal, wenn diese in den Betrieb integriert sind,

b) Gebäude und Anlagen für Sport- und Freizeit Zwecke und

c) Gebäude und Anlagen für Zwecke des Handels, sofern der Handel nicht ausschließlich zum Weiterverkauf von Waren des nicht täglichen Bedarfs oder untergeordnet in Produktionsbetrieben zum Verkauf von Waren überwiegend eigener Produktion erfolgt (§ 14 Abs. 6 VlbG-RPG, 1996).

Die durch unterschiedliche Widmungen festgelegte Funktionstrennung wird durch die Einbeziehung von Umweltbelastungen und den Schutz vor Immissionen ergänzt, wobei die beiden Kategorien I und II unterschiedliche Belastungen zulassen. Auf Flächen, welche als Bauflächen- Betriebsgebiete Kategorie I gewidmet

Widmungskategorie	Zulässige Betriebe	Vergleichbare Widmungskategorien in anderen Bundesländern
Betriebsgebiet Kategorie I (BB-I)	Betriebsanlagen, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen sowie Wohnungen für Beschäftigte und Gebäuden und Anlagen, die zur Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung bestimmt sind	Betriebsbaugelände (OÖ) Betriebsgebiet (Salzburg)
Betriebsgebiet Kategorie II (BB-II)	Betriebsanlagen, die aufgrund im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen, keine Wohnungen für Beschäftigte oder Gebäuden und Anlagen, die zur Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der in solchen Gebieten arbeitenden Bevölkerung bestimmt sind	Industriegebiet (OÖ, Salzburg)

Tabelle 1: Vergleich der Widmungskategorien (VlbG-RPG, 1996), eigene Darstellung

sind, können Betriebsanlagen errichtet werden, die keine wesentlichen Störungen für die Umgebung verursachen. Dagegen sieht die Kategorie II auch solche Betriebsanlagen vor, die in Kategorie I aufgrund potenziell stärkerer Auswirkungen auf die Umgebung durch Lärm oder Emissionen nicht errichtet werden dürfen (Gruber et al., 2018, S. 106ff).

Eine Unterscheidung der Widmungskategorien in Betriebsgebiet und Industriegebiet, wie in anderen Bundesländern, sieht weder das Vorarlberger Raumplanungsgesetz noch der Flächenentwicklungsplan vor. Die Kategorie Baufläche- Betriebsgebiet I des Vorarlberger Raumplanungsgesetz entspricht in ihrer Nutzung jedoch weitgehend der Kategorie Betriebsbaugelände in Salzburg und Oberösterreich. Die Kategorie Bauflächen- Betriebsgebiet II festgelegt im Vorarlberger Raumplanungsgesetz ist vergleichbar mit der Widmungskategorie Industriegebiet in Salzburg und Oberösterreich, da die Kategorie II speziell für Betriebe vorgesehen ist, die aufgrund ihrer intensiven Nutzung und der potenziell stärkeren Immissionen erhöhte Anforderungen an die Standortwahl stellen. Der Vergleich der Widmungskategorien Betriebsbaugelände und Industriegebiet bzw. Baufläche- Betriebsgebiet Kategorie I und II zeigt, dass die Gesetzgeber eine Differenzierung des maximal zulässigen Störungsgrades in den unterschiedlichen Widmungskategorien vornehmen, je nach Widmungskategorie sind Emissionen zulässig oder ausgeschlossen (Gruber et al., 2018).

2. 4. 3. Bauerwartungsflächen

Anders als andere Bundesländer legt Vorarlberg zudem zu den jeweiligen Widmungskategorien Betriebsgebiet, Kerngebiet, Mischgebiet und Wohngebiet auch Bauerwartungsflächen fest.

Bauerwartungsflächen beziehungsweise Bauerwartungsland sind Grundstücke und Flächen, die aufgrund ihrer Merkmale und Entwicklungsperspektive voraussichtlich in der Zukunft als Bauflächen ausgewiesen und baulich genutzt werden, sogenannte Vorbehaltsflächen und damit „zukünftiges Bauland“. Bauerwartungsflächen werden in den Raumplanungsgesetzen der Länder definiert (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025a) und in Flächenwidmungsplänen festgelegt. Sie dienen als planerische Reserveflächen für die zukünftige Siedlungsentwicklung und ermöglichen eine planerische Steuerung des Flächenverbrauchs (Expore AG, 2025).

Laut §17 des Vorarlberger Raumplanungsgesetz dürfen Bauerwartungsflächen nur als Folgewidmung oder bei Umwidmung festgelegt werden, Flächen, die für eine Bebauung nicht geeignet sind, dürfen nicht als Bauerwartungsflächen gewidmet werden (§ 17 Abs. 1 VlbG-RPG, 1996).

Bauerwartungsflächen lassen eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zu, die Errichtung von land- oder forstwirtschaftlichen Gebäuden oder eine anderwärtige bauliche Nutzung ist laut Vorarlberger Raumplanungsgesetz nicht zulässig (§ 17 Abs. 3 VlbG-RPG, 1996).

Angesichts der begrenzten Bauflächen für Betriebsgebiete in Vorarlberg sind Bauerwartungsflächen von zentraler Bedeutung, sie schaffen Planungssicherheit, indem Flächen für eine spätere Bebauung durch die Gemeinden im Flächenwidmungsplan freigehalten werden.

2. 4. 4. Seveso und IPPC-Anlagen

Darüber hinaus sind im Raumplanungsgesetz von Vorarlberg Vorschriften zu Seveso- Betrieben geregelt: für Seveso-Betriebe sind im Flächenwidmungsplan spezifische Zonen auszu-

weisen, innerhalb derer eine Errichtung zulässig ist, außerhalb dieser Zonen ist eine Ansiedlung unzulässig (vgl. § 12 Abs. 8 VlbG-RPG, 1996). Bestehende Seveso-Betriebe unterliegen der Verpflichtung, Bebauungspläne zu erstellen, die bauliche Maßnahmen zur Begrenzung der Gefährdung bei schweren Unfällen festlegen, um eine wesentliche Verschärfung der Risiken zu verhindern (§ 28 Abs. 1 VlbG-RPG, 1996). Dabei ist ein angemessener Schutzabstand zu sensiblen Nutzungen sicherzustellen (§ 14 Abs. 7 VlbG-RPG, 1996). Zudem sind Betreiber verpflichtet, den Behörden auf Verlangen ausreichende Informationen zu den betrieblichen Risiken zu übermitteln, um eine fundierte raumplanerische Entscheidung zu ermöglichen (§ 5 Abs. 3 VlbG-RPG, 1996). Die Gemeinde hat innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Novelle Bebauungspläne zu erlassen, die insbesondere Maßnahmen zur Unfallverhütung und Folgenbegrenzung enthalten, bis dahin sind Bauvorhaben innerhalb der Schutzabstände nur zulässig, wenn sie die bestehende Gefährdung nicht erheblich erhöhen oder die Folgen eines Unfalls nicht wesentlich erschweren (§ 63 Abs. 5 VlbG-RPG, 1996).

Die Grundlage zu den Bestimmungen zu IPPC-Anlagen bildet die Industrieemissionsrichtlinie der EU (Umweltbundesamt, 2025a). IPPC steht für die Abkürzung „Integrated Pollution Prevention and Control“ zu Deutsch für „Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung. Für Anlagen, welche aufgrund ihrer Tätigkeit potenziell besonders hohe Umweltbelastungen verursachen, gelten neben den allgemeinen gewerberechtlichen Bestimmungen spezifische Bestimmungen der IPPC-Richtlinie, welche in der Gewerbeordnung und im IPPC- und Seveso-II-Anlagengesetz von Vorarlberg verankert ist. Ein integriertes Genehmigungsverfahren für IPPC-Anlagen bezieht Umweltmedien wie Luft, Wasser, Abfall, Boden

und Energie im Genehmigungsverfahren mit ein und stellt somit sicher, dass zum Schutz der Umwelt umfassende Maßnahmen getroffen werden (Wirtschaftskammer Niederösterreich, 2025b).

Im Vorarlberger Raumplanungsgesetz sind keine spezifischen Vorgaben zu IPPC-Anlagen zu finden, diese sind in dem eigenständigen Gesetz zu IPPC- und Seveso-II-Anlagen von Vorarlberg verankert (Vorarlberger IPPC- und Seveso-II-Anlagengesetz, 2001).

2. 4. 5. Raumplanungsziele

Neben den Widmungskategorien und den spezifischen Vorgaben zu Seveso-Betrieben legt das Vorarlberger Raumplanungsgesetz Raumplanungsziele fest, welche sich nicht ausschließlich auf Betriebsgebiete beziehen, für die Planung und Realisierung dieser jedoch von hoher Relevanz sind.

Raumplanungsziele (§ 2 VlbG-RPG): Im Paragraph 2 sind allgemeine raumplanerische Ziele festgelegt, die sowohl bei den Festlegungen der Widmungen als auch bei der planungs- und baurechtlichen Realisierung eines Betriebsgebiets berücksichtigt werden müssen (§ 2 VlbG-RPG, 1996).

Interessenabwägung (§ 3 VlbG-RPG, 1996): Paragraph 3 legt fest, dass im Rahmen der Raumplanung sämtliche berührte Interessen, öffentlich und privat, unter Berücksichtigung der in § 2 festgelegten Ziele so gegeneinander abzuwägen sind, dass sie dem Gemeinwohl am besten dienen. Planungen sind im Allgemeinen so durchzuführen, dass das Privateigentum möglichst geschont wird. Diese Vorgaben betreffen alle raumplanerischen Entwicklungen einschließlich der Planung von Betriebsgebieten (§ 3 VlbG-RPG, 1996).

Umweltprüfung, Umwelterheblichkeitsprüfung (§ 10a VlbG-RPG): Paragraph 10a regelt unter gewissen Voraussetzungen die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bei der Ausarbeitung und Erlassung von Landesraumplänen (§ 10a VlbG-RPG, 1996).

Regionale Abstimmung (§ 10i VlbG-RPG): Nach diesem Paragraphen haben die Gemeinden nach den für die Raumplanung maßgeblichen Verhältnissen Planungen, welche Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinaus haben, miteinander zu erarbeiten und abzustimmen (§ 10i VlbG-RPG, 1996). Da Betriebsgebiete oftmals erhebliche Auswirkungen über die Gemeindegrenzen hinweg verursachen, sind diese Bestimmungen jedenfalls für Betriebsgebiete von erheblicher Relevanz.

Räumlicher Entwicklungsplan Allgemeines (§ 11 VlbG-RPG): Paragraph 11 verpflichtet die Gemeinden zur Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsplans und gibt neben anderen Bestimmungen vor, welche Aussagen dieser zu enthalten hat (§ 11 VlbG-RPG, 1996).

Flächenwidmungsplan Allgemeines: Schutzabstände (§ 12 VlbG-RPG): In diesem Paragraphen sind Bestimmungen zur Erlassung von Flächenwidmungsplänen und zur Festlegung von Widmungskategorien geregelt. Im Absatz 8 sind Vorgaben betreffend Schutzabstände rechtlich verankert, diese betreffen Anlagen mit besonderem Gefahrenpotenzial, beispielsweise Seveso-Betriebe (§ 12 Abs. 8 VlbG-RPG, 1996).

Verfahren, Allgemeines (§ 21 VlbG-RPG): Im Paragraph 21 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes sind allgemeine Vorgaben zu dem Ablauf und Verfahren des Flächenwidmungsplanes geregelt (§ 21 VlbG-RPG, 1996).

Bebauungsplan Allgemeines (§ 28 VlbG-RPG): Laut § 28 ist von der Gemeindevertretung, wenn erforderlich für das gesamte Gemeindegebiet ein Bebauungsplan zu erlassen. Voraussetzungen diesbezüglich finden sich ebenso im § 28 des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes (§ 28 VlbG-RPG, 1996).

Neben den genannten Bestimmungen sind darüber hinaus Vorschriften zu Umwelt- und Infrastruktur relevanten Rahmenbedingungen im Vorarlberger Raumplanungsgesetz geregelt, diese sind für die Ausweisung und die Errichtung von Betriebsgebieten ebenfalls von zentraler Bedeutung (VlbG-RPG, 1996). Welche dieser Vorgaben des Raumplanungsgesetzes konkret für ein spezifisches Vorhaben relevant sind ist projektbezogen zu prüfen, die genannten Paragraphen bilden mit den spezifischen Bestimmungen zu Betriebsgebieten den rechtlichen Rahmen für die Planung und Realisierung von Betriebsgebieten.

Im Rahmen der jüngsten Novellierung des Raumplanungsgesetzes wird das Ziel verfolgt, einer Spekulation mit Bauland wirksam entgegenzuwirken. Hierzu wurden unter anderem eine Höchstgrenze für den Besitz von Baugrundstücken (Land Vorarlberg, 2019) sowie eine Bebauungsfrist von sieben Jahren für als Bauland gewidmete Grundstücke eingeführt (§ 12 Abs. 5a VlbG-RPG, 1996). Wird diese Frist nicht eingehalten, droht eine Widmungsänderung (Land Vorarlberg, 2019). Bei Neuwidmungen als Baufläche ist laut § 12 Abs. 5 a des Vorarlberger Raumplanungsgesetzes ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen, es sei denn, die Bestimmungen im Bebauungsplan (§ 28) lassen die Errichtung von oberirdischen Gebäuden nicht zu (§ 12 Abs. 5a VlbG-RPG, 1996).

Ergänzend sieht die Novelle die Einführung sogenannter Verdichtungszonen vor, die insbesondere im zentralen Bereich von Gemeinden

ausgewiesen werden können (§ 14 Abs. 9 Vlbg-RPG, 1996). Innerhalb dieser Zonen sind auch langfristig gewidmete Privatgrundstücke verpflichtet, innerhalb von zehn Jahren einer widmungsgemäßen Nutzung zugeführt zu werden (§ 23 Abs. 2a Vlbg-RPG, 1996). Andernfalls hat die Gemeinde das Recht für das Grundstück eine andere Widmung festzulegen (Land Vorarlberg, 2019).

Diese Regelungen stärken das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen und zweckmäßigen Bodennutzung und fördern eine aktive Bodenpolitik auf Gemeindeebene. Durch die Novelle wird den Gemeinden eine verbesserte Handlungsbefugnis eingeräumt, um die Flächenwidmung und -entwicklung im Sinne einer geordneten Raumplanung konsequent durchzusetzen (Österreichischer Rundfunk, Stiftung öffentlichen Rechts, 2018).

2. 4. 6. Landesraumpläne

Das Land Vorarlberg kann im überörtlichen Interesse raumplanerische Ziele und Maßnahmen festlegen, die in Form von landesweiten, regionalen oder sektoralen hoheitlichen Landesraumplänen erlassen werden. Bisher gibt es in Vorarlberg die drei Landesraumpläne: Grünzone Rheintal und Walgau, Blauzone Rheintal und Einkaufszentren, festgelegt im „Raumbild Vorarlberg“ (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht, 2019). Ein Landesraumplan für Betriebsgebiete liegt bislang nicht vor, angesichts der zunehmenden Herausforderungen und der raumplanerischen Bedeutung von Betriebsgebieten wäre die Erstellung eines solchen jedoch durchaus erwägenswert. Dadurch könnten rechtliche Vorgaben verstärkt auf der überörtlichen Ebene erlassen und damit die örtliche Ebene entlastet werden.

Landesraumpläne sind der Gemeindeebene übergeordnet und haben demnach eine bindende Wirkung für die örtliche Raumplanung, das bedeutet, dass die Inhalte der Landesraumpläne in der örtlichen Raumplanung verbindlich zu berücksichtigen sind (Gruber et al., 2018, S. 91).

2. 4. 7. Baugesetz

Das Baugesetz des Landes Vorarlberg wird, wie auch das Raumplanungsgesetz, vom Landtag erlassen. Grundsätzlich gelten die Bestimmungen für alle Bauvorhaben, auch für Betriebsgebiete. In 10 Abschnitten regelt das Baugesetz das Bauwesen im Land Vorarlberg. Neben spezifischen Vorgaben zu Seveso-Anlagen enthält das Baugesetz allgemeine Bestimmungen zu Betriebsgebieten. Diesen kommen in der Planung und Umsetzung von Betriebsgebäuden sowie Betriebsanlagen eine maßgebliche Bedeutung zu, da sie Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung und Gestaltung festlegen, wie Bestimmungen zu Gebäudehöhen, Abstandsflächen, zulässigen Bauweisen und Stellplätzen. Das Vorarlberger Baugesetz (Vlbg-BauG, 2021) ist die zentrale rechtliche Grundlage, auf deren Basis der Bebauungsplan durch die Gemeinde erstellt wird, dieser enthält verbindliche Festlegungen dazu, wie einzelne Grundstücke innerhalb des Gemeindegebiets bebaut werden dürfen (Germann, 2002).

2. 5. Gemeindeebene

Die fachliche Grundlage für die Raumplanung auf Gemeindeebene bildet das Entwicklungskonzept auf der strategischen Ebene. Die konkrete Umsetzung der inhaltlichen Vorgaben erfolgt durch die dem Konzept untergeordneten Instrumente des Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes (Land Vorarlberg, 2025c).

2. 5. 1. Räumliches Entwicklungskonzept „Räumlicher Entwicklungsplan“

Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz sieht seit 1996 das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) als ein zentrales Instrument der örtlichen Raumplanung vor. Das Räumliche Entwicklungskonzept, auch als Räumlicher Entwicklungsplan (REP) bezeichnet, bildet auf strategischer Ebene die Grundlage, auf der die nachgeordneten Instrumente Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan innerhalb einer Gemeinde aufbauen. Es gibt Ziele, Strategien und Leitlinien für die räumliche, funktionale und bauliche Entwicklung einer Gemeinde vor und lenkt damit die raumplanerische Entwicklung dieser Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

Das Räumliche Entwicklungskonzept wird aufbauend auf Analysen und bereits bestehenden Konzepten meist im Maßstab 1:10.000 erstellt und legt Ziele und Leitlinien für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde fest. Das REK ist eine strategische Absichtserklärung, die für Dritte nicht unmittelbar rechtsverbindlich ist – erst durch die Übertragung der im Räumlichen Entwicklungskonzept festgelegten Maßnahmen in rechtlich verbindliche Planungsinstrumente, wie den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan, entfalten diese ihre vollständige rechtliche Wirksamkeit (Eichberger, 2006, S. 3).

Die Analyse der Raumordnungsgesetze der österreichischen Bundesländer zeigt eine konsistente Verpflichtung der Gemeinden zur Erstellung lokaler Planungsinstrumente, welche die räumliche Entwicklung steuern (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025a). Obwohl die Bezeichnungen dieser Instrumente variieren – von "Örtlichem Entwicklungskonzept" über "Räumliches Entwicklungskonzept" bis hin zu "Räumlichem Entwicklungsplan" oder dem "Wi-

en-Plan" in Wien (Stadt Wien, 2025) – erfüllen sie alle die übergeordnete Funktion eines strategischen Rahmens für die nachfolgende detailliertere Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung.

Es ist daher davon auszugehen, dass die meisten Gemeinden in Österreich ein solches örtliches Entwicklungskonzept oder eine vergleichbare räumliche Planungsgrundlage besitzen.

2. 5. 2. Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan (FWP) ist ein wesentliches Instrument der hoheitlichen Raumplanung, dem aufgrund seiner Rechtswirkungen, die durch die Widmungsfestlegungen einhergehen, eine besondere Bedeutung zukommt. Durch den Gemeinderat wird der Flächenwidmungsplan als Verordnung erlassen, dieser soll für einen Zeitraum von mehreren Jahren die räumliche Nutzungsordnung und die individuelle Bautätigkeit steuern. Im Flächenwidmungsplan, der in der Regel im Maßstab 1:5.000 erstellt wird, werden für das gesamte Gemeindegebiet parzellenscharfe Widmungsfestlegungen getroffen. Baurechtliche Bewilligungen können nur in Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan erlassen werden, daher sind die Widmungsfestlegungen der Gemeinden für die Baubehörden und die Grundeigentümer:innen von zentraler Bedeutung (Gruber et al., 2018).

Die örtliche Planung darf der überörtlichen Planung nach dem Stufenbau der Rechtsordnung nicht widersprechen. Dies bedeutet auf Kommunalebene, dass der Flächenwidmungsplan und der Bebauungsplan dem örtlichen Entwicklungskonzept sowie der Bebauungsplan dem Flächenwidmungsplan untergeordnet sind.

Der Stufenbau der Rechtsordnung umfasst sämtliche Planungsebenen – Bund, Länder und

Gemeinden. Zwischen den Planungsebenen besteht eine rechtliche Hierarchie von oben nach unten, das bedeutet, dass Rechtsvorschriften niedrigerer Ebenen den höherrangigen nicht widersprechen dürfen. Bei der Umsetzung der Flächenwidmungen kommt eine so genannte „Angebots- oder Negativplanung“ zum Einsatz. Im Flächenwidmungsplan werden bestimmte Flächen als Bauflächen, beispielsweise als Bauflächen Betriebsgebiet ausgewiesen, wodurch eine Bebauung und die Ansiedlung von Betrieben ermöglicht wird (= Angebotsplanung) andere Flächen hingegen werden als Grünflächen ausgewiesen, wodurch eine Bebauung dieser Flächen verhindert wird (= Negativplanung) (Gruber et al., 2018).

Die Widmungsbestimmungen im Flächenwidmungsplan sehen keine Realisierungspflicht der Grundeigentümer:innen vor. Zudem finden sich im Flächenwidmungsplan keine Fristen zur Herstellung einer widmungskonformen Nutzung, demnach obliegt es maßgeblich den Grundeigentümer:innen wann, beziehungsweise ob eine widmungskonforme Nutzung hergestellt wird. Um einer Baulandhortung durch die Grundeigentümer:innen entgegenzuwirken und eine rasche, widmungskonforme Nutzung bereits gewidmeter Flächen voranzutreiben, wurden in den Raumplanungsgesetzen Bestimmungen zu befristeten Widmungen aufgenommen, so auch im Vorarlberger Raumplanungsgesetz. Zudem finden auch Verträge zwischen privaten Grundeigentümer:innen und den Gemeinden, die so genannte Vertragsraumordnung, verstärkt Anwendung (siehe Kapitel 4.2.).

Der wesentliche Inhalt eines Flächenwidmungsplans, welcher in der Regel aus einem Planteil und einer textlichen Beschreibung besteht, ist die Kenntlichmachung der überörtlichen Planungsmaßnahmen durch die Festlegung von parzellenscharfen Widmungen (Gruber et al.,

2018, S. 106ff).

Verallgemeinernd können im Flächenwidmungsplan des Landes Vorarlberg die folgenden Widmungskategorien festgelegt werden: Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Freiflächen, Verkehrsflächen und Vorbehaltsflächen. Im Flächenwidmungsplan finden sich jedoch keine spezifischen Festlegungen zu den unterschiedlichen Widmungskategorien wieder, diese sind im Raumplanungsgesetz von Vorarlberg auf Landesebene ausformuliert (VLbg-RPG, 1996).

Bauflächen sind laut §14 Absatz 1 des RPG Vorarlberg entsprechend dem Bedarf und der Zweckmäßigkeit in die folgenden Kategorien zu unterteilen (§14 Abs. 1 VLbg-RPG, 1996).

Für die Planung von Betriebsgebieten sind im Einzelnen die Widmungskategorien Bauflächen-Betriebsgebiete Kategorie I und II relevant, da nur in diesen beiden Widmungskategorien Betriebsgebiete errichtet werden dürfen. Eine Ausnahme bilden Kleinbetriebe, welche in Mischgebieten errichtet werden dürfen.

Im Flächenwidmungsplan von Vorarlberg werden gesondert Zonen für Seveso-Betriebe dargestellt. Seveso-Betriebe dürfen ausschließlich innerhalb dieser ausgewiesenen Zonen errichtet werden. Eine gesonderte Widmungskategorie zu Seveso-Betrieben oder IPPC-Anlagen legt jedoch weder das Raumplanungsgesetz noch der Flächenwidmungsplan fest (Land Vorarlberg, 2025a). Aufbauend auf den Festlegungen des Flächenwidmungsplans wird durch Fachplaner:innen der Gemeinde der Bebauungsplan (BPL) erstellt und als Verordnung erlassen. Dieser legt bauliche Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung, wie Abgrenzung des Planungsgebietes durch Fluchtlinien, Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dachformen, Art und Maß der baulichen Nutzung, äußere Gestal-

tung, Begrünung, Einfriedungen, KFZ- Stellplätze etc. sowie auch Rahmenbedingungen für Verkehrsflächen und Freiflächen detailliert fest. Die Rechtsgrundlage für den Bebauungsplan bildet das Vorarlberger Raumplanungsgesetz und das Baugesetz. Dabei darf der Bebauungsplan nach dem Stufenbau der Rechtsordnung den höherrangigen rechtsverbindlichen Vorschriften, insbesondere dem Flächenwidmungsplan, dem Entwicklungskonzept sowie den Fachplanungen des Bundes und Landes und den Gesetzen, nicht widersprechen. Grundsätzlich haben die Festlegungen des Bebauungsplanes keine Auswirkungen auf bereits bestehende Gebäude, diese werden lediglich im Fall einer wesentlichen Änderung, wie Zu- oder Umbauten relevant, da die Änderungen den aktuellen Festlegungen des Bebauungsplans entsprechen müssen (Energieforschungsinstitut Vorarlberg, 2025).

Ebenso wie der Flächenwidmungsplan besteht auch der Bebauungsplan aus einer planlichen Darstellung des Bebauungsplans mit Planzei-

chen und einem ergänzenden Verordnungstext, wobei die planliche Darstellung im Maßstab 1:5.000 oder größer zu erfolgen hat (§10 Planzeichenverordnung § 10 - Landesrecht konsolidiert Vorarlberg, Fassung vom 20.01.2025, 2023).

In den Bebauungsplänen der Vorarlberger Gemeinden, beispielsweise dem Bebauungsplan der Marktgemeinde Frastanz, finden sich sowohl allgemeine als auch spezifische Bestimmungen zu Betriebsanlagen. Zahlreiche Festlegungen in den Bebauungsplänen der Vorarlberger Gemeinden sind allgemein für Bauvorhaben gültig. Ergänzend sind spezifische Bestimmungen zu Betriebsanlagen in den Bebauungsplänen der Gemeinden festgelegt, die über die allgemeinen Vorgaben hinausgehen und gezielt bauliche Rahmenbedingungen für Betriebsanlagen festlegen. Die Festlegungen zu Betriebsgebieten in den Bebauungsplänen variieren nach den planerischen Prioritäten und den Entwicklungsschwerpunkten der Gemeinden erheblich (Marktgemeinde Frastanz, 2013).

Planzeichen für Flächenwidmungspläne

Nr.	Bezeichnung	Darstellung
1. DARSTELLUNG DER WIDMUNGEN		
1.1 Bauflächen		
1.1.1	Baufläche-Kerngebiet (§ 14 Abs. 2 RPG)	BK
1.1.2	Baufläche-Wohngebiet (§ 14 Abs. 3 RPG)	BW
1.1.3	Baufläche-Mischgebiet (§ 14 Abs. 4 RPG)	BM
1.1.4	Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie I (§ 14 Abs. 5 RPG)	BB-I
1.1.5	Baufläche-Betriebsgebiet Kategorie II (§ 14 Abs. 6 RPG)	BB-II

Abbildung 4: Planzeichen Bauflächen Vorarlberg (Planzeichenverordnung, 2023)

2. 6. Flächenwidmung und Nutzungskonflikte - Fallbeispiel

Das Unternehmen Schluge Lagerlogistik GmbH und die Schluge Wurst-Fleisch-Gastronomie Großhandels GmbH planen seit mehreren Jahren die Errichtung eines Lager- und Logistikstandortes samt Büros in Dornbirn (siehe Abb. 5 Schluge-Area und Abb. 6 Flächenwidmungsplan Schluge-Areal). 2015 erfolgte eine Umwidmung der Grundstücke Nr. 21239 und 21242 von Freifläche-Freihaltegebiet in Baufläche- Betriebsgebiet – Kategorie II. Die Grundstücke Nr. 21240 und 21243 wurden von Freifläche-Freihaltegebiet in Bauerwartungsfläche- Betriebsgebiet – Kategorie II umgewidmet (VfGH, V18/2019, 2021). Auf diesen Flächen sollte das Projekt rea-

liert werden. Auf den als Betriebsgebiet Kategorie II gewidmeten Flächen war die Errichtung eines Trocken- und Kühllagers, einer Werkstätte samt Waschbox, eine Betriebstankstelle sowie ein Verarbeitungsraum samt Büro geplant (ORF Vorarlberg, 2023).

Von Seiten des Unternehmens wäre wochentags und an Feiertagen eine Betriebszeit von 00.00 bis 24.00 Uhr vorgesehen gewesen. Durch die neue Betriebsansiedlung wäre laut den Projektbetreibern ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 450 Lkw- Fahrten täglich an Wochentagen und samstags sowie 200 Lkw- Fahrten täglich an Sonntagen zu erwarten gewesen. 270 Pkw- Fahrten wären zudem noch durch die Beschäftigten und Kunden hinzugekommen (ORF Vorarlberg, 2023). Diese zusätzliche Verkehrsbelastung hätte erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung zur Folge gehabt.

Um die Umgebung und Nachbarn zu schützen, wurden deshalb die folgenden Maßnahmen vorgesehen: eine zwölf Meter hohe Mauer und ein 29 Meter breiter Grünstreifen (siehe Flächenwidmungsplan FF- Freifläche- Freihaltegebiet), als Puffer zwischen dem Betriebsgebiet und der angrenzenden Wohnbebauung (ORF Vorarlberg, 2019).

Von Seiten der Anrainer:innen, des Landesvolksanwalts von Vorarlberg und einer Wohnbaufirma, welche in unmittelbarer Nähe eine Wohnanlage errichtet hat, wurden Bedenken hinsichtlich der neu geplanten Betriebsansiedlung geäußert (ORF Vorarlberg, 2018).

Der Landesvolksanwalt von Vorarlberg äußert im Wesentlichen das Bedenken, dass im Zuge der Umwidmungen keine ausreichende Grundlagenforschung vorgenommen worden sei. Die Umwidmung der Grundstücke sei erfolgt, ohne mit der entsprechenden Sorgfalt und Erfor-

schung der Grundlagen auf die bereits vorhandene Wohnbevölkerung sowie die bestehenden Bauerwartungsflächen-Wohngebiet Rücksicht zu nehmen, deren Wohnqualität durch Lärm und wesentliche Störungen beeinträchtigt werden könnten (VfGH, V18/2019, 2021).

Durch den auf den Art. 139 Abs. 1 Z 6 B-VG gestützten Antrag des Landesvolksanwalts von Vorarlberg wurde die gesetzeswidrige Aufhebung des Flächenwidmungsplans der Stadt Dornbirn in den Fassungen der Kundmachungen vom 19. März 2015 und 19. Dezember 2016 beantragt, sofern es sich auf die Grundstücke Nr. 21239, 21240, 21242 und 21243 bezieht (VfGH, V18/2019, 2021).

2019 kippte der Verfassungsgerichtshof die bestehende Widmung aufgrund mangelnder Schutzmaßnahmen zwischen dem Betriebsgebiet und den angrenzenden Grundstücken mit der Widmung Baufläche-Wohngebiet und Baufläche- Mischgebiet (siehe Flächenwidmungsplan BW und BM) (VfGH, V18/2019, 2021), wodurch die Stadt Dornbirn verpflichtet war, die ursprüngliche Widmung Betriebsgebiet Kategorie II aufzuheben und eine neue Widmung festzulegen, dies wurde von der Gemeinde bereits umgesetzt und eine Baubewilligung erteilt (ORF Vorarlberg, 2023). Wie im Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, sind die Grundstücke Nr. 21239, 21240, 21242 und 21243 seither als Baufläche-Betriebsgebiete Kategorie I gewidmet, wodurch Betriebe, welche potenziell stärkerer Auswirkungen auf die Umgebung durch Lärm oder Emissionen verursachen ausgeschlossen werden und auf diesem Grundstück nicht errichtet werden dürfen.

Langwierige Verfahren wie dieses, Rechtsstreitigkeiten zwischen unterschiedlichen Parteien und Entscheidungen der Höchstgerichte veranschaulichen zum einen die Komplexität von



Abbildung 5: Schluge-Areal (vol.at, 2022), (c) VN/Sams

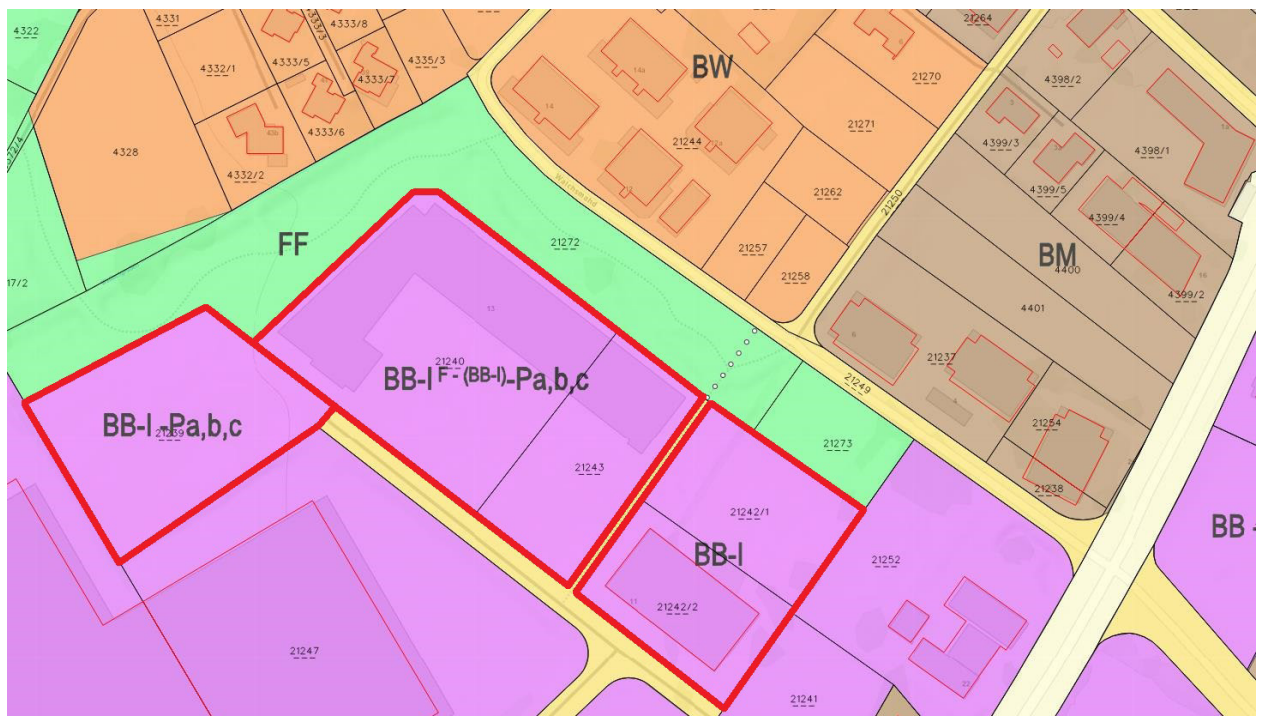


Abbildung 6: Flächenwidmungsplan Schluge-Areal M 1:1.000 (Land Vorarlberg, 2025a)

Flächenwidmungen und zum anderen die umfassenden Auswirkungen solcher Widmungsfestlegungen, insbesondere solcher die erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft mit sich bringen, dazu zählen

im Wesentlichen Betriebsgebiete der Kategorie II. Der langjährige Rechtsstreit (ORF Vorarlberg, 2023) und die Proteste der Nachbarn (ORF Vorarlberg, 2018) zeigen einerseits eine abnehmende Akzeptanz der Gesellschaft gegenüber der

Neuausweisung und Entwicklung von Betriebsgebieten auf, andererseits deutet die Entscheidung des Verfassungsgerichtshof (VfGH) auf eine zunehmende Verschärfung der Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Interessensgruppen hin.

3 WIDMUNGSVERFAHREN

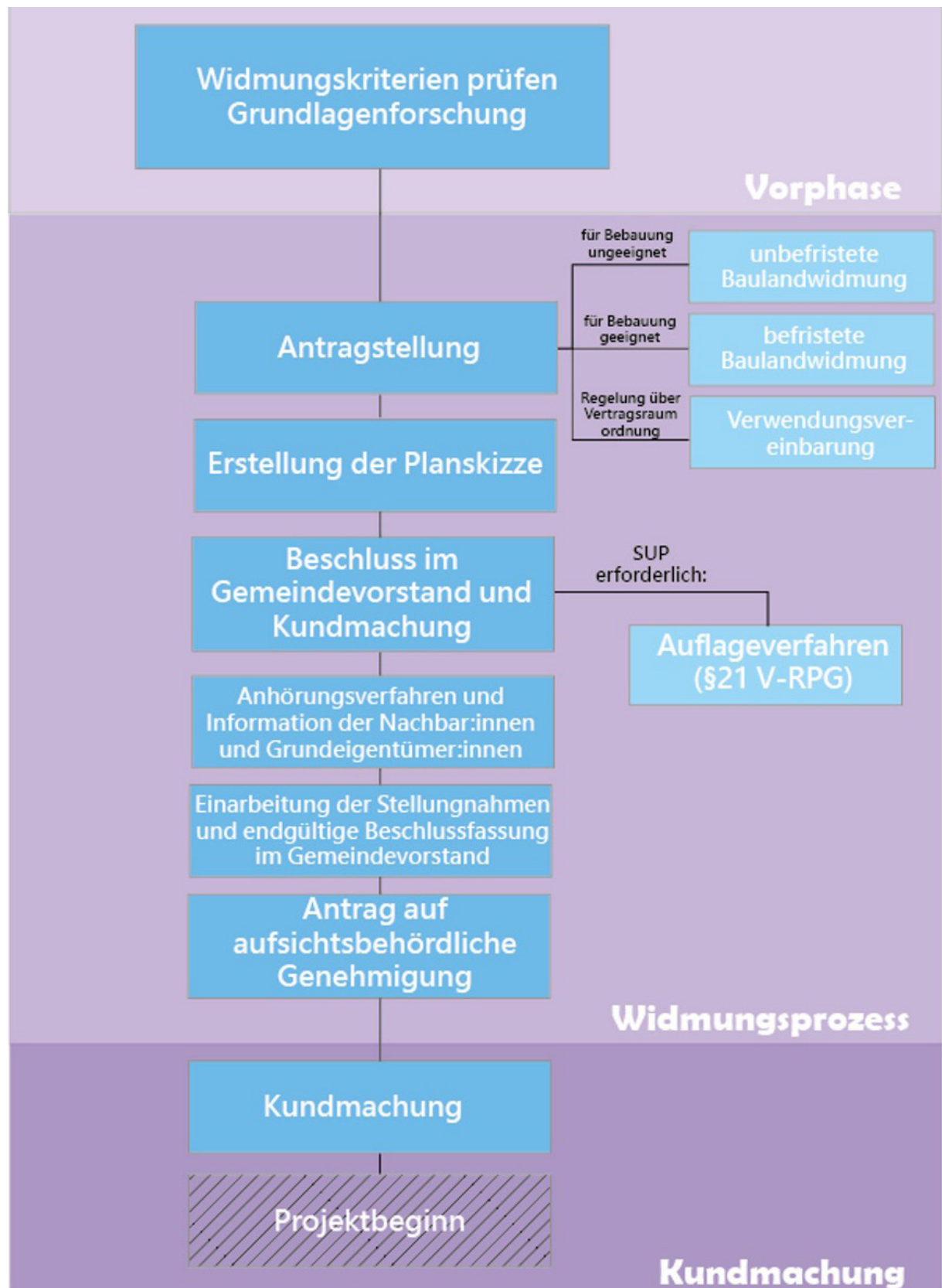


Abbildung 7: Ablauf Widmungsverfahren (eigene Darstellung)

3. 1. Widmungskriterien für Baulandausweisungen von Betriebsgebieten

Die Auswahl von Standorten für Betriebsgebiete erfordert die Berücksichtigung verschiedenster Kriterien. Dazu gehören neben dem Preis auch die Verkehrsanbindung und Erschließungsqualität eines Areals, die Topografie, Größe der unbebauten Fläche, Verfügbarkeit von Expansionsmöglichkeiten sowie die Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutzungen oder Gefahren wie Hochwasser und ebenso Nähe zu Absatzmärkten oder Forschungseinrichtungen (Kanonier, 2025). Eine umfassende Standortanalyse ist somit entscheidend für die langfristige Funktionalität und Nachhaltigkeit von Betriebsgebieten (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2006).

Während die Raumplanungsgesetze der Bundesländer und überörtliche Planungsinstrumente und Flächenwidmungspläne die (teilweise spezifischen) wichtigsten und allgemein verbindliche Kriterien vorgeben, die im Falle einer Neu- oder Umwidmung erfüllt werden müssen (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025a), gibt es darüber hinaus, wie bereits angeführt, auch standortspezifische Aspekte, welche Gemeinden bei Ausweisungen zu berücksichtigen haben.

Es gibt einerseits Beschränkungen durch rechtliche Bestimmungen und andererseits durch bestehende Nutzungen oder Kriterien, die eine Baulandwidmung ausschließen. Dazu zählen vor allem natürliche Gegebenheiten, wie Hanglagen, unzureichende Tragfähigkeit des Bodens, Gefährdung durch Hochwasser oder andere Naturgefahren. Auch Bedingungen wie Altlasten und kontaminierte Flächen sowie sehr feuchte oder schattige Lagen oder ein bestehender Rohstoffabbau können eine Baulandwidmung

verhindern (Pescatore, 2024, S. 106). Für Hochrisikobetriebe (Seveso-Betriebe) gibt es spezielle Regelungen. Je nach naturräumlichen Gegebenheiten und Art der geplanten Bebauung können unterschiedliche Umweltprüfungen erforderlich sein (siehe dazu auch Kapitel 2.1.).

Erschließung und Lage wie Abgelegenheit oder ein unverhältnismäßig hoher Erschließungsaufwand sind relevante Widmungsaspekte, auch Überlegungen zum Erhalt des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes spielen eine wichtige Rolle. Die Landesgesetze schreiben zudem vor, dass die in den Flächenwidmungsplänen ausgewiesenen Baulandflächen nicht über den Bedarf für einen festgelegten Zeitraum hinausgehen dürfen. Dieser Zeitraum variiert je nach Bundesland zwischen fünf und zehn Jahren (Pescatore, 2024, S. 106).

Andererseits sind unterschiedliche räumliche und standortbezogene Aspekte zu berücksichtigen:

Ein guter Anschluss an Infrastrukturen ist vor allem bei Transportverkehr nötig und damit für Betriebe mit hohem Produktions- oder Verarbeitungsanteil oder Logistik-Betrieben ein maßgeblicher Aspekt. Auch ist eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr sowie durch den Fuß- und Radverkehr erforderlich, deren Relevanz nutzungsabhängig ist (Pescatore, 2024, S. 3f.).

Betriebsgebiete benötigen im Allgemeinen viel Platz. Wie viel Fläche ein Unternehmen tatsächlich beansprucht, hängt stark von der jeweiligen Branche, der Unternehmensgröße und der Organisationsform ab. Besonders Logistikunternehmen haben einen hohen Flächenbedarf. Zudem gibt es Mindestgrundstücksgößen, die je nach Branche variieren können. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, sind ausreichend große

Abstände zwischen Betriebsgebieten und sensiblen Nutzungen (z.B. Wohngebieten) unerlässlich. Bestimmte Betriebe können aufgrund ihrer Emissionen und produktionsbedingtem Lärm oder ihres hohen Verkehrsaufkommens nicht direkt neben Wohngebieten angesiedelt werden. Die Eignung von Flächen für Betriebsgebiete wird auch von Topografie und allgemeinen Erreichbarkeit bestimmt. Eine periphere Lage oder eine ungünstige Geländebeschaffenheit können stark einschränkend wirken.

Weiters muss die Planung und Entwicklung von Betriebsgebieten umfassende Umwelt- und Klimaaspekte berücksichtigen, um negative Auswirkungen, wie hohe Emissionen und Einlagerung von Schadstoffen in Boden und Wasser, zu minimieren und eine nachhaltige Nutzung unter Berücksichtigung der aktuellen Herausforderungen, wie Klimakrise und Bodenversiegelung zu gewährleisten.

Auf wirtschaftlicher Seite ist vor allem die zu erwartende Kommunalsteuer und die mögliche Schaffung von Arbeitsplätzen ein Aspekt, der die Ausweisung von Betriebsgebieten aus Sicht der entsprechenden Gemeinde interessant macht. Dies sollte jedoch immer nur unter Berücksichtigung der damit einhergehenden ökologischen Folgen abgewogen werden (Pescatore, 2024, S. 3f.).

Etwaige Widerstände innerhalb der Bevölkerung, die immer wieder, vor allem bei Großprojekten oder geplanten Betrieben in schützenswerten Bereichen entstehen, sind wenn möglich bereits vorab zu berücksichtigen und ebenfalls in die Planung miteinzubeziehen.

Ein wesentliches Kriterium bei der Widmung von Betriebsgebieten ist die Vorab-Analyse bereits bestehender Baulandreserven, da diese Vorrang gegenüber Neuausweisungen haben müssen.

Aber auch eine Berücksichtigung der Bodenstrategie und der dort verankerten Handlungsempfehlungen wie Schutz von Freiflächen/Grünland, Unterbindung der Zersiedelung, effiziente Innenentwicklung oder bodenpolitische Aspekte sowie Intensivierung der Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit (Kanonier, 2024a, S. 13) sind Aufgabe der Gemeinden bei der Vergabe oder Änderung von Widmungen. Gerade quantitative Vorgaben könnten hier klare Planungsentscheidungen ermöglichen (Kanonier, 2024b, S. 24).

Dennoch sind in der Gesetzgebung der Länder nur wenige spezifische Festlegungen zur Ausweisung von Betriebsgebieten enthalten, die über die allgemein gültigen Kriterien hinausgehen. Die bestehenden allgemeinen Widmungskriterien für Bauflächen werden offensichtlich als ausreichend erachtet, um die öffentlichen Interessen der Raumplanung, einschließlich jener für Betriebsgebiete, passend abzubilden (Pescatore, 2024, S. 107).

3. 2. Ablauf eines Widmungsverfahrens

Gemeinde:

Antrag mit Schreiben vom: Aktenzahl:

Betroffene Grundstücke (GST-NRN):

Bemerkungen:

Hinweis: Dieser Leitfaden gilt für mehrere Arten der Änderung (A1 – A9).

Für jeden Widmungsfall (Plan) ist ein eigener Leitfaden auszufüllen und als eigener Antrag digital zu übermitteln.

A1 – A9) Angaben zur Art der Änderung des Flächenwidmungsplanes

A1) ☐ **Erstmalige Widmung (Neuwidmung) als Baufläche oder als Sondergebiet**

GST-NR

Hinweis: Die Änderung einer bereits bestehenden Bauflächen- oder Sondergebietswidmung (z.B. Umwidmung von BM in BW oder von FS Gärtnerei in FS Campingplatz) ist keine Neuwidmung. Die Änderung einer Sondergebietswidmung in eine Bauflächenwidmung ist eine Neuwidmung als Baufläche und umgekehrt.

☐ a. Eine Verwendungsvereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG liegt vor.

Die Widmung muss daher **nicht befristet** werden. Eine Kopie der unterschriebenen Verwendungsvereinbarung wird dem digitalen Antrag beigelegt.

Hinweis: Der Abschluss einer Verwendungsvereinbarung bedarf eines Beschlusses der Gemeindevertretung, der spätestens zeitgleich mit dem Beschluss der Gemeindevertretung über die Änderung des Flächenwidmungsplanes zu erfolgen hat.

☐ b. Eine Verwendungsvereinbarung nach § 38a Abs. 2 lit. a RPG liegt nicht vor:

☐ 1. **Baufläche:** Es handelt sich um eine Neuwidmung als Baufläche.

☐ a. Die Fläche (GST-NR) ist für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage **nicht** zu einer geordneten Bebauung geeignet. Die Widmung muss daher **nicht befristet** werden.

☐ Die Flächengröße beträgt: m²

☐ b. Die Fläche (GST-NR) ist für sich genommen aufgrund ihrer Größe, Form und Lage zu einer geordneten Bebauung geeignet. Die Widmung wurde daher **befristet** (Frist: 7 Jahre) und eine Folgewidmung festgelegt.

☐ Die Flächengröße beträgt: m²

☐ Die Folgewidmung lautet:

Hinweis: Die Folgewidmung darf keine Baufläche und kein Sondergebiet sein.

☐ Von der Gemeindevertretung wurde ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festgelegt bzw. mit Schreiben vom zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung gesondert beantragt.

Hinweis: Die Festlegung des Mindestmaßes der baulichen Nutzung erfolgt in einem Bebauungsplan oder in einer Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung.

Abbildung 8: Leitfaden für den Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa), 2025)

1.) Antragstellung

Der Antrag für Neu- und Umwidmungen muss beim Gemeindeamt eingereicht werden und kann von jedem:jeder Grundstücksteigentümer:in, von dem:der Grundstückseigentümer:in schriftlich bevollmächtigte Dritte (z.B.: berufsmäßige Vertreter:in) oder Person mit Baurecht auf dem betreffenden Grundstück gestellt werden. Auch der Gemeinderat selbst kann im Rahmen von Planänderungen ein Widmungsverfahren einleiten (Bundeskanzleramt Österreich, 2025b), (Marktgemeinde Egg, 2025). Gegebenenfalls geht dem anschließenden Entwurf eine Grundlagenforschung voraus.

Bei der Antragstellung ist es in Vorarlberg relevant, ob es sich um eine Neuwidmung, also eine erstmalige Bauland-Widmung, oder um eine Umwidmung einer Bau- oder Sonderwidmung in eine andere Bau- oder Sonderwidmung handelt. Diese können nämlich unbefristet bleiben, bei Neuwidmungen von Bauland oder Umwidmung einer bereits befristeten Bauland- oder Sondernutzung, sieht das Vorarlberger Raumplanungsgesetz, sofern sich das Grundstück aufgrund seiner Fläche, Lage und Form für eine Bebauung eignet und keine Verwendungsvereinbarung vorliegt, eine Befristung von sieben Jahren vor, in denen die Fläche einer Bebauung zugeführt werden muss. Im Falle der Nichteinhaltung wird das Grundstück nach Ablauf der Frist in eine vorab festgelegte Folgewidmung um- oder rückgewidmet (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht (Vlla), 2025).

Der Widmungsantrag muss dabei gut begründet sein. Für die Gemeinden sind in den Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetzen der Länder Kriterien festgelegt, welche für eine Neu-/ bzw. Umwidmung in Bauland gegeben sein müssen. Vor allem ist dabei auf die Entwick-

lungsziele der Gemeinde, überörtlichen Planungen und den Interessen benachbarter Gemeinden Bedacht zu nehmen. Einen Rechtsanspruch auf eine Widmung gibt es nicht (§ 23 VlbG-RPG, 1996) und (Pescatore, 2024, S. 106). Dadurch werden bestehende Widmungen verstärkt geschützt.

2.) Erstellung einer Planskizze

In Vorarlberg kann die Erstellung der Planskizze inklusive der Flächenbilanz der betreffenden Fläche im Vorarlberg Atlas erstellt werden (Gemeindeamt Andelsbuch, 2021).

3.) Beschluss im Gemeindevorstand und Kundmachung der Verordnung und der erläuternden Bemerkungen

Falls die UEP das Erfordernis einer SUP ergibt, was insbesondere bei Betriebsgebieten aufgrund ihrer hohen Raumrelevanz zutreffend sein kann, wird ein Auflageverfahren nach §21 Abs. 1-5 V-RPG eingeleitet. Anderenfalls findet ein Anhörungsverfahren für Betroffene mit Parteienstellung statt (§21 Abs. 1-5 VlbG-RPG, 1996). Der eingelangte Antrag wird darauffolgend vom Gemeinderat ggf. mit Umweltprüfung beschlossen. Die Landesregierung, die Sektion Vorarlberg des Forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung, alle angrenzenden Gemeinden und jene sonstigen öffentlichen Dienststellen, deren Belange durch den Flächenwidmungsplan wesentlich berührt werden, sind von dem erstellten Planentwurf in Kenntnis zu setzen und ihnen ausreichend Zeit zur Stellungnahme einzuräumen (Marktgemeinde Egg, 2025). Aufgrund der stärkeren Auswirkungen, die Umwidmung in Betriebsgebiete auf das Siedlungsgefüge, die Umwelt und die, durch hohe Raumrelevanz der Projekte, zahlreicheren Betroffenen hat, sowie durch die vielfältigere Akteur:innenlandschaft, die bei derartig

raumwirksamen Projekten gegeben ist, ist davon auszugehen, dass bei Betriebsgebieten die Konsensbildung deutlich komplexer ist. Im Austausch mit Vertreter:innen kleinerer Gemeinden ließ sich jedoch kein offiziell festgelegter Ablauf von Flächenwidmungsplänen, der diese gesteigerte Komplexität berücksichtigt, bestätigen (A. Hörschläger, persönliche Kommunikation, 2. Juli 2025).

Unter bestimmten Voraussetzungen kann das Verständigungsverfahren verkürzt werden. Wenn die Widmung durch einen Landesraumplan vorgegeben ist, müssen lediglich diejenigen Stellen informiert werden, deren Interessen wesentlich durch die Widmung berührt werden. Die öffentliche Auflagepflicht kann bei solch einem „verkürztes Verfahren“ entfallen (vgl. ebd.), (§23 Abs. 6 VlbG-RPG, 1996), (§36, Abs. 4 Oö. ROG, 1994) und (A. Hörschläger, persönliche Kommunikation, 2. Juli 2025).

4.) Benachrichtigung der Grundeigentümer:innen und Nachbar:innen

Grundstückseigentümer:innen und Nachbar:innen werden nachweislich, beispielsweise über RSb-Brief, informiert und ihnen wird eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Stellungnahme eingeräumt. Die Stellungnahmen werden der Gemeindevertretung vorgelegt (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa), 2025), (Gemeindeamt Andelsbuch, 2021) und (R S P – Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH, 2015).

5.) Endgültiger Gemeinderatsbeschluss

Unter Berücksichtigung der eingelangten Stellungnahmen wird eine endgültige Fassung erstellt und in der Gemeindevertretung beschlossen. Nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz etwaige erforderliche Verwen-

dungsvereinbarungen oder Folgewidmungen müssen hierbei vereinbart werden (Gemeindeamt Andelsbuch, 2021). Bei Neuwidmungen ist die Festlegung einer Folgewidmung, vorausgesetzt die Liegenschaft eignet sich aufgrund ihrer Größe, Lage und Form zur Bebauung und es liegt keine Verwendungsvereinbarung nach V-RPG § 38a Abs. 2 vor, dem Landesraumplanungsgesetz nach obligatorisch, da Neuwidmungen zu Bauland innerhalb dieser Eignungskriterien nur befristet gewidmet werden dürfen (§ 38a Abs. 2 VlbG-RPG, 1996).

6.) Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung beim Land

Die Beschlussfassung sowie eingelangte Stellungnahmen, Antragsschreiben, Protokollauszüge, Planerläuterungen etc. werden an das Amt der Landesregierung übermittelt. Der Beschluss muss dann auf Landesebene/ von der Aufsichtsbehörde bewilligt werden, um von der Gemeinde rechtswirksam kundgemacht werden zu können.

Die Landesregierung hat die Änderung des Flächenwidmungsplanes per Bescheid zu versagen, wenn sie den Zielen überörtlicher Planungen widerspricht, überörtliche Interessen, insbesondere jene des Umwelt- und Orts-/ Landschaftsbildschutzes, verletzt, der damit verbundene finanzielle Aufwand die Erfüllung ihrer Pflichten durch die Gemeinden gefährdet oder Bundes- / und Landesplanungen sowie die Planungen anderer Gemeinden nicht berücksichtigt werden (VlbG-RPG, 1996, S. §21 Abs. 6).

7.) Kundmachung

Nach der aufsichtsbehördlichen Bewilligung durch die Landesregierung wird die Verordnung über die Änderung der Widmung an der Amtstafel und auch im RIS kundgemacht. Damit wird

die Widmung rechtskräftig (A. Hörschläger, persönliche Kommunikation, 2. Juli 2025).

8) Verordnungsprüfung

Nach § 84 des Gemeindegesetzes (§ 84 VlbG-LG, 1985) ist nach Kundmachung eine Verordnungsprüfung vorgesehen. Diese kann bei vorausgegangener Genehmigung durch die Landesregierung entfallen (V-RPG §21 Abs. 7).

4 BAULANDRESERVEN UND INSTRUMENTE ZUR BAU-LANDMOBILISIERUNG

4.1. Ausgangslage und raumplanerische Herausforderung

Bauflächenreserven sind Flächen, die als Bauland gewidmet wurden, bisher jedoch ungenutzt sind. Laut den Daten von 2022 hat das Land Vorarlberg 1.384,1 ha Bau- und Bauerwartungsflächen Betriebsgebiet ausgewiesen, mit Stand 2022 werden 1.159,0 ha bereits genutzt, 225,1 ha (16,3%) sind derzeit nicht genutzt und bilden somit die Reserven. Diese Zahlen verdeutlichen, dass in Vorarlberg ein erheblicher Anteil an gewidmeten, jedoch nicht genutzten Bau- und Bauerwartungsflächen Betriebsgebiet vorhanden ist (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2022).

Gemeinden mit den höchsten Reserven an Bau- und Bauerwartungsflächen Betriebsgebiet in Vorarlberg:

» Lustenau	26,4%	14,6ha
» Hohenems	24,2%	18,8ha
» Feldkirch	21,4%	16,7ha
» Dornbirn	16,5%	28,9ha

Insbesondere in den Gemeinden Lustenau, Hohenems, Feldkirch und Dornbirn ist der Anteil an Bauflächenreserven für Betriebsgebiete besonders hoch.

Baulandreserven stellen eine raumplanerische Herausforderung dar. Einerseits bieten sie Potenzial für neue Betriebsansiedlungen und für eine wirtschaftliche Standortentwicklung, andererseits führen übermäßige Bauflächenreserven zu einer weiteren Flächenversiegelung und zu einer ineffizienten Nutzung der Ressource Boden, die Folge sind Neuwidmungen auf der "Grü-



Abbildung 9: Bauflächenreserven Vorarlberg: Bau- und Bauerwartungsflächen Betriebsgebiet (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2022)

nen Wiese" (Kanonier, 2024c).

Die Mobilisierung dieser Bauflächenreserven ist daher ein zentrales Thema der Raumplanung, welches mithilfe unterschiedlicher Instrumente und Ziele forciert wird. In der Praxis gestaltet sich die Mobilisierung der Reserven zunehmend komplexer, wodurch Flächen oft Jahre beziehungsweise Jahrzehnte nicht zur Verfügung stehen und die vorgesehene Bebauung beziehungsweise Entwicklung der Grundstücke verhindert wird (Kanonier, 2024c).

Die Gründe für Widmungsreserven sind zahlreich: Insbesondere der Verkaufswille der Grundeigentümer:innen sowie die Bevorratung von Flächen für betriebliche Reserven wirken sich auf die Nichtverfügbarkeit der Flächen aus (Kanonier, 2024c).

Das Land Vorarlberg geht auf diese Herausforderungen ein. Seit 2019 gibt es im Raumordnungsgesetz des Landes Vorarlberg das Instrument der befristeten Baulandwidmung (§ 12 Abs. 7 VlbG-RPG, 1996), neue Baulandwidmungen dürfen grundsätzlich nur noch befristet, in der Regel für sieben Jahre vergeben werden. Die Regelung gilt nur für Neuwidmungen. Auf Baulandreserven, die bereits vor 2019 als Betriebsgebiete gewidmet wurden, hat die Änderung im Raumplanungsgesetz keine Auswirkung (§ 12 Abs. 5a VlbG-RPG, 1996).

Der Flächenwidmungsplan in Österreich legt die zulässigen Nutzungen für bestimmte Flächen fest, verpflichtet die Eigentümer:innen jedoch nicht zur Umsetzung dieser Nutzungen. Dies bedeutet, dass eine im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Nutzung, wie zum Beispiel Bauland, keine Verpflichtung zur Bebauung beinhaltet. Grundstückseigentümer:innen sind somit nicht gezwungen, ihr unbebautes Bauland innerhalb einer bestimmten Frist zu bebauen und es damit

einer widmungskonformen Nutzung zuzuführen. Wann eine gewidmete Fläche bebaut wird, obliegt einzig und allein der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer. Es ist somit nicht möglich, bereits gewidmeten Fläche in etwaige Planungen miteinzubeziehen, wenn eine Bebauung beziehungsweise Veräußerung durch die Grundstückseigentümer:innen nicht gewünscht ist.

Es kommt daher im Rahmen von nicht widmungskonform genutzten Liegenschaften zu einer sogenannten Baulandhortung, bei der gewidmetes Bauland nicht bebaut oder an Interessent:innen verkauft wird, obwohl es erschlossen ist und in den Gemeinden eine konkrete Nachfrage zum Beispiel für Betriebsansiedlungen oder Standorte für sozialen Wohnbau besteht. Gründe sind meist Spekulation, Expansionsreserven der Wirtschaft, familiäre Bedürfnisse oder emotionale Bindungen. Die Folge ist ein erhöhter Baulandbedarf, der zusätzliche Baulandausweisungen, oft in ungünstigen Lagen, nach sich zieht (Kanonier, 2023b, S. 2).

Je nach Bundesland gibt es jedoch unterschiedlich rechtlich verankerte teilweise privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandmobilisierung. In Vorarlberg sind das derzeit die Vertragsraumordnung, Befristung von Bauland, Baulandumlegungsverfahren, der 2024 eingerichtete Bodenfond und darüber hinaus das Grundverkehrsrecht (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025a).

4.2. Vertragsraumordnung

Bei der Vertragsraumordnung handelt es sich um ein die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung ergänzendes Planungsinstrument, mit den Gemeinden auf die zukünftige Nutzung oder Verwendung eines neu gewidmeten Grund-

stücks Einfluss nehmen können. Die Kommune schließt dafür bei Vergabe der Widmung mit Grundeigentümer:innen zusätzliche Verträge über die zukünftige Nutzung und Entwicklung von Flächen ab. Diese können damit eine Erreichung bzw. Sicherung der von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele unterstützen (Pichler, 2024). Das kann vor allem der Baulandmobilisierung und unnötigen Neuwidmungen dienen und gegen die Hortung von Grundstücken arbeiten.

Mögliche Vereinbarungen sind dabei einerseits die Verwendungsvereinbarung zur fristgerechten, widmungsgemäßen Nutzung von Grundstücken und der Überlassungsvertrag, bei dem der Eigentümer bzw. die Eigentümerin die Liegenschaft Dritten für besondere Zwecke, wie den geförderten Wohnbau, bereitstellen muss (Max, 2023). Andererseits ermöglichen sogenannte Infrastrukturvereinbarungen Abstimmungen mit den Grundeigentümer:innen über Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung und Verwendung von Bauflächen (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2019).

Vorarlberg hat seit 2011 die Möglichkeit einer Vertragsraumordnung im Raumplanungsgesetz festgesetzt (§ 38a VlbG-RPG, 1996). Eine verpflichtende Kopplung einer Flächenwidmung mit einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen einer Gebietskörperschaft und einem privaten Rechtsträger ist aber nicht zulässig (Putschögl, 2024).

Aktuell liegt eine Novelle des Bundes-Verfassungsgesetzes (B-VG) zur Begutachtung, mit der die Vertragsraumordnung in den Ländern verfassungsrechtlich abgesichert werden soll: Der Landesgesetzgebung soll damit vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshofes (vgl. grundlegend VfSlg. 15.625/1999) ermöglicht werden, in der örtlichen

Raumplanung eine Koppelung von hoheitlicher Flächenwidmung und privatrechtlicher Vereinbarung vorzusehen. Konkret soll dem Art 15 Abs 9 B-VG folgender Satz angefügt werden: „In den Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung (Art. 118 Abs. 3 Z 9) sind die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung befugt, das Zustandekommen eines zivilrechtlichen Vertrages als eine Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorzusehen (Wirtschaftskammer Österreich, 2024).

4. 3. Befristung von Bauland

Das Land Vorarlberg hat außerdem mit einer Novelle des Raumplanungsgesetzes die befristete Widmung von Grundstücken ermöglicht: die Umwidmung von Grundstücken in Bauland ist seit dem 1. März 2019 an die Bedingung einer zeitnahen Bebauung geknüpft. Erfolgt nach diesem Stichtag eine Baulandwidmung, muss das Grundstück innerhalb von sieben Jahren bebaut werden. Wird diese Frist nicht eingehalten, wird die Bauflächenwidmung aufgehoben und das Grundstück anders gewidmet. Eine Alternative dazu ist der Abschluss eines Vertrages zwischen Grundstückseigentümer:in und Gemeinde zur fristgerechten Nutzung, der die Widmung des Grundstücks unbefristet stellt (Land Vorarlberg, 2019).

4. 4. Baulandteilungs- und Umlegungsverfahren

Bei der Teilung oder Umlegung von Grundstücken handelt es sich um eine Aufgabe der örtlichen Raumplanung und ist durch den § 39 bzw. §41 im Vorarlberger Raumplanungsgesetz geregelt. Um Siedlungsgebiete neu zu gestalten und besser zu erschließen, können bebaute und unbebaute Grundstücke so neu geordnet werden, dass sie hinsichtlich ihrer Lage, Form und Größe optimal für bauliche oder andere Nutzungen ge-

staltet und erschlossen sind (§ 39 und §41 Vlbg-RPG, 1996). Gerade bei Betriebsgebieten können diese Instrumente sinnvoll eingesetzt werden, um eine Parzellierung zu optimieren und damit durch gute Erschließungs- und umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten zur Attraktivität für potenzielle Betriebe beitragen.

4. 5. Bodenfonds

Durch den Ankauf von Liegenschaften durch die öffentliche Hand bzw. die Gemeinden, nehmen diese eine aktive Rolle in der Bodenpolitik ein, wodurch ein höherer Steuerungsgrad im Umgang mit Boden erreicht und der Baulandhortung entgegengewirkt werden kann. Der Bodenfonds ist ein bereits etabliertes Instrument zur Bodenbeschaffung, wurde jedoch bisher vor allem im Kontext des leistbaren Wohnens eingesetzt (Österreichische Raumordnungskonferenz & ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“, 2014, S. 56). Dabei handelt es sich um vom Landeshaushalt bereitgestellte finanzielle Mittel zum Erwerb von Liegenschaften, um Gemeinden die Mittel an die Hand zu geben, aktive Bodenpolitik zu betreiben. Der Bodenfonds, auch Bodenbeschaffungsfonds, Bodenbereitstellungsfonds oder Baulandsicherungsgesellschaft, ist ein eigenständig agierender Rechtsträger. Hierdurch können vor allem kleine bzw. finanzschwache Gemeinden ihre kommunale Bodenpolitik, aus einer gestärkten Position heraus, aktiver mitgestalten (Jäger, 2024, S. 39) und (Österreichische Raumordnungskonferenz & ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“, 2014, S. 56). Der Bodenfonds kann finanzielle Unterstützung in Form von rückzahlungspflichtigen Krediten und rückzahlungsfreien Zuschüssen leisten (Jäger, 2024, S. 98). Jüngste Entwicklungen zeigen bereits eine potenzielle Erweiterung des Einsatzes des Bodenfonds auch für Betriebsansiedelungen (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2025).

Für den planerischen Umgang mit Betriebsgebieten bietet die Ausdehnung der Anwendungsbereiche des Bodenfonds eine Chance für effektivere Steuerungsmöglichkeiten. Eine stärkere Konzentration des Einsatzes dieses Instruments auch auf Betriebsansiedelungen würde die Gemeinden diesbezüglich um ein Vielfaches handlungsfähiger machen. Weiters können insbesondere kleine und finanzschwache Gemeinden davon profitieren. Eine vermehrte Vergabe von entweder sehr vorteilhaften Krediten oder nicht rückzahlungspflichtigen Zuschüssen an diese kleinen Gemeinden könnte besonders jene Kommunen stärken, die ansonsten gezwungen wären, zum einen ungeeignete Grundstücke für Betriebsansiedelung zu vergeben, um Kommunalsteuern zu generieren sowie zum anderen Baulandhortung weniger entgegenwirken zu können.

4. 6. Grundverkehrsrecht

Das Grundverkehrsrecht regelt als Landesgesetz in Vorarlberg den Verkauf und Erwerb von Grundstücken und damit alle Rechtsgeschäfte an Liegenschaften. *Der Verkehr mit unbebauten Baugrundstücken bedarf einer Erklärung des Rechtserwerbers, das unbebaute Baugrundstück innerhalb von 10 Jahren einer Bebauung zuzuführen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, eine möglichst breite, sozial verträgliche und der Größe des Landes entsprechende Streuung des Grundeigentums zu erhalten und insbesondere der Baulandhortung entgegenzuwirken* (Land Vorarlberg, 2025b) und (VlbG-GVG, 2004).

Erst nach Erfüllung aller grundverkehrsrechtlichen Bestimmungen kann eine Eintragung im Grundbuch erfolgen (Land Vorarlberg, 2025b).

4.7. Rückwidmungen

Im Umgang mit den Herausforderungen, die mit den hohen Reserven an unbebautem Bauland einhergehen, liegt der Fokus oft auf flächenmobilisierenden Maßnahmen. Doch, trotz vorrangegangener planungsfachlicher und aufsichtsbehördlicher Überprüfung, wobei u.a. auch eine Eignungsprüfung inkludiert ist, ist, aufgrund inzwischen veränderter Rahmenbedingungen oder Zielvorstellungen sowie bestehender für eine Bebauung dennoch oder mittlerweile ungeeigneter Baulandflächen, nicht das gesamte verfügbare Baulandpotenzial für eine Mobilisierung geeignet. Teile dieses Baulandüberhangs sollten, für eine Entwicklung, die im Einklang mit den österreichischen Raumordnungszielen steht und wichtige Megatrends berücksichtigt, rückgewidmet werden. Die Bodenstrategie 2024 der ÖROK sieht dafür eine „Reduktion von Baulandüberhängen in Außenbereichen“ vor (ÖROK, 2023, S. 16). Dabei ist eine Identifizierung sowie eine sorgfältige und fachlich fundierte Auswahl der rückzuwidmenden Flächen dringend erforderlich. Ausschlaggebende Kriterien hierfür können die Lage in Hinblick auf die Siedlungsstruktur, die Eignung als Bauland bzw. eine mögliche Eignung für eine andere wichtige Funktion, beispielsweise als Grünraum, die Eigentümer:innenverhältnisse und das Alter der Baulandwidmung sein. Diese Kriterien, vor allem auch die Eignung als Bauland, können sich im Lauf der Zeit verändern. Auch wichtige unmittelbare Einflussfaktoren auf die Eignung als Bauland, wie etwa verändertes Naturgefahrenrisiko, können veränderte Ansprüche an die Flächenwidmung stellen. Somit sind aktuelle Grundlagendaten für eine an den tatsächlichen Umständen angepasste Planung unerlässlich. Dementsprechend obliegt der Grundlagenerhebung und der Baulandbewertung eine wichtige Aufgabe, die auch die Aktualität der Ergebnisse voraussetzt (Kanonier, 2024c, S. 3). Die Bewertung des Baulandes erfordert ebenfalls

kontinuierlich aktualisierte Bewertungsmaßstäbe und eine aktuelle Perspektive aufgrund möglicherweise veränderter Zielvorstellungen in der Raumordnung und veränderter Gewichtungen unterschiedlicher Faktoren.

Der etablierte Einsatz derartig drastischer Maßnahmen wie, in manchen Fällen auch entschädigungslose, Rückwidmungen kann eine massive Drohwirkung auf derzeit bau- und verkaufsunwillige Grundstückseigentümer:innen haben und somit der Baulandhortung entgegenwirken. Allein dadurch kann demnach schon in einigen Fällen eine Bebauung oder Verkauf der Liegenschaft erreicht werden, ohne dass Rückwidmungen tatsächlich durchgeführt werden müssten (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht, 2025a).

Darauf aufbauend stellen auch bewusstseinsbildende und informelle Maßnahmen einen wichtigen Grundstein zur Flächenmobilisierung dar. Der informelle Austausch mit Grundeigentümer:innen ist essenziell, da auf diese Weise kooperativ und mit der Akzeptanz der Bevölkerung bodenpolitische Ziele erreicht werden können.

4.8. Rechtliche Grundlagen zur Rückwidmung

Die planungsrechtliche Verankerung weist große Unterschiede zwischen den Bundesländern auf. In manchen fehlen spezifische Festlegungen diesbezüglich. Grundsätzlich gilt, dass Umwidmungen gut begründet sein müssen (Siehe Kap. 3.1.). Bestehende Widmungen unterliegen aufgrund dessen einem gewissen Schutz, weswegen Grundeigentümer:innen allgemein auf die Beständigkeit von rechtsgültigen Plänen vertrauen können. Als Reaktion auf veränderte Rahmenbedingungen jedoch sind Umwidmun-

gen bei fundierter Begründung als adäquates Instrument vorgesehen (Kanonier, 2024c). Die Rechtsprechung des Verfassungsgerichtshof zeigt diesbezüglich, dass bei Rückwidmungen eine nachvollziehbare, sachlich begründete Interessensabwägung geschehen muss, wobei die Interessen der Grundeigentümer:innen besonders zu berücksichtigen sind (vgl. beispielsweise VfGH, V94/2014 ua, 2015).

Bei dennoch durchgeführten Rückwidmungen, die meist mit einer erheblichen Reduktion des Grundstückswertes einhergehen, stellt sich die Frage nach der Entschädigung der Grundeigentümer:innen. Während unter bestimmten Voraussetzungen, vor allem aufgrund besonderer öffentlicher Interessen wie etwa Naturgefahren, entschädigungsfreie Rückwidmungen in manchen Bundesländern möglich sind, gibt es in den Raumordnungsgesetzen der Länder zahlreiche Bestimmungen zu Entschädigungspflichten im Fall einer Rückwidmung. Im Normalfall ist diese durch einen einmaligen Geldbetrag, der sich an der Minderung des Grundstückswertes bemisst, zu leisten (§27 Abs. 4 VlbG-RPG, 1996). Diese Regelungen sowie zusätzliche fachliche Hürden bei der Argumentation für eine sachliche Rechtfertigung dieser Maßnahme erschweren den Rückwidmungsprozess (Kanonier, 2024c). Darauf könnte zum Teil zurückzuführen sein, weswegen in der Raumordnungspraxis selten Rückwidmungen durchgeführt werden. Zudem kann politischer Unwille ein wesentlicher Hinderungsgrund sein, da derartige Push-Maßnahmen oft auf Protest in der Bevölkerung stoßen.

4. 8. 3. Rückwidmungen als Steuerungsinstrument für aktuelle Raumordnungsziele

Aufgrund (globaler) Entwicklungen und Megatrends steigt das Erfordernis, stark regulierende Maßnahmen wie etwa Rückwidmungen durch-

zuführen. Der steigende Flächenverbrauch und die Klimawandelanpassung sind Herausforderungen, deren Relevanz in der Vergangenheit stark zunahm und die auch in Zukunft noch höhere Ansprüche an die Raumordnung stellen werden. Deswegen kann es als wichtige Chance für den planerischen Umgang mit Betriebsgebieten angesehen werden, Rückwidmungen in der Planungspraxis zu verankern und umfassend zu etablieren. Die Hürden dafür müssen herabgesenkt werden und umfassende Umsetzungen davon müssen geschehen. Dies wirft unweigerlich einen Konflikt und eine erneute Auseinandersetzung mit Grundsatzthemen wie dem Eingriff in bestehende Rechte auf (ÖROK, 2023, S. 21). Eine höhere Gewichtung des Allgemeinwohls ist jedoch angesichts der steigenden Flächenkonflikten und der klimatischen Entwicklungen unausweichlich. Deswegen braucht es erneute Beurteilung der derzeitigen Priorisierungen unter aktuellen Gesichtspunkten.

5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die in dieser Arbeit bisherige Auseinandersetzung mit den planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten für Betriebsgebiete hat wichtige Kernaspekte des Themas und wirkungsvolle Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt. Aus diesen Erkenntnissen lassen sich folgende Handlungsempfehlungen ableiten.

5.1. Stärken der überörtlichen Ebene

Die Gemeinden sind aufgrund zunehmender Kompetenzen häufig überfordert (Landesvolkswirtschaft, 2025), für kleine Gemeinden ist es schwierig ihre Kompetenzen wahrzunehmen, da sie oftmals nicht über die nötigen Ressourcen verfügen, um alle Aufgaben in ihrem eigenen Wirkungsbereich zu besorgen (Regio Vorderland-Feldkirch, 2025). Es ist daher vor allem bei Betriebsgebieten wichtig, der überörtlichen Ebenen verbindliche Vorgaben zu Betriebsgebieten in der Raumordnung zu übertragen (Pescatore, 2024, S. 162) um damit die örtliche Ebene zu entlasten – *entweder durch gesetzliche Änderungen oder durch Landesweite beziehungsweise Sektorale Landesraumpläne* (Pescatore, 2024, S. 166).

5.1.1. Landesraumplan für Betriebsgebiete erstellen

Wie bereits in Punkt 2.4.6 erläutert, liegt in Vorarlberg bislang kein Landesraumplan für Betriebsgebiete vor. Das wäre jedoch angesichts ihrer raumplanerischen Bedeutung und der zunehmenden Herausforderungen, die Betriebsgebiete mit sich bringen, erwägenswert, um Vorgaben verstärkt auf Landesebene zu treffen und damit die Gemeinden dadurch zu entlasten. Die der-

zeitigen Vorgaben spezifisch für Betriebsgebiete beschränken sich auf die im Vorarlberger Raumplanungsgesetz festgelegten Bestimmungen zu den Widmungskategorien Bauflächen-Betriebsgebiet Kategorie I und II sowie zu Seveso-Betrieben. Diese Vorgaben, werden den Herausforderungen und den umfassenden Auswirkungen von Betriebsgebieten, die oftmals über Gemeindegrenzen hinweg reichen, nicht gerecht. Es benötigt daher weitere spezifische Bestimmungen zu Betriebsgebieten, die auf überörtlicher Ebene getroffen werden sollen.

Mögliche Vorgaben, welche in einem Landesraumplan getroffen werden könnten, sind:

- » Regionale bzw. Interkommunale Ausweisung von Betriebsgebieten
- » Ausweisung von Flächen für „unerwünschte Betriebe“ wie Logistiker

Die Ausweisungen wären in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und gegebenenfalls an die raumplanerischen Entwicklungen anzupassen.

5.2. Implementierung einer realistischen Abschätzung des Baulandbedarfs von Betriebsgebieten vor Festlegung der Widmung

Den Flächenbedarf für ein Betriebsgebiet vor einer umfassenden Planung unter Berücksichtigung bautechnischer Vorgaben und Richtlinien abzuschätzen und angemessen zu dimensionieren (Pescatore, 2024, S. 175), gestaltet sich schwierig. Zahlreiche Faktoren, wie die Art der Nutzung, die vorgesehene Tätigkeit, die Anzahl

der Beschäftigten und der Bedarf an Lagerflächen, Büroflächen, Produktionsflächen, Verkehrsflächen und Sozialflächen sind ausschlaggebend für die Ermittlung des Baulandbedarfs. Um zukünftige Betriebserweiterungen zu ermöglichen, gilt es zudem bei der Abschätzung des Baulandbedarfs von Betriebsgebieten auch Erweiterungsflächen zu berücksichtigen. Zur korrekten Einschätzung des realistischen Flächenbedarfs wäre zusätzlich zu prüfen, ob die Errichtung eines mehrgeschossigen Betriebsgebäudes für dieses konkrete Vorhaben möglich ist. Beispiele wie der Fertigungsstandort B 7 der Hettich Unternehmensgruppe in Kirchlegern (Deutschland) zeigen, dass eine mehrgeschossige Errichtung sowohl im Gewerbe- als auch im Industriebau erfolgreich umgesetzt werden kann und die Zukunft des Industrie- und Gewerbebaus darstellt (Friederike to Baben – von Trotha, 2023).

Dies verdeutlicht die Komplexität einer realistischen Abschätzung des Baulandbedarfs von Betriebsgebieten. Dennoch gilt es im Sinne einer zukunftsorientierten, nachhaltigen Raumplanung Lösungsansätze und Möglichkeiten zu finden, um den Flächenbedarf von Betrieben zukünftig realistisch abschätzen zu können, um die benötigte Fläche konkret umwidmen zu können und allfällige Brachflächen zu vermeiden.

Der Vergleich mit ähnlichen, bereits realisierten Betrieben stellt einen effizienten Ansatz dar, der mit geringem Mitteleinsatz und Aufwand den ungefähren Bauflächenbedarf für einen Betrieb abschätzen lässt. Um den exakten Flächenbedarf zu ermitteln, braucht es darüber hinaus eine umfassende Erhebung aller erforderlichen Flächen unter Berücksichtigung der raumplanerischen und bautechnischen Vorgaben.

5.3. Beschränkung auf Neuausweisungen von regionalen und interkommunalen Betriebsgebieten

Um zukünftig zu unterbinden, dass etwa die Kommunalsteuer als Gemeindesteuer zu einem Wettbewerb um Betriebsansiedlungen zulasten der Flächeninanspruchnahme führt, sollen Modelle entwickelt werden, die abgestimmte Standortentscheidungen für interkommunale bzw. regionale Betriebsgebiete forcieren (ÖROK, 2023, S. 26) und dabei die dafür nötigen Modelle für einen fairen Ausgleich zwischen den Kommunen bieten. Die Gemeinden haben mittlerweile erkannt, dass es oft mehr Sinn macht, nicht nur bis zur Gemeindegrenze zu blicken, sondern sich überörtlich zu orientieren und abzustimmen, statt im Wettbewerb untereinander ein Spielball der Investor:innen zu sein.

Interkommunale Betriebsgebiete werden von mehreren Gemeinden zusammen entwickelt und genutzt, fördern damit regionale Zusammenarbeit und bieten Vorteile, wie gemeinsame Infrastruktur und Ressourcen. Sie setzen aber auch deutlich mehr Abstimmung und Kompromisse der teilnehmenden Gemeinden voraus – vor allem die Aufteilung der Kosten und Einnahmen müssen vorab nach definierten Kriterien festgesetzt werden. Diese Form der Betriebsgebiete ist auch aus raumplanerischer Sicht zu bevorzugen, da damit unnötigem Flächenverbrauch vorgebeugt wird und es zu einem fairen Ausgleich von Lasten und Nutzen zwischen Kooperationspartner:innen kommt (Kanonier, 2025). In Niederösterreich zum Beispiel dürfen Betriebsgebiete seit der aktuellen Novelle des Raumplanungsgesetzes ab einer Fläche von zwei Hektar nur mehr interkommunal gewidmet werden (Bundeskanzleramt der Republik Österreich, 2025b).

Es ist die Aufgabe der Raumordnung, mit Grund und Boden vernünftig umzugehen und begrenzte Räume für die verschiedenen Nutzungen bestmöglich und vorausschauend zu ordnen. Diese Novelle des niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes, mit der neue Betriebsgebiete nur mehr interkommunal gewidmet werden dürfen, wird zu einer besseren Steuerung und Bündelung von Betriebsansiedlungen führen. Denn damit werden Lasten und Erträge fair zwischen Gemeinden aufgeteilt, zum Beispiel Erschließungskosten einerseits und Kommunalsteuererträge andererseits, und so Konkurrenz zwischen den einzelnen Gemeinden vermieden bzw. gemeinsame Planung und Entwicklung forciert. Damit wird schlussendlich ein wesentlicher Beitrag zu einer reduzierten Flächeninanspruchnahme und gegen Zersiedelung geleistet werden (Scheuven, 2023).

Eine der bekanntesten und ersten Zusammenarbeiten ist die Vereinigung der INKOBA's in Oberösterreich: INKOBAs, kurz für interkommunale Betriebsansiedlungsgebiete, sind in Oberösterreich ein wichtiger Faktor für die regionale Wirtschaftsentwicklung. Sie bezeichnen die Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden, um gemeinsam Gewerbe- und Industrieparks zu entwickeln und zu vermarkten. Ziel ist es, durch Bündeln von Ressourcen und Know-how attraktive Standorte für Unternehmen anbieten zu können und somit Arbeitsplätze in der Region zu sichern und neu zu schaffen. Die Idee dieser interkommunalen Betriebsansiedlungsgebiete entstand Ende der 1990er Jahre im regionalen Planungsbeirat Pyhrn-Priel. Konkrete Aktivitäten erfolgten dann 1998 und 2001 wurde der erste offizielle Gemeindeverband dieser Art gegründet. Es handelte sich um die "INKOBA Grieskirchen, St. Georgen und Tollet" (Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH, 2025).

Ein Beispiel dafür in Vorarlberg ist die interkommunale Kooperation Vorderwald, Krumbach, bei der neun Gemeinden als GmbH ein gemeinsames Betriebsgebiet betreiben und die Kommunalsteuereinnahmen aufteilen (Kanonier, 2025).

Durch solche betrieblichen Widmungsausweisungen, die regional und interkommunal an den ökologisch und ökonomisch sinnvollsten Standorten entwickelt und auch auf Siedlungs- und Verkehrsentwicklung abgestimmt werden, anstatt auf Gemeindegrenzen Rücksicht zu nehmen, können Betriebsgebiete auf geeigneten Flächen entstehen. Durch das frühzeitige Setzen von Branchenschwerpunkten und einer Definition von passenden Zielbetrieben (Pescatore, 2024, S. 175).

5. 4. Umlegung von EKZ-Bestimmungen auf Betriebsgebiete

Im Vorarlberger Raumplanungsgesetz § 15 sind eine Reihe von Bestimmungen für die Errichtung von EKZ festgelegt (§ 15 Abs. 8 VlbG-RPG, 1996). Dies wirft die Frage auf, aus welchem Grund es für den Umgang mit Betriebsgebieten keine vergleichbaren Festlegungen gibt und ob bestimmte Festlegungen in angepasster Form auf Betriebsgebiete übertragbar sind. Untenstehend befindet sich eine Auswahl der Bestimmungen für EKZ und Einschätzungen darüber, ob und in welcher Form sie auch für Betriebsgebiete angewandt werden können.

Ausgewählte Bestimmungen aus § 15 Abs. 8 VlbG-RPG, 1996 und Überprüfung ihrer Übertragbarkeit auf Betriebsgebiete:

c) Mindestmaß der baulichen Nutzung: Diese Bestimmung ist für Betriebsgebiete deutlich schwieriger umzusetzen als für Einkaufszent-

rum, da die baulichen Voraussetzungen für einen reibungslosen Betrieb der Unternehmensstätten stark voneinander abweichen können. Die Umsetzung davon kann nur gelingen, wenn die Betriebstypen voneinander differenziert werden und die baulichen Ansprüche für den Betrieb der jeweiligen Typen bestimmt werden. So kann gezielt das bauliche Mindestmaß an die Anforderungen der Betriebstypen angepasst werden.

d) Stellplätze: Um das Ziel 2/3 der Stellplätze in Garagen oder Parkhäusern unterzubringen zu erreichen, darf es sich nur auf die Kund:innen- und Mitarbeiter:innenparkplätze beziehen. Stellplätze für Anlieferungen etc. müssen sich den betrieblichen Anforderungen anpassen.

e) Für die verpflichtende Errichtung von Photovoltaikanlage ist ebenfalls eine größere Differenzierung der Betriebstypen notwendig, um bestimmen zu können, wo dies baulich möglich ist.

Zusätzlich werden für EKZ- Eignungszonen ausgewiesen, wodurch die überörtliche Ebene eine stärkere Rolle in der planerischen Steuerung einnimmt. Diese Maßnahme scheint sehr gut übertragbar auf Betriebsgebiete, wenn Eignungszonen für spezielle Betriebstypen ausgewiesen werden. So könnten auch für Gemeinden unattraktiven Betrieben, die wenig Kommunalsteuer generieren, geeignete Standorte zugewiesen werden. Wichtig hierbei ist nur, dass es einen gerechten Schlüssel zum interkommunalen Nutzen- und Lastenausgleich gibt, damit von diesen Bestimmungen nicht einzelne Gemeinden überproportional geschädigt werden.

Um Betriebsgebiete über Bestimmungen effektiver steuern zu können, bräuchte es also eine größere Ausdifferenzierung zwischen den Betriebstypen. Die in Vorarlberg derzeitige Einteilung in die Widmungskategorien Betriebsgebiet Kategorie I und Betriebsgebiet Kategorie II im

Flächenwidmungsplan erlaubt kaum spezifische Regelungen für die einzelnen Kategorien von Betrieben. Eine Abgrenzung der einzelnen Betriebstypen voneinander, ähnlich der Betriebstypenverordnung in Oberösterreich (Oö. BTypVO, 2016), kann helfen, die raumplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten zu erweitern und zielgerichteter umzusetzen.

Bei der Baulandausweisung für Betriebsgebiete sollen darüber hinaus Zersiedlungsvermeidung sowie Ausrichtung an Baulandbedarf, -eignung und -verfügbarkeit und der Erhalt wichtiger Grünraumfunktionen wesentliche Widmungskriterien darstellen (Kanonier, 2023a, S. 18).

5. 5. Erschwerung strategischer Baulandhortung

Durch raumplanerische Instrumente wie Vertragsraumordnung, Bodenfonds, Rückwidmungen oder befristete Widmungen kann einer strategischen Baulandhortung entgegengewirkt werden.

Unternehmen erwerben oft strategische Entwicklungsreserven, was die Verfügbarkeit von Flächen für andere Betriebe blockiert und Grundstückspreise in die Höhe treibt. Das "Baulandparadoxon" beschreibt, dass gewidmetes Land oft nicht verfügbar ist. Durch überörtliche Festlegungen zu Betriebsgebieten im Raumplanungsgesetz von Vorarlberg oder in Landesraumplänen könnte einer systematischen Baulandhortung gezielt entgegengewirkt werden. Eine verstärkte Steuerung der zukünftigen Entwicklung von Betriebsgebieten auf der überörtlichen Ebene kann die Gemeinden entlasten, die Standortkonkurrenz verringern, geeignete Flächen sichern und eine effiziente Nutzung gewährleisten.

Zudem kann ein verstärkter Einsatz von Bodenfonds unterstützend zur Baulandmobilisierung beitragen. Die finanzielle Stärkung von Gemeinden kann vor allem die Handlungsmacht von kleinen und finanzschwachen Kommunen stärken, wodurch diese eine aktivere Rolle in der regionalen Bodenpolitik einnehmen können. Mittels Bodenfonds, deren Einsatz künftig verstärkt auf den Ankauf von Bauland und potenziellen Betriebsgebieten durch die Gemeinden konzentriert werden könnte, können diese Unterstützungen bereitgestellt werden.

Teile der Baulandreserven sind aus heutiger Perspektive nicht oder aufgrund veränderter Rahmenbedingungen nicht mehr für eine Bebauung geeignet. Um diesem Baulandüberhang zu begegnen, können diese Flächen rückgewidmet werden. Die Kriterien für die Eignung als Bauland sind vielfältig, jedoch ist es essenziell, aktuelle Beurteilungen unter heutigen Gesichtspunkten, angesichts heutiger Herausforderungen und auf Grundlage regelmäßig aktualisierter Datenerhebungen dafür heranzuziehen. Mit Rückwidmungen einhergehend ist jedoch stets auch die Frage nach der Entschädigungspflicht. Um Rückwidmungen zukünftig verstärkt auf Landesebene zu steuern, bedarf es einer gesetzlichen Änderung, da eine rechtliche Verankerung Rückwidmungen womöglich stärker legitimieren würde und sie somit leichter in die Raumordnungspraxis etabliert werden könnten.

5. 6. Umsetzung nachträglichen Vorkaufsrecht nach St. Galler Vorbild

In Österreich wird das Vorkaufsrecht bislang nur im Rahmen von vertragsraumplanerischen Bestimmungen umgesetzt (vgl. ÖROK:114, 2018). Im Schweizer Kanton St. Gallen sieht das Kantonsrecht vor, dass Gemeinden nach unerfülltem

Verstreichen der siebenjährigen Bebauungsfrist das Grundstück selbst kaufen können. Jedoch werden Baulandreserven bewusst davon ausgenommen (Art. 9 Planungs- und Baugesetz St. Gallen, 2016). Eine derartig allgemeingültige Regelung gibt es in Österreich derzeit nicht. Diese Maßnahme stellt jedoch eine überaus wirkungsvolle Strategie gegen Baulandhortung und für Flächenmobilisierung dar. Vor allem, da insbesondere Liegenschaften in der Hand der Gemeinden strategisch für die Betriebsansiedlung in der jeweiligen Region eingesetzt werden können und den Gemeinden somit eine höhere Verhandlungsmacht sowie größere Steuerungsmöglichkeiten mit hoheitlicher Planung an die Hand gegeben werden.

Insbesondere für Betriebsgebiete bietet dieses Instrument in Bezug auf Flächenaktivierung einen wirkungsvolleren Ansatz als Rückwidmungen, da an für die betriebliche Nutzung geeigneten Standorten die Grundeigentümer:innen bei Vorliegen eines konkreten Projektantrags meisten von einer erneuten Widmungsänderung zu Gunsten des Projekts ausgehen können und somit die Drohwirkung dieser Maßnahme abnimmt (Kanonier et al., 2024, S. 65). Dasselbe gilt auch für befristete Baulandwidmungen, weswegen eine Ausweitung der Befristung von Bauland auf den Bestand, also auf vor 2019 gewidmetes Bauland, bei Liegenschaften mit einer guten Baulandeignung weniger effektiv als bei Baulandreserven mit niedrigerer Standortqualität ist. Ein Vorkaufsrecht der Gemeinde jedoch wirkt an für Betriebe tauglichen Standorten sehr viel aktivierender. Es ist jedoch auf betriebliche Reserven für Erweiterungen Bedacht zu nehmen. Dieser Bedarf muss ggf. separat beurteilt werden.

Bei Neuwidmungen können solche Bestimmungen mit aktuellen Möglichkeiten auch durch Verwendungsvereinbarungen und anderen Instrumenten der Vertragsraumordnung im Wid-

mungsprozess festgelegt werden. Auf bestehende Baulandreserven gibt es derzeit jedoch weniger Zugriffsmöglichkeiten (Pescatore, 2024, S. 220). Bestehende Widmungen und damit einhergehende (fehlende) Vereinbarungen werden aktuell darüber hinaus auch verstärkt geschützt, beispielsweise durch die Notwendigkeit einer starken Begründung, wenn die Gemeinde eine Änderung des Flächenwidmungsplans durchführen will (siehe Kap. 3.2). Würde durch eine Gesetzesänderung das Vorkaufsrecht auch auf bestehendes Bauland ausgeweitet werden, hätte das eine stark mobilisierende Wirkung. Jedoch würde damit zu einem hohen Grad in bestehende Eigentumsrechte eingegriffen werden. Hierbei ist abzuwägen, in welchem Ausmaß der Schutz dieser für Entwicklungen im öffentlichen Interesse aufgegeben werden sollte. Außerdem wäre es wirkungsvoller, wenn abhängig von der Eignung der Liegenschaft für eine Bebauung bzw. ein Betriebsgebiet das Vorkaufsrecht angewandt werden würde. Andernfalls, bei unzureichender Eignung, könnten beispielsweise Rückwidmungen in Grünland ein geeigneteres Instrument darstellen. Auf diese Weise würden die Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde auf ungenutztes Bauland entscheidend gestärkt werden und geeignetes Bauland seiner Nutzung zugeführt werden.

6 FAZIT

Zusammengefasst zeigt sich, dass aus raumplanerischer Sicht Betriebsgebiete ein durchaus komplexes und dynamisches Feld darstellen, das von vielfältigen Faktoren beeinflusst wird und spezifische Steuerungsansätze erfordert. Der Raumanspruch ist höher als bei anderen Widmungen und betriebliche Standorte haben oft viele und vielfältige Ansprüche, die nicht nach einem Standard-Ablauf abgewickelt werden können. Eine fundierte Bedarfsanalyse und die Einführung von Flächenkontingenten sind entscheidend, um einerseits den tatsächlichen Bedarf zu decken und andererseits eine ressourcenschonende Bodennutzung zu gewährleisten. Die Klärung der Verfügbarkeit muss Hand in Hand mit einer detaillierten Standortausweisung erfolgen (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2006). Die Raumplanung hat dabei die Aufgabe, zu versuchen, möglichst alle Bedürfnisse zu vereinbaren. Dabei priorisiert sie keine Betriebsgebiete, verhindert sie aber auch nicht. Betriebsansiedlungen können grundsätzlich als positiv für regionale Entwicklung gesehen werden, müssen aber zugleich umfangreichen ökologischen Ansprüchen genügen. Bei neuen Widmungsfestlegungen ist darauf Bedacht zu nehmen, sie auf jeden Fall mit Vertragsraumordnung und entsprechenden Verträgen zu versehen, um langfristig auch eine bauliche Verwendung zu gewährleisten.

Aktive Bodenpolitik ist nötig, um zum Beispiel mit Vertragsraumordnung und dem Ankauf von Liegenschaften sowie einer (auch gesetzlich festgesetzten) Forcierung von interkommunalen Betriebsgebieten langfristige ökonomische und ökologische Ziele erreichen zu können. Eine frühzeitige Einbindung aller relevanten Akteur:innen in den Planungsprozess und der Einsatz von vertragsrechtlichen Vereinbarungen kann dabei

helfen. Diese Notwendigkeit einer verstärkten Abstimmung und Zusammenarbeit ist sowohl für die Entwicklung von Gesamtstrategien als auch für die konkrete Planung und Realisierung von Betriebsgebieten von zentraler Bedeutung.

Diese Herausforderungen werden zusätzlich durch starke Einflüsse globaler wirtschaftlicher und technologischer Trends und Entwicklungen verstärkt, welche die Bedürfnisse und Flächenansprüche der ansässigen oder interessierten Unternehmen kontinuierlich verändern. Angesichts dessen bestehen nur beschränkte Steuerungsmöglichkeiten für die Raumplanung, was innovative und kooperative Ansätze unerlässlich macht. Wichtig dabei ist die strukturierte und möglichst exakte Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfs für Betriebsgebiete in Abstimmung mit Wirtschaft, Politik und Raumplanung, um diesen bereits vorab bestmöglich planen und steuern zu können.

Weiters hängt die Planung der Flächenzuweisungen für Betriebsgebiete in Österreich stark von der föderalen Struktur des jeweiligen Bundeslandes ab, was zu deutlichen Unterschieden zwischen den Ländern führt. Vorarlberg hat dabei eher einen strategischen und kooperativen Ansatz, der durch Inhalte im Raumplanungsgesetz (VLbg-RPG, 1996) und den Zielen im "Raumbild 2030" (Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht, 2019) konkretisiert wird. Dabei soll eine gewissenhafte Standortwahl zur Vermeidung von Nutzungskonflikten beitragen, eine Integration von Betriebsgebieten in die bestehende Siedlungsstruktur ermöglichen und eine Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit zum Ziel haben.

7 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. (2023). Betriebsgebiete dürfen in Niederösterreich nur mehr interkommunal gewidmet werden—Land Niederösterreich. Abgerufen April 14, 2025, von <https://www.noel.gv.at>

Amt der Oö. Landesregierung. (2025). Land Oberösterreich—Industrieunfälle. Land Oberösterreich. Abgerufen Juli 7, 2025, von <https://www.land-oberoesterreich.gv.at>

Amt der Vorarlberger Landesregierung. (2019). Vertragsraumordnung; Novelle des Raumplanungsgesetzes. Abgerufen Juni 9, 2025, von https://vorarlberg.at/documents/302033/472925/kurzinfo-160_Vertragsraumordnung_Novelle+des+Raumplanungsgesetzes+-+LG-BI.Nr.+4-2019.pdf/4bef5508-5ba5-e956-d3be-cd-f68c028327

Amt der Vorarlberger Landesregierung. (2022). Bauflächenreserven 2022 | Bauflächenreserven. Abgerufen Juli 1, 2025, von <https://experience.arcgis.com/>

Amt der Vorarlberger Landesregierung. (2025a). Bodenfonds Vorarlberg nimmt Fahrt auf. Bodenfonds Vorarlberg nimmt Fahrt auf. Abgerufen Juni 20, 2025, von <https://presse.vorarlberg.at/land/public/Bodenfonds-Vorarlberg-nimmt-Fahrt-auf>

Amt der Vorarlberger Landesregierung. (2025b). Willkommen. Landespressestelle Land Vorarlberg. Abgerufen Mai 8, 2025, von <https://presse.vorarlberg.at/>

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht. (2019). Raumbild Vorarlberg 2030: Zukunft Raum geben.

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht. (2025). Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung—Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten—Vorarlberg/Schweiz. Bregenz. Bregenz.

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa). (2019). Verfahrensablauf bei Neuwidmungen als Baufläche oder Sondergebiet und bei besonderen Widmungen. Abgerufen Juni 6, 2025, von https://vorarlberg.at/documents/302033/472927/Verfahrensablauf_bei_Neuwidmungen.pdf/f3bbe68e-4499-4230-46fb-cada11f8fa0

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa). (2025). Leitfaden für den Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz. Abgerufen Juli 6, 2025, von <https://vorarlberg.at/documents>

ASFINAG. (2025). Unternehmen. Abgerufen Juli 6, 2025, von <https://www.asfinag.at/ueber-uns/unternehmen/>

BMLUK. (2025). Industrieemissionsrichtlinie. Industrieemissionsrichtlinie. Abgerufen Juni 7, 2025, von https://www.bmluk.gv.at/themen/klima-und-umwelt/betrieblich_umweltschutz/anlagenbezogen_uws/industrieemissions_rl.html

BMWET. (2025). Gewerbliches Betriebsanlagenrecht. Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft. Abgerufen Juni 9, 2025, von <https://www.bmwet.gv.at/Themen/Unternehmen/Gewerbe/Gewerbliches-Betriebsanlagenrecht.html>

Bundeskanzleramt der Republik Österreich. (2025). RIS. Abgerufen Juni 17, 2025, von <https://www.ris.bka.gv.at/Ergebnis.wxe?Suchworte=Raumplanung&x=0%y=0&Abfrage=Gesamtabfrage>

Bundeskanzleramt Österreich. (2025a). Betriebsanlage. Abgerufen Juni 7, 2025, von <https://www.oesterreich.gv.at/de/lexicon/B/Seite.990096>

Bundeskanzleramt Österreich. (2025b). Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. Abgerufen Juni 9, 2025, von https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/grundstueckskauf_und_grundbuch/grundstueckskauf_Seite.200030

Bundeskanzleramt Österreich. (2025c). Umweltverträglichkeitsprüfung. Abgerufen Juni 9, 2025, von <https://www.usp.gv.at/themen/betrieb-und-umwelt/betriebliches-standortmanagement/umweltvertraeglichkeitspruefung.html>

Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH. (2025). INKOBAs Wirtschaftspark Geschichte. Abgerufen April 18, 2025, von <https://standortooe.at/inkoba/geschichte>

Eichberger, A. (2006). Räumliches Entwicklungskonzept Lustenau. Abgerufen Juni 6, 2025, von <https://lebensraum-zukunft-lustenau.at/wp-content/uploads/2021/07/REK-lustenau-2006.pdf>

Energieinstitut Vorarlberg. (2025a). Nachhaltige Entwicklung von Betriebsgebieten—Leitfaden und Checklisten erstellt im Rahmen des e5-Landesprogramms. Abgerufen April 16, 2025, von https://www.energieinstitut.at/media/leitfaden_nachhaltige-entwicklung-von-gewerbebetrieben.pdf

Energieinstitut Vorarlberg. (2025b). Welche Planungsinstrumente kann die Gemeinde einsetzen? Energieinstitut Vorarlberg. Abgerufen Juli 6, 2025, von <https://www.energieinstitut.at/gemeinden/massnahmen-und-projekte-im-wirkungsbereich-von-gemeinden/strategie-planung/raumplanung-fuer-lebenswerte-gemeinden/welche-planungsinstrumente-kann-die-gemeinde-einsetzen>

Europäische Union. (2023). Anwendung des EU-Rechts—

Europäische Kommission. Abgerufen Juli 7, 2025, von https://commission.europa.eu/law/application-eu-law/implementing-eu-law_de

Exporo AG. (2025). Bauerwartungsland: Definition & Besonderheiten. Abgerufen Juni 7, 2025, von <https://exporo.de/wiki/bauerwartungsland>

Friederike to Baben – von Trotha. (2023). Industriebau-Preis für nachhaltiges Bauen im Industrie- und Gewerbebau verliehen. Abgerufen Juni 10, 2025, von <https://www.architekturblatt.de/industriebau-preis/>

Gemeindeamt Andelsbuch. (2021). Gemeinde Andelsbuch. Abgerufen Juni 10, 2025, von <https://www.andelsbuch.at/gemeindeartikel/ablauf-widmungsverfahren>

Germann, M. (Hrsg.). (2002). Das Vorarlberger Baugesetz: Samt den einschlägigen Gesetzen und Verordnungen. Bregenz.

Gruber, M., Kanonier, A., Pohn-Weidinger, S., & Schindelegger, A. (2018). Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. Schriftenreihe / Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). Wien: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK).

Hörschläger, A. (2025, Juli 2). Widmungsablauf Gemeinde Altenberg.

Jäger, F. (2024). Der Bodenfonds als Instrument der aktiven Bodenpolitik. Raumplanungsfachliche Rahmenbedingungen und Empfehlungen für die Einrichtung eines Bodenfonds im Bundesland Vorarlberg im Kontext des leistbaren Wohnens, 140 pages. TU Wien. Abgerufen Juli 8, 2025, von <https://repositum.tuwien.at/handle/20.500.12708/196245>

Kanonier, A. (2023a, April 26). Bodenschutz im Zeichen der Klimakrise. Universität Graz. Abgerufen Juni 17, 2025, von <https://static.uni-graz.at/fileadmin/rewi-institute/Oeffentliches-Recht/Damm/UR-Graz-Kanonier-final.pdf>

Kanonier, A. (2023b, Mai 11). VO Bodenpolitik: Baulandmobilisierung.

Kanonier, A. (2024a, August 28). Umgang mit Grund & Boden, praktische Umsetzung für Gemeinden. Bad Aussee.

Kanonier, A. (2024b, Oktober). Impulspapier Quantitative Ziele und Flächenkontingenten für die Bodeninanspruchnahme. Abgerufen Juni 17, 2025, von https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Studien_Gutachten_und_Umfragen/2024-10-31-Impulspapier-Ziele_und_Flaechenkontingente_Kanonier.pdf

Kanonier, A. (2024c, Oktober 30). Impulspapier „Reduktion von Baulandüberhängen in Außenbereichen“. Abgerufen Juli 9, 2025, von https://www.bmluk.gv.at/dam/jcr:16a1555c-beda-4f9e-b61e-2b1f94a52124/B3_Impulspapier-R%C3%BCckwidmungen_barrierefrei_final.pdf

pier-R%C3%BCckwidmungen_barrierefrei_final.pdf

Kanonier, A., Weninger, K., Pescatore, E., & Wimmer, E. (2024). Modell Interkommunale Betriebsgebiete in Vorarlberg. TU Wien. Abgerufen Juli 6, 2025, von <https://repositum.tuwien.at/handle/20.500.12708/209004>

Land Vorarlberg. (2019). Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetznovellen. Land Vorarlberg. Abgerufen Juli 8, 2025, von <https://vorarlberg.at/-/raumplanungs-und-grundverkehrsgesetznovell-4>

Land Vorarlberg. (2025a). Atlas Land Vorarlberg. Abgerufen Juli 6, 2025, von <https://atlas.vorarlberg.at/portal/map/Planung%20und%20Kataster/FI%C3%A4chenwidmung>

Land Vorarlberg. (2025b). Grundverkehr. Land Vorarlberg. Abgerufen Juli 9, 2025, von <https://vorarlberg.at/-/grundverkehr>

Land Vorarlberg. (2025c). Raumplanung in den Gemeinden—Rechtliche Rahmenbedingungen. Land Vorarlberg. Abgerufen Juni 6, 2025, von <https://vorarlberg.at/-/rechtliche-rahmenbedingungen-fuer-die-raeumliche-entwicklung-der-gemeinde>

Land Vorarlberg. (2025d). Raumplanung und Baurecht—Aufgaben der Abteilung. Land Vorarlberg. Abgerufen Juni 6, 2025, von <https://vorarlberg.at/-/aufgaben-der-abteilung-raumplanung-und-baurecht>

Land Vorarlberg. (2025e). Strategische Umweltprüfung. Land Vorarlberg. Abgerufen Juni 7, 2025, von <https://vorarlberg.at/-/strategische-umweltpruefung>

Landesvolksanwaltschaft. (2025). Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung—Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten—Vorarlberg/Schweiz. Bregenz. Bregenz.

Marktgemeinde Egg. (2025). Flächenwidmungsplan. Egg. Abgerufen Juni 9, 2025, von https://www.egg.at/Service/Bauen_Wohnen/Flaechenwidmung

Max, M. (2023). Zur Vertragsraumordnung. MS Legal. Abgerufen Juni 18, 2025, von <https://mslegal.at/vertragsraumordnung/>

Marktgemeinde Frastanz. (2013). Frastanz Gesamtbebauungsplan, GV-Beschluss 14.3.2013. Abgerufen Juni 6, 2025, von <https://frastanz.at/>

Mayerhofer, T. (2024). Bodensparen bei zukünftigen Betriebsgebieten, TU Wien. Abgerufen April 16, 2025, von <https://repositum.tuwien.at/handle/20.500.12708/198208>

ORF Vorarlberg. (2018). Protest gegen Großprojekt in Dornbirn. Abgerufen Juni 5, 2025, von <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2916668/>

ORF Vorarlberg. (2019). Landesvolksanwalt kritisiert Umwidmung. Abgerufen Juni 29, 2025, von <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2971752/>

ORF Vorarlberg. (2023). Schluge Logistik gewinnt Rechtsstreit um Neubau. Vorarlberg. ORF.at. Abgerufen Juni 19, 2025, von <https://vorarlberg.orf.at/stories/3215202/>

ÖROK. (2023). Bodenstrategie für Österreich. Abgerufen April 11, 2025, von https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt-RO/OEREK_Bodenstrategie2024.pdf

ÖROK. (2024). Raumordnung in Österreich und die ÖROK. Wwww.oerok.gv.at. Abgerufen Mai 6, 2025, von <https://www.oerok.gv.at/oerok>

Österreichische Raumordnungskonferenz & ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“ (Hrsg.). (2014). Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“: Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft. Schriftenreihe / Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). Wien: Geschäftsstelle der Österr. Raumordnungskonferenz (ÖROK).

Österreichischer Rundfunk, Stiftung öffentlichen Rechts. (2018). Diskussion um geplante Verdichtungszone. Abgerufen Juli 6, 2025, von <https://vorarlberg.orf.at/v2/news/stories/2908947/>

Pescatore, E. (2024). Regionale Neuausweisung von Betriebsgebieten: Voraussetzungen und Rahmenbedingungen am Beispiel Vorarlberg und St.Gallen, 269 pages. TU Wien. Abgerufen April 14, 2025, von <https://repositum.tuwiener.at/handle/20.500.12708/205110>

Pichler, M. (2024). Das bringt die neue Vertragsraumordnung. Der Österreichische Gemeindebund. Abgerufen Juni 18, 2025, von <https://gemeindebund.at/das-bringt-die-neue-vertragsraumordnung/>

Putschögl, M. (2024). Regierung will städtebauliche Verträge auf sichere Beine stellen. DER STANDARD. Abgerufen Juli 9, 2025, von <https://www.derstandard.at/story/3000000217132/regierung-will-staedtebauliche-vertraege-auf-sichere-beine-stellen>

R S P – Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH. (2015). Verfahrensablauf_§18a.pdf. Abgerufen Juli 1, 2025, von https://raumplanungzt.at/wp-content/uploads/sites/36/2017/09/Verfahrensablauf_%C2%A718a.pdf

Regio Vorderland-Feldkirch. (2025). Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung–Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten–Vorarlberg/Schweiz. Feldkirch. Feldkirch.

Scheuven, R. (2023). Betriebsgebiete dürfen in Niederösterreich nur mehr interkommunal gewidmet werden–Land Niederösterreich. Abgerufen April 14, 2025, von https://www.noegv.at/noe/Betriebsgebiete_duerfen_in_

Niederösterreich_nur_mehr_int.html

Stadt Wien. (2025). Wien-Plan–Stadtentwicklungsplan 2035. Deutsch. Abgerufen Juni 7, 2025, von <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/wien-plan>

Umweltbundesamt. (2025). EU Rahmenbedingungen für industrielle Anlagen. Abgerufen Juni 16, 2025, von <https://www.umweltbundesamt.at/industrie/bvt>

Umweltbundesamt und ÖROK. (2025). PowerBI-Report. Abgerufen Juli 11, 2025, von https://secure.umweltbundesamt.at/powerbi-embed/start?reportName=soilwalks_oeffentlich&settings.navContentPaneEnabled=false

VOL.AT. (2016). Zur Vertragsraumordnung. Abgerufen Juli 9, 2025, von www.rechtsanwaeltel.vol.at/zur-vertragsraumordnung/

vol.at. (2022). Andere Widmung für Schluge-Areal geplant–Dornbirn. Vol.at. Abgerufen Juli 9, 2025, von <https://www.vol.at/andere-widmung-fuer-schluge-areal-geplant/7255872>

Wirtschaftskammer Niederösterreich. (2025a). Betriebsanlagengenehmigung und Betreiberpflichten. Wko.at. Abgerufen Juni 9, 2025, von <https://www.wko.at/betriebsanlagen/betriebsanlagengenehmigung-betreiberpflichten>

Wirtschaftskammer Niederösterreich. (2025b). IPPC-Anlagen. Wko.at. Abgerufen April 18, 2025, von <https://www.wko.at/betriebsanlagen/ippc-anlagen>

Wirtschaftskammer Österreich. (2024). Bundesverfassungsgesetz, mit dem das Bundes-Verfassungsgesetz geändert wird (4013/A), Stellungnahme. Abgerufen Juni 19, 2025, von <https://www.wko.at/oe/news/wkoe-stn-bundesverfassungsg-4013a.pdf>

Zech, S. (2006). Vision Rheintal: Dokumentation 2006; [räumliche Entwicklung und regionale Kooperation im Vorarlberger Rheintal–Ergebnisse des Leitbildprozesses].

Rechtsquellen

B-VG: Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. Nr. 1/1930 idgF

GewO 1994: Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194/1994 idgF

LGBl.Nr. 24/2023: Planzeichenverordnung Anlage 1

LGBl.Nr. 24/2023. (2023b). Planzeichenverordnung § 10

NÖ-ROG 2014: Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idgF

Oö-BTypVO 2016: Oberösterreichisches Betriebstypenver-

ordnung 2016. LGBl.Nr. 27/2016 idgF

Oö-ROG 1994: Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994. LGBl.Nr. 114/1993 idgF

SG-PBG: St. Galler Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 05.07.2016 (sGS 731.1)

VlbG-GVG 2004: Vorarlberger Grundverkehrsgesetz 2004, LGBl.Nr. 42/2004 idgF

VlbG-RPG 1996: Vorarlberger Gesetz über die Raumplanung, LGBl.Nr. 39/1996 idgF

VlbG- BauG 2001: Vorarlberger Baugesetz 2001, LGBl. Nr. 52/2001 idF LGBl.

Vorarlberger IPPC- und Seveso-II-Anlagengesetz 2001, Gesetz über Betreiberpflichten zum Schutz der Umwelt, LGBl. Nr. 3/2010 idgF

2010/75/EU: Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über Industrieemissionen

und Gemeindeebene

Abbildung 4 Planzeichen Bauflächen Vorarlberg

Abbildung 5 Schluge-Areal

Abbildung 6 Flächenwidmungsplan Schluge-Areal M 1:1.000

Abbildung 7 Ablauf Widmungsverfahren

Abbildung 8 Leitfaden für den Antrag auf aufsichtsbehördliche Genehmigung einer Änderung des Flächenwidmungsplanes

Abbildung 9 Bauflächenreserven Vorarlberg: Bau- und Bau-erwartungsflächen Betriebsgebiet

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Vergleich der Widmungskategorien

Judikatur

VfGH, V18/2019

VfGH, V94/2014 ua

Exkursionsbeiträge

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht (2025): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten - Vorarlberg/Schweiz. Bregenz.

Landesvolksanwaltschaft (2025): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten - Vorarlberg/Schweiz. Bregenz.

Regio Vorderland-Feldkirch (2025): Vortrag und Diskussion im Zuge der Exkursion der Lehrveranstaltung Masterprojekt Raumplanung - Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten - Vorarlberg/Schweiz. Feldkirch.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Bodenverbrauch in Österreich

Abbildung 2 Baulandreserven Österreich

Abbildung 3 Planungsinstrumente auf Bundes-, Landes-



RAPHAEL SANDOR 12131119 | ARMIN WINKLER 11842956

STANDORTFAKTOREN IM WANDEL DER ZEIT

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Betriebsgebiete zählen zu den flächenintensivsten Nutzungsformen im österreichischen Raum und stehen zunehmend im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Entwicklung, ökologischem Anspruch und kommunaler Steuerlogik. Ziel dieser qualitativen Untersuchung ist es, Standortfaktoren von Betriebsgebieten systematisch zu analysieren und ihre Bedeutung für Gemeinden, Unternehmen und Mitarbeitende herauszuarbeiten. Auf Basis von vier Experteninterviews mit Akteur:innen aus Planung, Wirtschaft und Standortentwicklung werden zentrale Steuerungslogiken, Herausforderungen und Erfolgsfaktoren identifiziert. Methodisch kombiniert die Arbeit die dokumentarische Methode mit einem deduktiven Kategoriensystem nach Kuckartz. Die Ergebnisse zeigen: Neben harten Faktoren wie Flächenverfügbarkeit und Verkehrsanbindung gewinnen weiche Standortfaktoren – wie Aufenthaltsqualität, soziale Infrastruktur und Image – zunehmend an Bedeutung. Erfolgreiche Betriebsgebiete erfordern integriertes Standortmanagement, überkommunale Koordination und eine strategische Bodenpolitik.

ABSTRACT

Business and industrial zones are among the most land-intensive forms of spatial use in Austria and increasingly lie at the intersection of economic growth, environmental demands, and municipal tax structures. This qualitative study aims to systematically analyze the location factors of business areas and assess their relevance for municipalities, companies, and employees. Based on four expert interviews with actors from planning, business, and site development, the study identifies core logics of governance, key challenges, and success factors. Methodologically, it combines the documentary method with a deductive category system based on Kuckartz. The findings highlight that, in addition to hard factors such as land availability and transport infrastructure, soft location factors – including quality of stay, social infrastructure, and site image – are becoming increasingly important. Successful business zones require integrated site management, intermunicipal coordination, and strategic land policies.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Aktuelle Herausforderungen	118
2	Lagebild und Forschungsstand	121
2. 1.	Exkurs: Feldzugang in Niederösterreich und Vorarlberg	121
2. 2.	Forschungsstand Standortfaktoren	122
2. 3.	Bedeutung von Standortfaktoren	124
3	Methodik	127
3. 1.	Forschungsdesign und methodologischer Zugang	127
3. 2.	Analytisches Vorgehen: dokumentarische Methode	127
3. 3.	Ergänzendes Kategoriensystem nach Kuckartz	128
3. 4.	Datengrundlage und Auswahl der Fälle	128
3. 5.	Methodische Synthese und Erkenntnisinteresse	129
4	Auswertung	130
4. 1.	Interview Projektentwickler	130
4. 2.	Interview Bauamt	133
4. 3.	Interview Gründerzentrum	136
4. 4.	Interview Wirtschaftsagentur	140
4. 5.	Sinngenetische und soziogenetische Typenbildung	144
4. 6.	Institutionelle Einbettung und Typenzusammenhang	145
4. 7.	Perspektiven für zukunftsfähige Betriebsgebiete: Thesen und Steuerungsansätze	145
5	Sicherung von Standortfaktoren im raumplanerischen Kontext	147
5. 1.	Neu gewidmete Betriebsgebiete	147
5. 2.	Bestehende Betriebsgebiete	149
6	Best Practice Beispiele	152
6. 1.	Wirtschaftsstandort Dornbirn Nord	152
6. 2.	Millenium Park Lustenau	153
6. 3.	IZ NÖ Süd	154
6. 4.	NeuWiesn 2040/2050	155
7	Fazit	156

1 AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN

Die Steuerung von Betriebsgebieten stellt eine zunehmend komplexe Herausforderung für die österreichische Raumplanung dar. Betriebsgebiete zählen nach Wohnbauflächen zu den flächenintensivsten Nutzungsformen im Dauersiedlungsraum und sind maßgeblich an der anhaltend hohen Flächeninanspruchnahme beteiligt. Allein im Jahr 2021 betrug der Zuwachs betrieblicher Nutzungen rund 11 km² – das entspricht etwa 30 % der jährlichen Neuinanspruchnahme. Damit stehen Betriebsflächen exemplarisch für jene raumrelevanten Nutzungen, die einerseits zentrale Funktionen für Wirtschaft, Arbeit und regionale Entwicklung erfüllen, andererseits aber in hohem Maße zur Versiegelung und Fragmentierung des Landschaftsraums beitragen (Mayerhofer 2024: 2; ÖROK 2024: 40).

Die zunehmende Konkurrenz um nutzbare Flächen – etwa für Landwirtschaft, Siedlungsentwicklung, Energieproduktion oder Hochwasserschutz – verschärft die Anforderungen an die Planung betrieblicher Standorte zusätzlich (Mayerhofer 2024: 2; ÖROK 2024: 6). Im Zentrum dieser planerischen Konfliktlagen steht der Boden als endliche Ressource, der vielfältige Funktionen erfüllt – von der Bereitstellung landwirtschaftlicher Produktionsgrundlagen über die Versickerung von Niederschlagswasser bis hin zum Beitrag zur Klimaregulation und Biodiversität (Wimmer 2024: 21; ÖROK 2024: 5). Die Folgen großflächiger Neuausweisungen betrieblicher Flächen reichen daher über ökologische Aspekte hinaus und betreffen auch die langfristige Leistungsfähigkeit kommunaler Infrastrukturen, die Erreichbarkeit durch den Umweltverbund sowie die bauliche und funktionale Integrität gewachsener Ortskerne (Mayerhofer 2024: 3; Wimmer 2024: 22).

Gleichzeitig stellen Betriebsgebiete einen fundamentalen Pfeiler der kommunalen Entwicklung dar. Sie schaffen Arbeitsplätze, stützen über die Kommunalsteuer die lokalen Haushalte und gelten als zentrales Element regionaler Wettbewerbsfähigkeit (Wimmer 2024: 2). Insbesondere im ländlichen Raum wird die Verfügbarkeit geeigneter Betriebsstandorte als Voraussetzung für wirtschaftliche Eigenständigkeit und gegen strukturelle Abwanderung betrachtet (Mayerhofer 2024: 3). Dieser Zielkonflikt – zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und der politisch geforderten Reduktion der Flächeninanspruchnahme – steht im Zentrum zahlreicher aktueller Planungsdebatten (ÖROK 2024: 11–13).

Die Wahl geeigneter Standorte für Betriebsgebiete ist dabei ein vielschichtiger Prozess, der von einer Vielzahl an Standortfaktoren beeinflusst wird. Diese lassen sich grob in ökonomische, infrastrukturelle, planerisch-rechtliche, ökologische sowie technologische Aspekte gliedern. Zunächst spielen ökonomische Faktoren eine übergeordnete Rolle. Dazu gehören insbesondere die Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte, Grundstückspreise, Steuerbelastung und Nähe zu den Absatzmärkten. In einer Untersuchung zum Branchenmix in Wien zeigt Weiss (2002: 59), dass Unternehmen insbesondere die Arbeitskräfteverfügbarkeit und Grundstückskosten als ausschlaggebend einstufen. Ähnlich betont Graf (2014: 14), dass Regionen ihre materiellen und immateriellen Standortfaktoren kontinuierlich anpassen müssen, um langfristig wettbewerbsfähig zu bleiben.

Ein zentrales Kriterium ist zudem die Erschließung durch leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur. Vor allem für logistikintensive Branchen stellen Anbindungen an Straße, Schiene und

Wasserwege einen entscheidenden Standortvorteil dar (Marmat 2016: 33). Gleichzeitig gewinnen planerisch-rechtliche Rahmenbedingungen an Bedeutung. Überörtliche Planungsmaßnahmen sind laut Seisenbacher (2018: 22) unerlässlich, da sich die Auswirkungen von Betriebsgebieten häufig über Gemeindegrenzen hinweg erstrecken. Salzmann und Zech (2009: 78) betonen, dass die Entwicklung und Positionierung von Betriebsgebieten zunehmend auf interkommunale Kooperation und regionale Planungslösungen angewiesen ist.

Auch ökologische Aspekte rücken stärker in den Vordergrund: Angesichts wachsender Flächenkonkurrenz und der Notwendigkeit zur Klimawandelanpassung fordern Fachleute wie Linhardt (2022: 18) die Anwendung gezielter Steuerungsinstrumente, um nachhaltige Standortentwicklungen zu ermöglichen. Besonders der sorgsame Umgang mit Boden – also das Prinzip des Bodensparens – spielt hier eine zentrale Rolle (Mayerhofer 2024: 10).

Schließlich bedingen technologische Entwicklungen wie Digitalisierung und Industrie 4.0 neue Anforderungen an Betriebsgebiete. Koch (2022: 53) verweist in diesem Zusammenhang auf die zunehmende Bedeutung urbaner Produktion, die innovative planerische Anpassungen erfordert. Zudem bieten spezialisierte GIS-Modelle – wie sie Knoll (2020: 40) vorschlägt – die Möglichkeit, Standortentscheidungen etwa im Bereich des schienengebundenen Güterverkehrs datengestützt zu treffen.

Trotz der offensichtlichen Relevanz all dieser Faktoren fehlt es bislang an einem übergeordneten, interdisziplinären Kriterienrahmen, der sowohl planerische als auch betriebliche Anforderungen berücksichtigt. Raumplanerische Instrumente geben gewisse Rahmenbedingungen vor, doch erfolgt die konkrete Standortwahl in

der kommunalen Praxis oftmals auf Grundlage informeller oder lokalpolitischer Überlegungen, ohne systematisch bodensparende oder überörtliche Zielsetzungen einzubeziehen (Mayerhofer 2024: 6; Wimmer 2024: 3).

Ziel dieses Forschungsberichts ist es daher, die Standortfaktoren für Betriebsgebiete aus Sicht der Raumordnung und der Unternehmen systematisch zu analysieren. Im Mittelpunkt steht die Frage, welche Kriterien für die Ausweisung und Entwicklung betrieblicher Standorte unter Berücksichtigung von Flächeneffizienz, Wirtschaftlichkeit und ökologischer Tragfähigkeit künftig relevant sein sollten. Die Analyse soll einen Beitrag dazu leisten, Planung und Ansiedlung stärker zu integrieren, den Umgang mit der Ressource Boden verantwortungsvoll zu gestalten und praktikable Empfehlungen für eine zukunftsweisende Standortentwicklung abzuleiten.

Vor dem Hintergrund wachsender Zielkonflikte, divergierender Anforderungen und einer sich wandelnden Wirtschafts- und Arbeitswelt stellt sich zunehmend die Frage, wie Betriebsgebiete zukünftig so gestaltet und entwickelt werden können, dass sie den vielfältigen Ansprüchen unterschiedlicher Akteursgruppen gerecht werden. Gemeinden erwarten standorttreue, steuerstarke Betriebe und eine kompakte, funktional integrierte Bebauung. Unternehmen benötigen flexible Flächen, gute Erreichbarkeit, Planungs- und Investitionssicherheit. Mitarbeitende wiederum sind auf eine arbeitsplatznahe, gut angebundene, versorgte und lebenswerte Umgebung angewiesen. Um diese Anforderungen im Sinne einer qualitätsvollen und nachhaltigen Standortentwicklung in Einklang zu bringen, richtet sich dieser Forschungsbericht auf die zentrale Fragestellung:

Welche Standortfaktoren müssen Betriebsgebiete entwickeln, um die aktuellen Bedürfnisse von Unternehmen, Gemeinden und Mitarbeitenden zu erfüllen und so qualitative und nachhaltige Betriebsstandorte zu ermöglichen?

Mit dieser Untersuchung soll ein Beitrag zur integrativen Bewertung raumplanerischer, wirtschaftlicher und sozialer Standortfaktoren geleistet werden – mit dem Ziel, sowohl den planerischen Steuerungsbedarf als auch die betrieblichen Standortanforderungen stärker aufeinander abzustimmen und konkrete Handlungsperspektiven für eine nachhaltige Entwicklung von Betriebsgebieten abzuleiten.

2 LAGEBILD UND FORSCHUNGSSTAND

2.1. Exkurs: Feldzugang in Niederösterreich und Vorarlberg

Im Zuge des Masterprojektes wurden vor allem Betriebsgebiete in den Bundesländern Vorarlberg und Niederösterreich analysiert, bzw. Akteur:innen aus diesen beiden Bundesländern interviewt. Das ist insofern interessant, da sich die beiden Bundesländer grundlegend voneinander unterscheiden.

Niederösterreich ist das flächenmäßig größte Bundesland und hat viele Flächenressourcen, die sich für Betriebsgebiete eignen. Gleichzeitig profitiert das Land Niederösterreich von der Nähe zur Bundeshauptstadt Wien. Etwa bei hochrangigen Verkehrsachsen, die so durch Niederösterreich führen, aber auch von einer ho-

hen Zahl an verfügbaren Arbeitskräften.

Allerdings ist es in Niederösterreich seit der 6. Novelle des ROG erheblich schwerer geworden, neue Betriebsgebiete zu widmen. Neuwidmungen von mehr als 2 Hektar dürfen nur noch als interkommunale Betriebsgebiete umgesetzt werden, an denen mindestens 2 Kommunen beteiligt sind. (NÖ ROG, §18b)

Vorarlberg ist nach Wien das flächenmäßig kleinste Bundesland, und nur knapp 21 % sind Dauersiedlungsraum. Ein Großteil dieser Fläche liegt im Rheintal, auf dem ein hoher Nutzungsdruck liegt. Neben Betriebsgebieten ist dies auch das vorrangige Gebiet für Wohnen, Landwirtschaft und natürlich Verkehr. Die Topologie zwischen Deutschland, Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein macht das Rheintal



Abbildung 1: Dauersiedlungsraum Rheintal (Vorarlberg)

besonders interessant für Betriebe, nicht zuletzt aufgrund der günstigeren Löhne in Österreich. Gleichzeitig ist das Bundesland Vorarlberg ein starker wirtschaftlicher Player und sowohl die Stärke der Textilindustrie im späten 20. Jahrhundert als auch deren Niedergang haben dazu beigetragen, dass Vorarlberg heute ein wirtschaftlich starkes und differenziertes Land ist, das neben internationalen Playern auch eine Vielzahl an starken Betrieben, die nach wie vor in Familienhand sind, hervorgebracht. Herausragende Beispiele sind hier etwa der Beschläge-Marktführer Blum, der Großbäcker Ölz oder die Fruchtsafthersteller Rauch und Pfanner.

Die beiden Bundesländer sehen sich unterschiedlichen Herausforderungen gegenüber, die Einfluss auf Standortfaktoren und Betriebsgebiete haben. Die Gemeinden im Vorarlberger Rheintal einer zu hohen Nachfrage ausgesetzt. Durch vorausschauende Grünraum-Widmung und hohen Nutzungsdruck sind im Rheintal kaum mehr Grundstücke für die Ansiedlung von Betriebsgebieten verfügbar.

Verfügbare Flächen gibt es in NÖ zuhauf, wenn auch eher in peripheren Regionen. Große Betriebsgebiete an den Hauptverkehrsachsen und in der Nähe von Wien sind tendenziell gut ausgelastet, Regionen wie das Mostviertel, das nördliche Waldviertel oder Weinviertel kämpfen eher mit dem entgegengesetzten Problem.

2.2. Forschungsstand Standortfaktoren

Die Standortfaktoren, also die Merkmale eines Ortes, die seine Eignung für wirtschaftliche Aktivitäten bestimmen, sind zentrale Bestandteile der Raumwirtschaftstheorie und haben sich historisch stark gewandelt. Bereits die klassische Standorttheorie, etwa bei Alfred Weber (1909),

betrachtete Standortwahl vor allem unter dem Gesichtspunkt der Transportkostenminimierung. In seinem Modell bestimmten die Lage der Rohstoffquellen und Absatzmärkte sowie die Transportkosten zwischen ihnen den optimalen Standort für industrielle Produktion. Dieses Modell wurde in den 1950er-Jahren durch Moses (1958) erweitert, der neben Transportkosten auch differenzierte Faktorpreise in die Standortbewertung einbezog. Damit entwickelte sich die Standortwahl zu einem umfassenderen Allokationsproblem, bei dem Unternehmen durch die Wahl ihres Standortes eine kostenminimale Kombination von Produktionsfaktoren erzielen wollten (Schöler 2018: 2573–2576).

Im Laufe der Zeit wandelte sich der Fokus der Standorttheorie. Die sogenannte „Neue Ökonomische Geographie“, etwa durch Krugman (1991) geprägt, zeigte, wie durch Agglomerationseffekte regionale Konzentrationen von Unternehmen entstehen. Hierbei verstärken sich Standortvorteile gegenseitig, etwa durch das Vorhandensein qualifizierter Arbeitskräfte, Zulieferbetriebe, einer geteilten Infrastruktur oder von Wissensspillovers (ebd.: 2579). Dies führte zu einem besseren Verständnis regionaler Clusterbildungen und zur Integration dynamischer Prozesse wie Migration, Innovation und Vernetzung in die Standortbewertung.

Die Standortfaktoren selbst werden heute systematisch in harte und weiche unterschieden. Harte Standortfaktoren sind quantifizierbare Größen mit direkter ökonomischer Wirkung, etwa die Verkehrsanbindung (Straße, Schiene, Luft), das Flächenangebot, Arbeitskosten, Steuern und Abgaben sowie die Erreichbarkeit von Bezugs- und Absatzmärkten. Weiche Standortfaktoren hingegen sind oft schwer messbar und wirken mittelbar ökonomisch, z. B. durch ihren Einfluss auf die Lebensqualität der Beschäftigten. Dazu zählen unter anderem Umweltqualität, Bildungs-

und Betreuungseinrichtungen, kulturelles Angebot, Sicherheit oder das Image einer Stadt oder Region (Landua et al. 2017a: 5–6; Schöler 2018: 2572).

Welche Faktoren im Einzelfall ausschlaggebend sind, hängt von zahlreichen Kontextbedingungen ab, etwa von der Branche, der Betriebsgröße oder der Organisationsform eines Unternehmens. Ein stahlverarbeitender Industriebetrieb wird etwa ganz andere Anforderungen an einen Standort stellen als ein Dienstleistungsunternehmen oder ein Start-up. Während in der Frühphase der Standorttheorie noch vor allem materielle und technische Aspekte im Vorder-

grund standen, zeigt sich heute ein deutlicher Bedeutungszuwachs immaterieller Standortmerkmale. Besonders deutlich wird dies in empirischen Erhebungen wie der „Koordinierten Unternehmensbefragung“ des Deutschen Instituts für Urbanistik, in der 674 Unternehmen aus vier Großstädten Angaben zu Standortzufriedenheit und Standortanforderungen machten. Die Auswertung zeigte, dass insbesondere die Verfügbarkeit von Fachkräften, die Attraktivität des Standorts, Wohnraum, Umweltqualität und Sicherheit für Unternehmen hohe Relevanz besitzen. Gleichzeitig werden traditionelle Faktoren wie Breitbandverfügbarkeit, Parkmöglichkeiten oder steuerliche Rahmenbedingungen kritisch

Harte Faktoren		Weiche Faktoren		
Geografie & Grundstück	Verkehrsstruktur	Wirtschaftsstruktur	Soziodemographie	Image Investitionsklima
Lage der Stadt Entfernung Nachbarstädte Stadtstruktur und Entwicklung zentrale Örtlichkeit Staatliche Einrichtungen	Flughafen/Hafen Bahnanbindung Autobahnanbindung Fernstraßennetz innerstädtisches Verkehrsnetz ÖPNV Netz	Stadt-Charakteristik Hochschulen Messen Wirtschaftsstruktur Beschäftigte / Arbeitslosenquote Steuer-aufkommen Pendler-aufkommen	Bevölkerungsstruktur Altersverteilung Sozialstruktur Einkommen Kaufkraft Migrations-trends Bildung Mentalität	Image der Stadt Verwaltungsstruktur politische Situation Steuern Investitionsklima Genehmigungspraxis Kultur und Freizeitangebot
Verfügbarkeit Integrierte Lage Topographie / Boden Größe/Zuschnitt/ Bausubstanz Widmung Bebauungsplan Energie und Infrastrukturverfügbarkeit Sichtanbindung Architektur technische Versorgung	Straßenprofil Verkehrsfrequenz Anfahrbarkeit interne Erschließung Parksituation	Charakteristik Umfeld Bebauungsstruktur Baukultur Nutzungsstruktur Agglomerations-effekte Passantenfrequenz soziale Infrastruktur Gastronomie zentrale Einrichtungen	Wohnbevölkerung im Einzugsgebiet Altersverteilung Sozialstruktur Einkommen Randgruppen sonstiges Personen_aufkommen	Image des Standortes Attraktivität der "Adresse" Neuvermietungen im Umfeld Aufenthaltsqualität Wohnqualität Freizeitmöglichkeiten Grünanteil

Tabelle 1: Standortfaktoren der Standortanalyse

bewertet (Landua et al. 2017a: 10–14).

Dieser Wandel lässt sich auch theoretisch erklären: In Mitteleuropa ist das Niveau der harten Standortfaktoren heute vielerorts ähnlich hoch, sodass weiche Faktoren zunehmend entscheidend für die Standortwahl werden. Die Globalisierung, Digitalisierung und der Wettbewerb um qualifizierte Fachkräfte haben dazu geführt, dass Unternehmen jene Standorte bevorzugen, die sowohl wirtschaftliche Effizienz als auch Lebensqualität bieten. Weiche Faktoren sind somit nicht länger „nice to have“, sondern relevante Entscheidungsgrößen für wirtschaftlich handelnde Unternehmen, da sie sich – direkt oder indirekt – auf Produktivität, Innovation und Mitarbeiterbindung auswirken (Landua et al. 2017a: 6; Schöler 2018: 2572).

Insgesamt zeigt sich, dass die historische Entwicklung der Standortfaktoren eng mit ökonomischen, technologischen und gesellschaftlichen Transformationsprozessen verbunden ist. Von der klassischen Transportkostenlogik über kostenminimierende Allokationsmodelle bis hin zu aktuellen Konzepten der Lebensqualität, Wissensökonomie und Nachhaltigkeit hat sich das Verständnis von Standortqualität stetig erweitert und differenziert.

2. 3. Bedeutung von Standortfaktoren

2. 3. 1. Harte Standortfaktoren

Bei der Bedeutung von Standortfaktoren sind es vorrangig natürlich die „harten“, die für die Unternehmen von hoher Wichtigkeit sind. Das liegt nicht nur daran, dass sie quantifizierbar und daher besser kalkulierbar sind, sondern auch, weil sie die Produktion und den Betrieb erst möglich machen.

Die wichtigsten 3 „harten“ Standortfaktoren sind laut den Expertinnen der Wirtschaftsagentur die drei Verfügbarkeiten:

“Flächenverfügbarkeit, Infrastruktur-Verfügbarkeit und Mitarbeiterverfügbarkeit” (Z. 58)

Die Wichtigkeit liegt auf der Hand: Während viele andere Standortfaktoren über die Qualität und die Effizienz entscheiden (etwa Anschluß an hochrangige Verkehrsnetze, Steueraufkommen oder Vorgaben des Bebauungsplans) entscheiden Flächenverfügbarkeit, Infrastruktur-Verfügbarkeit und Mitarbeiterverfügbarkeit darüber, ob die Produktion überhaupt möglich ist.

Besonders im Fokus von Unternehmen und Kommunen steht die Flächenverfügbarkeit, also eine passende, ausreichend große Fläche (mit Erweiterungspotenzial) in der passenden Widmungskategorie, die je nach Bundesland unterschiedlich ist, aber über die Art der Intensität der Produktion bestimmt.

2. 3. 2. Weiche Standortfaktoren

Aber weiche Standortfaktoren werden immer wichtiger, beobachten alle Interviewpartner an, wie etwa das Bauamt:

“Bis vor einigen Jahren war man einfach froh über eine funktionierende technische Infrastruktur und über Verfügbarkeit von Flächen, heute geht es um viel mehr. (Z 49 - 51).

Dasselbe Bild zeichnen auch Projektentwickler:

“Erreichbarkeit, Parksituationen und technische Verfügbarkeit sind heute die Basics, aber inzwischen kommen, meist von den Mitarbeitenden getrieben, immer mehr Anforderungen. Verpflegungsmöglichkeiten, Kinderbetreuung, Aufenthaltsqualität, was früher keine Rolle gespielt hat.”

(Z 86 - 90)

Einrichtungen wie Kantinen, Fitnessstudios, Kinderbetreuungseinrichtungen oder Aufenthaltsräume gelten längst als strategische Bausteine der Mitarbeiterbindung. Personalabteilungen großer Betriebe fragen heute ganz selbstverständlich nach der Verpflegung, nach Wegen zur betrieblichen Gesundheitsförderung oder nach Kinderbetreuung – denn der Arbeitsmarkt hat sich verändert.

“Was früher ein Innovationsaspekte waren, sind heute Hygienefaktoren. Wenn keine Kinderbetreuung vor Ort angeboten wird, fallen Betriebsgebiete schnell aus der Ausschreibung raus.” Z 241 - 246.

Gerade internationale oder wissensintensive Betriebe, die auf hochqualifizierte Fachkräfte angewiesen sind, erwarten diese Angebote – auch in Betriebsgebieten. Das Gründerzentrum sieht Standortfaktoren ganz klar als wichtige Maßnahme für das Employerbranding.

“Der Standort ist nicht nur mehr Produktionsfläche, sondern ein Teil der Arbeitgebermarke.” (Z 272)

Dabei lassen sich harte und weiche Standortfaktoren kaum noch voneinander trennen. Aspekte wie ÖPNV-Anbindung, Radwege, Serviceangebote vor Ort oder Aufenthaltsqualität wirken sich direkt auf die Mitarbeiterverfügbarkeit aus – und beeinflussen so letztlich auch harte Kennzahlen wie Produktivität oder Fluktuation.

Klar ist, dass Standortservices Geld kosten. Und nicht für alle Unternehmen Sinn machen oder leistbar sind. Gerade größere Betriebe könnten also Schlüsselakteure für die Etablierung weicher Standortfaktoren sein. Wenn etwa ein Leitbetrieb eine Kantine auch für andere Betriebe

öffnet oder ein international ausgerichtetes Unternehmen eine mehrsprachige Kinderbetreuung organisiert, kann das ganze Betriebsgebiet davon profitieren. Diese Angebote erhöhen nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern stärken auch die Attraktivität des Standorts im Wettbewerb um Fachkräfte.

Das Gründerzentrum, berichtet, wie einzelne Unternehmen zu besseren Standortfaktoren beitragen können, etwa indem sie Kantinenfunktion bereitstellt.

“Die Bäckerei Mangold und die hat auch direkt am Produktionsstandort noch eine Verkaufsfläche und kann [...] die Mitarbeiter mit Verpflegung bedienen.” (Z 284)

Oder den Betriebskindergarten für andere Unternehmen öffnet.

Eine Herangehensweise, mit der auch im niederösterreichischen Berndorf gute Erfahrungen gemacht wurde. Hier wurde der Leitbetrieb, die Berndorf AG, verkleinert, brachliegende Flächen an kleine Betriebe verpachtet oder verkauft. Allerdings werden die sozialen Services des großen Betriebes, etwa die Kantine, den neuen Firmen angeboten, wodurch diese Service für alle leistbar bleiben. Die Wirtschaftsagentur berichtet:

“Ein Industriebetrieb mit einem Strukturwandel, die haben halt viele Flächen nicht mehr gebraucht, da gibt es einen Feng Shui-Garten bei der Kantine dabei und da gibt es halt eine gewisse Aufenthaltsqualität, geht aber auch nur, weil die halt noch vor Ort sind und halt Teile selber nutzen.” (Z 362 - 264)

Die Größe des Unternehmens ist also ein zentraler Faktor, wenn es um weiche Standortfaktoren geht. Das bestätigt auch die Studie von Landau

et al, die klar aufzeigt, dass die Wichtigkeit von sozialen, mitarbeiterbezogenen Standortfaktoren mit der Anzahl der Mitarbeiter steigt. Während nur 72 % von Kleinunternehmen bis 10 Mitarbeitenden Kinderbetreuung wichtig findet, steigt dieser Wert bis zu 95 % bei Firmen mit mehr als 200 Mitarbeitenden an. (Landau et al. S19)

2. 3. 3. Standortfaktoren und die Kommunalsteuer

Wenn es um Betriebsgebiete im raumplanerischen und kommunalen Kontext geht, dominiert bald ein Begriff jegliche Kommunikation: Die Kommunalsteuer. Die Steuer ist eine der wichtigsten Einnahmequellen von Gemeinden und ist im Kommunalsteuergesetz 1993 (KommStG) mit 3 % der Bemessungsgrundlage festgelegt.

Die Gemeinden können diesen Steuersatz zwar nicht heben oder senken, sondern haben die Möglichkeiten für mehr Unternehmen mit mehr - und besser bezahlten - Mitarbeitenden zu sorgen. Einen großen Unterschied machen da die Betriebsgebiete. Es muss also im ureigensten Interesse der Gemeinden liegen, attraktiv auf arbeitsintensive Betriebe zu wirken.

Deshalb ist die zentrale Währung in der Standortpolitik nicht mehr nur die Fläche, sondern der Arbeitsplatz. Laut dem Projektentwickler erkennen das auch langsam die Gemeinden:

“Die unterstützen insofern, dass sie sagen, je attraktiver das Gebiet ist und je attraktiver das Umfeld ist, umso mehr hochwertige Arbeitsplätze ich habe, desto besser verdienende Arbeitsplätze habe ich. (Z 112)”

3 METHODIK

3.1. **Forschungsdesign und methodologischer Zugang**

Ziel der vorliegenden Untersuchung ist es, zu rekonstruieren, wie Betriebsgebiete so gestaltet und entwickelt werden können, dass sie den unterschiedlichen Anforderungen von Gemeinden, Betrieben und Arbeitnehmern gerecht werden. Es handelt sich um ein komplexes, soziales Aushandlungsfeld, in dem formale Planungsinstrumente, institutionelle Rollen, implizite Deutungsmuster und habitualisierte Praktiken ineinandergreifen. Um dieser Komplexität gerecht zu werden, wurde ein qualitativ-rekonstruktiver Forschungsansatz gewählt, der die dokumentarische Methode nach Ralf Bohnsack (2013) mit einem strukturierenden Kategoriensystem nach Udo Kuckartz (2016) kombiniert.

Die dokumentarische Methode zielt auf die Rekonstruktion von Orientierungsmustern, die sich in sozialen Praktiken und sprachlichen Äußerungen dokumentieren. Dabei geht es nicht primär um den subjektiv gemeinten Sinn (etwa im Sinne von „Ich meine damit...“), sondern um den sogenannten Dokumentsinn – also jenes implizite, kollektive Wissen, das das Denken und Handeln der Akteure prägt, ohne dass es notwendigerweise bewusst artikuliert wird (vgl. Bohnsack 2013: 243–244; Strübing 2018: 160–161). Die dokumentarische Methode ist damit besonders geeignet, strukturierende Orientierungsrahmen in Planungs- und Entscheidungsprozessen zu rekonstruieren, wie sie in interkommunalen Kooperationen, Gemeindeentwicklungen oder wirtschaftsnahen Institutionen wirken.

Theoretisch verortet sich die Methode im Feld der Wissenssoziologie nach Karl Mannheim und nutzt eine rekonstruktive Analyseeinstellung,

die – in Abgrenzung zum Common Sense – die Bedingungen der Möglichkeitsstruktur von Sinn in der sozialen Praxis sichtbar machen will (vgl. Strübing 2018: 161).

3.2. **Analytisches Vorgehen: dokumentarische Methode**

Die Auswertung folgt dem vierstufigen Verfahren der dokumentarischen Methode, wie es Bohnsack (2013: 249 ff.) darlegt:

1. **Formulierende Interpretation:** In einem ersten Schritt wird der thematische Gehalt der Aussagen rekonstruiert. Dabei wird ausschließlich der explizite, wörtlich gemeinte Sinn erfasst – also das, was auf der Ebene kommunikativer Verständigung unmittelbar geäußert wurde.
2. **Reflektierende Interpretation:** In einem zweiten Schritt wird der Fokus auf die Art und Weise gerichtet, wie etwas gesagt wurde, in welcher narrativen Struktur, sprachlichen Rahmung und unter Rückgriff auf welche impliziten Erfahrungsräume dies geschieht. Ziel ist es, die strukturelle Logik der Orientierung (den Modus Operandi) herauszuarbeiten, die in der Erzählweise zum Ausdruck kommt (vgl. Bohnsack 2013: 250–251; Strübing 2018: 162).
3. **Vergleichende Fallanalyse:** Anschließend werden die einzelnen Interviews systematisch verglichen, wobei insbesondere minimale und maximale Kontraste herangezogen werden, um verschiedene Typen und Orientierungen sichtbar zu machen. Dieser Schritt greift die von Glaser und Strauss (1967) entwickelte „constant comparative method“ auf, wird aber im Sinne

der dokumentarischen Methode auf tiefenhermeneutische Strukturmuster angewandt (vgl. Bohnsack 2013: 252–254; Strübing 2018: 165).

4. Typenbildung: Die beobachteten Orientierungsrahmen werden in einem vierten Schritt systematisch typisiert. Dabei unterscheidet Bohnsack zwischen sinngenetischer Typenbildung (vergleichbare Sinnstrukturen über mehrere Fälle hinweg) und soziogenetischer Typenbildung (Einbettung dieser Sinnstrukturen in milieuspezifische, regionale oder institutionelle Kontexte) (vgl. Bohnsack 2013: 247–249).

3. 3. Ergänzendes Kategoriensystem nach Kuckartz

Zur Strukturierung und Vergleichbarkeit der Daten wurde zusätzlich ein deduktiv entwickeltes Kategoriensystem verwendet, das auf einem von einer wirtschaftsnahen Institution bereitgestellten standardisierten Fragenkatalog basiert. Dieses folgt der Methodik der inhaltsanalytischen Typenbildung nach Kuckartz (2016: 75–79). Die Hauptkategorien – etwa Standortfaktoren, Rolle der Gemeinde, Nutzungskonflikte und Standortmanagement – wurden im Vorfeld auf Basis der Forschungsfrage definiert. Im Zuge der Auswertung wurden diese Kategorien um induktive Subkategorien erweitert, z. B.:

- » „Kümmerer“ als Schlüsselakteur,
- » Mischnutzung vs. reine Betriebsbaugebiete,
- » Gestaltung durch Gestaltungsbeirat,
- » Konfliktlinien zwischen Wirtschaftsakteuren und Gemeinden.

Wichtig ist dabei, dass die Kategorien nicht der quantitativen Codierung dienen, sondern als strukturierende Analyserahmen fungieren, die den Einstieg in die dokumentarische Interpretation erleichtern (vgl. Kuckartz 2016: 76).

3. 4. Datengrundlage und Auswahl der Fälle

Für die Untersuchung wurden vier leitfadengestützte Expert:inneninterviews mit Schlüsselakteur:innen geführt, die verschiedene institutionelle Perspektiven auf die Standortentwicklung einnehmen.

1. Aus der Privatwirtschaft einen **Projektentwickler** mit Vorarlberger Wurzeln, der in ganz Österreich aktiv ist,
2. Aus der Kommunalpolitik ein **Bauamt** in Vorarlberg
3. Ein privates Standort- und **Gründerzentrum**, das im Auftrag der Gemeinden die Ansiedlung von Betrieben unterstützt
4. Eine **Wirtschaftsagentur**, die im Auftrag des Landes selbst Betriebsgebiete betreibt.

Zusätzlich wurde ein strukturierter Fragebogen durch eine wirtschaftliche Interessenvertretung schriftlich beantwortet. Sämtliche Interviewdaten wurden vollständig anonymisiert.

Die Fallauswahl erfolgte bewusst kontrastiv – einerseits hinsichtlich der institutionellen Verortung, andererseits im Hinblick auf relevante Unterschiede im Selbstverständnis und Handlungsmodus der Akteure (z. B. verwaltend vs. gestaltend, reaktiv vs. strategisch). Die kontrastive Fallauswahl ist ein zentrales Element qualitativer Forschung und trägt laut Strübing (2018: 165) wesentlich zur Typenbildung bei.

3. 5. Methodische Synthese und Erkenntnisinteresse

Durch die Verknüpfung von Kuckartz' Kategorienmodell mit der dokumentarischen Methode wird eine methodisch dichte Analyse ermöglicht: Während Kuckartz die thematische Strukturierung erlaubt, sorgt die dokumentarische Methode für die Rekonstruktion impliziter Sinnstrukturen. Das Erkenntnisinteresse der Untersuchung richtet sich somit auf beides: auf die *expliziten* Deutungen und Strategien sowie auf die *impliziten*, kollektiv geteilten Handlungsmuster, die das Handeln in Betriebsgebieten strukturieren.

Diese Herangehensweise erlaubt es letztlich, idealtypische Orientierungsmuster – wie die „steuernde Gemeinde“, die „koordinierende Zwischeninstanz“ oder den „projektgetriebenen Entwickler“ – nicht nur zu beschreiben, sondern sie als Ausdruck strukturell verankerter Erfahrungsräume zu verstehen (vgl. Bohnsack 2013: 244–245).

4 AUSWERTUNG

Im Folgenden werden die Interviews anhand der der erläuterten Methode ausgewertet.

4.1. Interview Projektentwickler

Die Aussagen wurden zunächst thematisch den vordefinierten Hauptkategorien (z. B. Standortfaktoren, Standortmanagement, Rolle der Gemeinde) zugeordnet, sofern ein inhaltlicher Bezug gegeben war. Auf diese Weise wurde das Material strukturiert, um eine gezielte Weiterverarbeitung im Rahmen der fallvergleichenden Analyse zu ermöglichen (s. Tab).

Innerhalb dieser thematischen Segmente zeigten sich im Verlauf der weiteren Analyse wiederkehrende Deutungsmuster und spezifische Zuschreibungen, die als induktive Subkategorien ausgewiesen wurden. Dazu zählt im vorliegenden Fall insbesondere die Figur des „Kümmers“ – ein personifizierter Ansatz des Standort-

managements, der sich in den Ausführungen als zentrales Element erfolgreicher Gebietssteuerung herauskristallisiert. Solche im Material sichtbar werdenden Orientierungsmuster werden in der Folge für die Typenbildung herangezogen.

4.1.1. Formulierende Interpretation Projektentwickler

Die Interviewpartner der Projektentwicklung beschreiben Standortmanagement als einen entscheidenden Erfolgsfaktor bei der Entwicklung und Qualitätssicherung von Betriebsgebieten. Eine zentrale Rolle übernimmt dabei die Funktion eines sogenannten „Kümmers“, also einer verantwortlichen Person, die kontinuierlich als verbindendes Element zwischen Unternehmen, Kommune und Eigentümerstruktur agiert. Diese Figur wird als operativ verantwortlich, wenn auch nicht formal zuständig beschrieben – mit dem Ziel,

Hauptkategorie	Subkategorie	Segment (stichpunktartig)
Standortfaktoren (hart, weich)	ESG, Aufenthaltsqualität, Kinderbetreuung	Weiche Faktoren zentral (Image, soziale Angebote, ESG); harte Faktoren als Basis vorausgesetzt
Rolle der Gemeinde	fehlende Initiative, fehlendes Know-how	Gemeinden agieren kaum strategisch; bringen keine eigenen Ideen ein; mangelndes Fachwissen
Standortmanagement	„Kümmers“ als Schlüsselfigur	Person mit Gesamtblick und Verantwortung; keine Standardrolle; Erfolgsfaktor für Qualität
Nutzungskonflikte & Bodenpolitik	selektive Ansiedlung, Steuerung durch Verträge	Nutzung gezielt gesteuert; problematische Nutzungen ausgeschlossen; Einsatz von Verträgen
Innovation im Betriebsgebiet	neue Standortqualitäten, privat getragen	ESG-Kriterien, soziale Infrastruktur, Quartiersgedanke ohne Förderung; Innovation als Selbstverständnis

Tabelle 2: Kategorisierung Interview Projektentwickler

„dass quasi dieses Betriebsgebiet Tag für Tag besser wird“ (Z. 281–284).

Darüber hinaus wird betont, dass Standortentwicklung über das Maß klassischer Projektentwicklung hinausgehen muss. Der Kümmerer initiiert beispielsweise Maßnahmen zur Standortbelegung, Vernetzungsformate („Treffpunkt Zukunft“) oder auch infrastrukturelle Verbesserungen, wie z. B. die Umgestaltung von Verkehrsachsen oder die Einrichtung von sozialen Angeboten. Die Interviewten berichten, dass Gemeinden hierbei häufig keine aktive Rolle übernehmen:

„Es gibt praktisch kein Beispiel, dass die Gemeinde sagt: Wir hätten ein paar Ideen, kommt vorbei. Das ist uns noch nie passiert“ (Z. 316–318).

Dies wird als strukturelle Lücke identifiziert, die durch privatwirtschaftlich getragene Akteure wie Projektentwickler kompensiert werden müsse.

Zugleich wird die Rolle des Standortmanagements als ressourcenintensiv, emotional anspruchsvoll und organisatorisch komplex beschrieben:

„Der Job ist extrem hart. Da kriegst du mehr Probleme am Tag serviert wie freudvolle Ereignisse“ (Z. 357–358).

Die Tätigkeit sei zudem auf mehrere Standorte verteilt, was den Wissenstransfer erleichtere, aber auch strukturelle Einbindung erschwere (Z. 363–365).

4. 1. 2. Reflektierende Interpretation Projektentwickler

In der Weise, wie über Standortmanagement und den „Kümmerer“ gesprochen wird, zeigt sich ein deutliches latentes Orientierungsraster: Im Zentrum steht eine pragmatisch-unternehmerische Kultur der Selbstverantwortung und Ermöglichung. Standortentwicklung wird nicht als staatliche Daseinsvorsorge verstanden, sondern als ein Raum, in dem sich professionelle Steuerung nur dann entfaltet, wenn eine konkrete, personalisierte Verantwortungsstruktur etabliert wird.

Der Kümmerer fungiert in diesem Modell als „Leitfigur des Ermöglichens“ – er steht für Engagement, interdisziplinäres Denken und kontinuierliche Präsenz. Die Interviewten betonen, dass es sich dabei nicht um eine institutionalisierte Standardrolle handelt, sondern um eine Ausnahmeerscheinung, die nur dort existiert, wo privates Engagement, wirtschaftliches Interesse und persönliche Motivation zusammenkommen:

„Ein Kümmerer ist eben auch nicht die Norm. Das ist eine Innovation“ (Z. 771–772).

Diese Orientierung spiegelt auch ein unternehmerisches Innovationsverständnis wider, das stark auf funktionierende Mikrologiken setzt:

„Wie schaffst du den Kümmerer wirklich einzubetten in ein Umfeld, wo er selber Freude hat?“ (Z. 711–712).

Dabei wird auf wechselseitige Resonanz zwischen Person, Organisation und Raum abgezielt – eine Art „atmosphärische Kohärenz“, die für die Qualität der Entwicklung zentral erscheint.

Zugleich wird ein latentes Misstrauen gegenüber kommunalen Strukturen sichtbar. Gemein-

den erscheinen im Interview als strukturell überfordert und kulturell nicht auf partnerschaftliche Standortentwicklung eingestellt. Dies zeigt sich etwa in der Aussage:

„Diese Motivation [...] muss in der Gemeinde eine intrinsische sein. Das kann nur noch eine Wählermotivation sein“ (Z. 328–330).

Mit dieser Formulierung wird auf eine politische Kurzsichtigkeit verwiesen, die Standortentwicklung häufig am tagespolitischen Kalkül orientiert und nicht an langfristigen Qualitäten oder Innovationszielen.

Die Interviewpartner positionieren sich dagegen mit einem Selbstverständnis, das auf nachhaltige Steuerungslogik durch Privatwirtschaft abzielt – allerdings nicht im Sinne rein ökonomischer Rentabilität, sondern unter Einbeziehung sozialer und gestalterischer Faktoren. Dies zeigt sich exemplarisch an Aussagen zur Bedeutung von Kinderbetreuung und Community-Angeboten als neue Standortfaktoren:

„Man kann jetzt schon überlegen, ist eine Kinderbetreuung eigentlich eine Basis, ist das ein Hygienefaktor, der einfach da sein muss“ (Z. 229–230).

Das Interview macht deutlich, dass sich hier eine unternehmerisch geprägte Kultur des Standortmanagements etabliert hat, die auf persönliche Identifikation, langfristige Kohärenz und innovative Praxis abzielt – mit dem Ziel, Räume zu schaffen, „die möglichst resilient sind“ und sowohl „wirtschaftlich als auch atmosphärisch“ funktionieren.

4. 1. 3. Fallbeschreibung Projektentwickler

Das Interview zeichnet das Bild eines privatwirtschaftlich geprägten, stark innovationsorientierten Akteurs in der Standortentwicklung. Der Projektentwickler versteht sich nicht als klassischer Projektentwickler, sondern als langfristiger Strukturgestalter, der Betriebsgebiete ganzheitlich denkt – unter Einbezug sozialer, ökologischer und kultureller Aspekte. Der klassische Fokus auf harte Standortfaktoren wie Erreichbarkeit oder Infrastruktur wird als selbstverständlich vorausgesetzt. Entscheidender seien heute sogenannte „weiche Faktoren“, etwa Aufenthaltsqualität, Community-Angebote oder Kinderbetreuung. Diese würden zunehmend von der Arbeitnehmerseite eingefordert und müssten daher integraler Bestandteil moderner Standortentwicklung sein.

Als zentraler Erfolgsfaktor wird die Rolle des Standortmanagements genannt, personifiziert durch den sogenannten „Kümmerer“. Dieser wird als Bindeglied zwischen Unternehmen, Gemeinde und Betreibergesellschaft verstanden, der aktiv gestaltet, koordiniert und langfristig am Standort präsent ist. Die Beschreibung dieser Funktion ist stark personenorientiert – nicht als institutionelle Rolle, sondern als kulturelle Innovation im Sinne eines Leadership-Prinzips. Standortentwicklung wird nicht als Verwaltungsaufgabe verstanden, sondern als kontinuierliche Praxis auf Augenhöhe mit den Nutzenden.

Gleichzeitig wird deutlich, dass Gemeinden oft nicht über die Ressourcen, das Know-how oder die Motivation verfügen, um diese Aufgaben selbst zu übernehmen. Der Projektentwickler sieht sich hier in einer kompensierenden Rolle, wenngleich nicht ohne Widerspruch: Die Gemeinwohlorientierung bleibt eingefordert, doch oft fehle es an kommunaler Initiative –

„Das ist uns noch nie passiert, dass eine Gemeinde sagt: Wir hätten ein paar Ideen, kommt vorbei“ (Z. 316–318).

Vorläufige Typisierung: Die interviewte Organisation lässt sich als „*privatwirtschaftlicher Standortkurator*“ beschreiben – ein Akteur, der Betriebsgebiete als lebendige, sozialräumlich aufgeladene Quartiere denkt und dabei wirtschaftliche, soziale und gestalterische Interessen integriert. Charakteristisch ist eine *komplementäre Position zur öffentlichen Hand*, bei gleichzeitiger Kritik an deren Steuerungsschwäche. Die Orientierung ist stark auf Innovation, atmosphärische Kohärenz und langfristige Tragfähigkeit ausgelegt – mit dem Anspruch, funktionierende Modelle ohne Förderlogik zu etablieren.

raumordnung, Mischnutzung, Standortmanagement sowie Koordinationsbedarfe auf übergeordneter Ebene.

Inhaltlich ergaben sich u.a. mehrere induktive Subkategorien:

- » „Kümmerer“ als (fehlende) Ressource
- » Konfliktlinien zwischen Gemeinde, Wirtschaftskammer und Bauamt
- » Spannungsverhältnis zwischen Mischnutzungsideal und betrieblicher Realität
- » Wert von monofunktionalen Betriebsgebieten trotz planerischer Bedenken

Diese induktiven Subkategorien spiegeln spezifische Deutungsmuster und latente Orientierungen innerhalb des Interviews, die im weiteren Analyseverlauf für die Typenbildung zentral sind.

4. 2. Interview Bauamt

Im Interview mit dem Interviewpartner Bauamt wurden die Aussagen zunächst den deduktiven Hauptkategorien zugeordnet. Dabei zeigten sich deutliche Schwerpunkte bei den Themen Standortfaktoren, aktive Bodenpolitik, Vertrags-

Hauptkategorie	Subkategorie	Segment (stichpunktartig)
Standortfaktoren (hart, weich)	Image, Work-Life-Balance	Weiche Faktoren wichtig (Image, Umfeld, Mitarbeiterbindung); v. a. junge Generation im Fokus
Rolle der Gemeinde	Ressourcenmangel, politischer Spielraum	Gemeinde war aktiv (Grundkäufe); heute kaum Mittel, kaum Eigentum
Standortmanagement	fehlende Stelle, Wunsch nach Koordination	Kaum überörtliche Planung; operative Betreuung fehlt bisher (Kümmerer)
Nutzungskonflikte & Bodenpolitik	Mischnutzung vs. monofunktional, Vertragsverhandlungen	Rein gewerbliche Nutzung wird bevorzugt; Nutzungskonflikte mit Wohnnutzung; Verträge notwendig
Innovation im Betriebsgebiet	gestalterische Ansprüche, nachhaltige Nutzung	Gestaltung, Ortsbildpflege, Aufenthaltsqualität betont; aber kaum strukturelle Umsetzung

Tabelle 3: Kategorisierung Interview Bauamt

4. 2. 1. Formulierende Interpretation Bauamt

Die Interviewpartner:innen beschreiben eine deutliche Verschiebung der Standortfaktoren: Früher genügte es, Flächen zu widmen und zu erschließen. Heute gehe es vielmehr um das Image, die Aufenthaltsqualität und die Bedürfnisse der Mitarbeiter:innen. Zentrale Aussagen lauten etwa:

„Früher war man einfach froh über eine funktionierende technische Infrastruktur und über Verfügbarkeit von Flächen [...] Heute geht es, glaube ich, um viel mehr.“ (Z. 43–46)

„Work Life Balance ist ja auch in der jungen Generation so ganz wichtiges Thema.“ (Z. 287–288)

„Wenn ich ein schönes Betriebsgebiet habe, wie der Millennium Park [...] kann ich meine Mitarbeiter besser halten.“ (Z. 261–263)

Ein zweites großes Thema ist die aktive Bodenpolitik, die lange Zeit forciert wurde („brutal viel gekauft“, Z. 126–128), heute aber an finanzielle Grenzen stößt. Gleichzeitig wird betont, dass private Eigentümer oftmals nicht verkaufen, was die Entwicklung erschwert:

„Immer wenn es eine Gemeinde gehört, hat man Hebel, aber der Private können wir ja nicht nötigen.“ (Z. 116–117)

„Das ist die beste Aktie, die es gibt.“ (Z. 118)

Auch die Vertragsraumordnung wird als etabliertes, aber spannungsreiches Instrument beschrieben. Während früher vieles über „Gentlemen's Agreements“ funktionierte, müsse man heute formell festschreiben:

„Jetzt ist halt niedergeschrieben, wenn es einer ernst meint, dann macht er es eh.“ (Z. 208)

Kritisch werden die zunehmenden Nutzungskonflikte bei Mischnutzungen thematisiert. Obwohl planerisch wünschenswert, sei ein rein betriebliches Gebiet in der Praxis oft unverzichtbar:

„Reines Betriebsgebiet, Peng, das ist das Beste.“ (Z. 165–167)

„Leider Gottes sehr monofunktional, das was wir eigentlich ja nicht wollen, aber braucht es auch.“ (Z. 186–187)

Ein wichtiges Thema ist der Wunsch nach professionellem Standortmanagement:

„Man bräuchte, und das finde ich noch verdammst wichtig [...] jemand, der Standortmanagement betreibt.“ (Z. 384–389)

„Das wär, ich glaube, das nächste Level.“ (Z. 397–399)

Schließlich wird mehrfach betont, dass Koordination auf regionaler Ebene nötig sei – u. a. durch eine übergeordnete Institution:

„Mir wäre am liebsten auf regionaler Ebene.“ (Z. 448)

„Wenn ich mir was wünschen könnte [...] dann muss das regional abgestimmt sein.“ (Z. 507–509)

4. 2. 2. Reflektierende Interpretation Bauamt

Im Interview mit der Gemeindevertretung zeigen sich mehrere latente Orientierungen. Die Interviewpartner:innen bewegen sich in einem Spannungsfeld zwischen idealisierten Planungs-

bildern und ökonomischen bzw. politischen Realitäten. Die reflexive Spannung zwischen dem planerischen Anspruch an Mischnutzung und der Anerkennung monofunktionaler Realität ist dabei besonders prägnant:

„Das ist eine Träumerei, die wir haben [...] aber rein rechtlich gerne [...] das funktioniert eigentlich nicht.“ (Z. 165)

Diese Selbstrelativierung deutet auf eine pragmatisch-kommunale Orientierung hin, bei der idealtypische Vorstellungen (z. B. Urbanität, Nutzungsmischung, sozialräumliche Integration) zwar bekannt sind, aber letztlich dem Druck von Flächenmangel, Lärmschutzauflagen und betrieblicher Realität untergeordnet werden.

Gleichzeitig zeigt sich ein institutionelles Vakuum beim Standortmanagement. Die Gemeinde beschreibt sich selbst als Bauamt, das zwar planerisch agiert, aber kein operatives Standortmanagement leisten kann oder will. Der Wunsch nach einer zentralen Figur („man bräuchte jemand, der sich kümmert“) verweist auf ein latentes Bedürfnis nach professioneller Entlastung – gekoppelt mit dem Bewusstsein, dass Gemeinden dies kaum leisten können.

Die Aussagen zur überregionalen Koordination machen deutlich, dass Kooperationswille vorhanden ist, aber institutionelle Rahmenbedingungen fehlen. Hinter der wiederholten Betonung, dass andere Gemeinden dazu nicht in der Lage seien, zeigt sich auch ein subtiles Konkurrenzverhältnis – ein Ringen um Steuerungshoheit auf übergeordneter Ebene.

Besonders auffällig sind die Hinweise auf Konfliktlinien zwischen Gemeinde und Wirtschaftsakteuren:

„Große Diskussion gegen industrielle Vereinigung, gegen Gestaltungsbeiräte und eben die bösen Behörden.“ (Z. 237–244)

Diese Formulierung zeigt, wie sich die Gemeinde im Spannungsfeld zwischen unternehmerischer Erwartungshaltung, eigenen Qualitätsansprüchen und politischen Realitäten positioniert – und darin um Anerkennung und Gestaltungsautorität ringt.

4. 2. 3. Fallbeschreibung Bauamt

Im vorliegenden Fall wird deutlich, dass die Gemeinde stark planerisch geprägt ist, sich aber gleichzeitig strukturell an Grenzen stößt. Sie verfügt über hohe planerische Kompetenz, ein ausgeprägtes Bewusstsein für Flächenpolitik und Standortqualität – sieht sich aber zunehmend mit einem Mangel an Ressourcen, Durchsetzungskraft und institutioneller Unterstützung konfrontiert. Die Entwicklung des Millennium Parks wird als Erfolgsgeschichte präsentiert – inklusive sozialer Infrastruktur und gestalterischer Qualitäten. Gleichzeitig werden neuere Entwicklungen als frustrierend erlebt, da strategische Steuerung durch private Eigentumsverhältnisse ausgehöhlt wird. Die Gemeinde beschreibt eine Phase nach dem aktiven Zugriff – „die Kassen leer“, die Steuerung zunehmend erschwert.

Die Interviewaussagen spiegeln eine kommunale Ambivalenz: Einerseits ambitionierte Planungsziele, andererseits strukturelle Schwächen im Vollzug. Es fehlt eine professionelle operative Instanz, die den langfristigen Entwicklungsprozess managen kann – der Ruf nach einem Standortmanagement wird mehrfach deutlich. Gleichzeitig wird das Spannungsfeld zwischen planerischem Anspruch (Mischnutzung, Gestaltung) und betrieblicher Realität (Lärm, Emissionen, Flächenverwertung) reflexiv anerkannt.

Vorläufige Typisierung: Die „planende, aber überlastete Gemeinde“ – Fall Bauamt steht für einen kommunalen Akteur mit hoher Planungskompetenz, aber begrenzter Handlungsmacht. Die Idealvorstellung einer gemischten, hochwertigen Standortentwicklung trifft auf ökonomische Engpässe, private Eigentümerinteressen und strukturelle Schwächen. Standortmanagement wird als dringend nötig, aber derzeit nicht umsetzbar empfunden. Die Gemeinde erkennt die Notwendigkeit regionaler Koordination, sieht sich aber durch institutionelle und politische Fragmentierung in der Umsetzung gehemmt.

4.3. Interview Gründerzentrum

Die Aussagen des Interviews wurden entlang der fünf deduktiven Hauptkategorien thematisch segmentiert. Innerhalb dieser Segmente ließen sich mehrere wiederkehrende Orientierungsmuster als induktive Subkategorien identifizieren – darunter etwa das Denken in Mitarbeiternutzungszahlen, die gezielte Vergabe durch Eigentum, das One-Stop-Prinzip im Manage-

ment sowie qualitative Steuerung durch Verträge.

4.3.4. Formulierende Interpretation Gründerzentrum

Im Interview mit dem Gründerzentrum wird deutlich, dass Standortentwicklung als strategischer, langfristig angelegter Prozess verstanden wird, bei dem sowohl wirtschaftliche als auch gemeinwohlorientierte Kriterien berücksichtigt werden. Eine zentrale Rolle spielt dabei die Frage, welche Art von Betrieben sich ansiedeln – nicht nur ob. So wird betont:

„Die wenigen Flächen, die wir haben, sind sehr teuer. Und von dem Hintergrund müssen wir sie auch optimal nutzen. Also das heißt, wir rechnen damit [...], dass der Flächeneinsatz in einem gesunden Verhältnis zur Anzahl der beschäftigten Mitarbeiter steht.“ (Z. 38–42).

Die Auswahl der Betriebe erfolgt nicht zufällig, sondern gezielt – mit Blick auf Arbeitsplatzeffizienz, regionale Verankerung und soziale Bindung. In diesem Zusammenhang wird auch betont:

Hauptkategorie	Subkategorie	Segment (stichpunktartig)
Standortfaktoren (hart, weich)	Erreichbarkeit, Mitarbeiter-Nutzungszahl	Fokus auf arbeitsintensive Betriebe; gute Erschließung, Nähe zu Fachkräften entscheidend
Rolle der Gemeinde	aktive Bodenpolitik, langfristige Strategie	Gemeinde kauft strategisch Flächen; kontrolliert Entwicklung durch Eigentum und Vergabe
Standortmanagement	One-Stop-Shop, persönliche Begleitung	Wirtschaftsstelle als Anlaufstelle; begleitet Betriebe bis zur Unterschrift und darüber hinaus
Nutzungskonflikte & Bodenpolitik	Steuerung über Verträge, soziale & ökologische Interessen	Vertragsraumordnung zur Sicherung von Gemeinwohlzielen; Grünzonen, Gestaltung, Widmungspolitik
Innovation im Betriebsgebiet	Mobilitätsangebote, Nachverdichtung, Qualität	Mobility Hubs, Verdichtung statt Neubau, nachhaltige Infrastruktur als Standortvorteil

Tabelle 4: Kategorisierung Interview Gründerzentrum

„Wir möchten im Idealfall uns die Betriebe aussuchen.“ (Z. 36).

Entscheidend sei, dass sich Unternehmen vor Ort engagieren und Lehrstellen bereitstellen, etwa:

„Dann möchten wir einfach auch Unternehmen haben, die [...] unsere Arbeitskräfte vor Ort [...] in dementsprechenden Lehrstellen liefern.“ (Z. 426–428).

Die Rolle der Gemeinde wird als aktiv und strategisch beschrieben, insbesondere im Bereich der Bodenpolitik. Die Interviewpartner:innen machen deutlich, dass kommunales Eigentum an Flächen ein zentrales Instrument zur Steuerung der Entwicklung darstellt:

„Der Rohstoff für eine Standortentwicklung sind Grundstücke.“ (Z. 56).

Dabei wird betont, dass es nicht genügt, Flächen zu widmen und auf den Markt zu geben:

„Es reicht also nicht aus, nur Flächen zu widmen und das dann den Privaten zu überlassen.“ (Z. 32–33).

Stattdessen verfolgt die Stadt einen langfristigen Kurs:

„Ein Kauf von Grundstücken für eine Gemeinde ist eigentlich eine Rendit-Investition mit einer unendlichen Rendite.“ (Z. 542–543).

Im Bereich Standortmanagement beschreibt sich die Stadt als unterstützender Begleiter für Unternehmen. Die zuständigen Stellen agieren nach dem Prinzip „One-Stop-Shopping“:

„Dann begleiten wir ihn bei der Stadtplanung [...] das ist also One-Stop-Shopping.“ (Z. 179–182).

Diese Begleitung endet nicht mit dem Vertragsabschluss:

„Ich bin raus, wenn er unterschrieben hat, nicht einmal dann, auch wenn er unterschrieben hat, meldet er sich in der Regel dann wieder, wenn er irgendwelche Probleme hat.“ (Z. 185–186).

Der persönliche Bezug und die langfristige Betreuung werden als selbstverständlich angesehen. Auch Verträge und Bodenpolitik dienen der aktiven Steuerung:

„Darum ist die Vertragsraumordnung ein wesentlicher Punkt [...] es muss eine faire Situation geschaffen werden.“ (Z. 73–78).

Damit verbunden ist auch die Integration ökologischer und gestalterischer Anforderungen in Betriebsgebiete:

„[...] bestimmte Entwicklungsflächen freigehalten werden für Grünzonen, in Zeiten, wo Grundstücke sehr teuer sind.“ (Z. 94–95).

Bodenspekulation durch Private wird kritisch gesehen:

„[...] da gibt es noch einige Flächen, die stehen leer, die aber nicht im Besitz der Stadt sind.“ (Z. 558–559).

Im Bereich Innovation werden verschiedene Maßnahmen genannt, mit denen die Gemeinde versucht, Betriebsgebiete an neue Anforderungen anzupassen. Dazu zählen Mobilitätsangebote wie E-Mobilität oder Scooter, die über einen geplanten „Mobility Hub“ bereitgestellt werden sollen:

„Bei Mobility Hub ist [...] geplant Mobilität für die letzte Meile [...] [Lösungen] mit E-Mobilität, mit Scootern [zu finden]“ (Z. 271–274).

Ebenso werden verdichtete Bauweisen angestrebt, um auf knappe Flächen zu reagieren:

„[...] dass jetzt immer mehr Betriebe [...] von der Statik her das Ganze so schon auszulegen, dass sollten Sie erweitern wollen.“ (Z. 598–601).

Auch ökologische Aspekte wie Retentionsflächen und Grünräume sind Teil des Konzepts:

„[...] Retentionsflächen und gleichzeitig Grünflächen [schaffen].“ (Z. 490–493).

4. 3. 5. Reflektierende Interpretation Gründerzentrum

Im Interview mit dem Gründerzentrum zeigt sich ein deutlich ausgeprägtes strategisches Selbstverständnis kommunaler Standortsteuerung, das sprachlich durchgängig auf ökonomische Rationalität, Planungshoheit und institutionelle Selbstverantwortung verweist. Die Gesprächspartner:innen sprechen von Betriebsflächen nicht als zufällig verfügbaren Ressourcen, sondern als bewusst zu sicherndem Rohstoff:

„Und diese Flächen sind ja nichts anderes als der Rohstoff. Also jedes Unternehmen muss seine Rohstoffe sichern. Und der Rohstoff für eine Standortentwicklung sind Grundstücke.“ (Z. 54–56).

Die sprachliche Gleichsetzung von Boden mit wirtschaftlichem Produktionsfaktor deutet auf eine ökonomisch-instrumentelle Perspektive auf Raum, die zugleich Verantwortung und Steuerung voraussetzt. Diese Sichtweise ist eng verknüpft mit einem ausgeprägten Bodenbewusstsein, das in der Aussage kulminiert:

„Ein Kauf von Grundstücken für eine Gemeinde ist eigentlich eine Rendit-Investition mit einer unendlichen Rendite.“ (Z. 542–543).

Hier wird kommunales Flächenmanagement als dauerhaft tragfähige Anlageform gedacht – eine Sichtweise, die sich deutlich von kurzfristiger Verwertung oder rein planerischer Widmung unterscheidet. Die Gemeinde agiert in dieser Perspektive nicht im Nachvollzug privater Interessen, sondern als strukturierende Instanz mit eigenem, langfristigem Steuerungsanspruch. In der Art, wie über Betriebsauswahl gesprochen wird, wird deutlich, dass es nicht um passive Flächenvergabe, sondern um bewusste Selektivität geht:

„Wir möchten im Idealfall uns die Betriebe aussuchen.“ (Z. 36).

Diese Aussage verweist auf eine aktive Selektion nach qualitativen Kriterien, die auch sozialräumliche Aspekte wie Lehrlingsausbildung, Mitarbeiterdichte oder regionale Verankerung umfasst:

„Die hängen in der Regel ab von Mitarbeiternutzungszahl.“ (Z. 40)

sowie

„Dann möchten wir einfach auch Unternehmen haben, die [...] unsere Arbeitskräfte vor Ort [...] in dementsprechenden Lehrstellen liefern.“ (Z. 426–428).

Die Orientierung auf soziale Kohärenz und regionale Bindung ist hier nicht als moralischer Appell formuliert, sondern als Steuerungslogik im kommunalen Interesse. Auch im Bereich Standortmanagement zeigt sich eine stark auf Kontinuität und Beziehung ausgerichtete Handlungsweise. Das „One-Stop-Shopping“ (Z. 179–182), das die Interviewpartner:innen mehrfach beschreiben, verweist auf eine dienstleistungsorientierte Verwaltungskultur, bei der Begleitung und Verbindlichkeit zentrale Erfolgsfaktoren darstellen. Besonders deutlich wird dies in der Aussage:

„Ich bin raus, wenn er unterschrieben hat, nicht einmal dann, auch wenn er unterschrieben hat, meldet er sich in der Regel dann wieder, wenn er irgendwelche Probleme hat.“ (Z. 185–186).

Die Gemeinde versteht sich hier nicht als Genehmigungsbehörde, sondern als dauerhafte Ansprechperson – Ausdruck einer personalisierenden Organisationsform, die stark auf Vertrauen und Wiedererkennbarkeit setzt. Die Vertragsraumordnung wird im Interview nicht als Einschränkung oder Belastung, sondern als Steuerungsinstrument positioniert:

„Darum ist die Vertragsraumordnung ein wesentlicher Punkt, weil mit der Widmungshoheit können wir da auch eingreifen.“ (Z. 73–74).

Gleichzeitig wird betont, dass eine „faire Situation“ geschaffen werden müsse,

„dass der Eigentümer eine Windsituation bekommt und auch die Gemeinde eine Windsituation bekommt.“ (Z. 77–78).

Diese Formulierungen zeigen, dass die Stadt Dornbirn auf einen Interessenausgleich durch vertragliche Klarheit setzt – mit dem Ziel, öffentliche Interessen planungsrechtlich abzusichern, ohne in Konfrontation mit Eigentümer:innen zu treten. Auch in Bezug auf Nutzungskonflikte und Gestaltungsvorgaben wird eine integrative Planungsorientierung deutlich. Anforderungen wie Rücksicht auf das Ortsbild, Retentionsflächen oder Grünräume werden als notwendige Bestandteile der Entwicklung betrachtet – nicht als Zusatzlasten. So heißt es etwa:

„Ein relativ großer Grünfinger in der Mitte [...] Retentionsflächen und gleichzeitig Grünflächen.“ (Z. 490–493).

Auch in der Aussage:

„Wir sind klar strikt dagegen, dass in unseren Betriebsgebieten auch nur Betriebswohnungen entstehen, weil wir die Erfahrung gemacht haben, dass das einfach nur der größte Fehler ist, den du machen kannst“ (Z. 105–108),

zeigt sich eine klare Grenzziehung gegenüber funktionaler Überlastung – insbesondere gegenüber Wohnen, das als potenzieller Störfaktor angesehen wird.

Die angesprochenen innovativen Elemente, wie etwa der „Mobility Hub“, werden nicht im Sinne symbolischer Modernisierung verstanden, sondern als funktional motivierte Lösungen:

„[...] geplant Mobilität jetzt für die letzte Meile [...] zum Teil mit Buszustehen, zum Teil mit Fahrrädern, zum Teil mit E-Mobilität, mit Scootern.“ (Z. 271–274).

Auch die Verdichtung bestehender Standorte wird pragmatisch begründet:

„Was sich auch zeigt, [...] dass auch die Betriebe [...] wirklich in die Höhe gehen. Und das ist ein Muss bei uns, weil die Flächen werden nicht mehr.“ (Z. 111–114).

Innovation wird hier nicht als Selbstzweck gedacht, sondern als produktive Reaktion auf Ressourcenknappheit.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Die Art der Sprache verweist auf eine selbstbewusste, institutionell verankerte, pragmatisch-strategische Planungskultur, die kommunale Steuerung mit ökonomischer Logik, planerischer Disziplin und sozialräumlicher Verantwortung verbindet.

4. 3. 6. Fallbeschreibung Gründerzentrum

Das Gründerzentrum repräsentiert eine Gemeinde mit hoher institutioneller Steuerungskapazität in der Entwicklung von Betriebsgebieten. Sie verfügt über das nötige Instrumentarium – Eigentum, Personal, Planungswissen – und setzt es bewusst ein, um Standortentwicklung im Sinne übergeordneter Zielsetzungen (Wirtschaftlichkeit, Qualität, Gemeinwohl) zu steuern.

Das Handeln folgt einer klaren strategischen Logik: Grundstücke werden als Steuerungsressource betrachtet, Betriebe werden nach definierten Kriterien ausgewählt, Verträge sichern die langfristige Zielerreichung ab. Dabei agiert die Gemeinde bewusst nicht marktkonform, sondern selektiv – mit Fokus auf Wertschöpfung, Nachhaltigkeit und soziale Verankerung.

Das Standortmanagement ist in der Verwaltung integriert und basiert auf persönlicher Begleitung und interner Koordination – nicht auf ausgelagerten Strukturen. Konflikte werden planerisch bearbeitet, nicht verdrängt. Innovation entsteht nicht aus Prestige, sondern aus praktischer Notwendigkeit – im Umgang mit Fläche, Verkehr und Umwelt.

Vorläufige Typisierung: Die „strategisch steuernde Eigentümergemeinschaft“ verkörpert den Typus einer handlungsfähigen Gemeinde, die Betriebsgebiete langfristig, kontrolliert und gemeinwohlorientiert entwickelt. Sie nutzt Eigentum, Verträge und persönliche Begleitung, um Qualität und Nachhaltigkeit sicherzustellen – ohne dabei auf externe Steuerung oder symbolische Innovationsprojekte angewiesen zu sein.

4. 4. Interview Wirtschaftsagentur

Im Rahmen der themenzentrierten Segmentierung des Interviews wurde das Material entlang der fünf deduktiven Hauptkategorien ausgewertet: Standortfaktoren (hart, weich), Rolle der Gemeinde, Standortmanagement, Nutzungskonflikte & Bodenpolitik sowie Innovation im Betriebsgebiet. Diese Kategorien leiten sich aus dem übergeordneten Analyseraster ab und strukturieren die inhaltliche Ordnung des Gesprächs.

Innerhalb dieser Hauptkategorien ließen sich im Interview mehrere induktive Subkategorien identifizieren, die für den Fall besonders prägend sind. So zeigt sich im Bereich der Standortfaktoren, dass heute nicht mehr allein die Widmung oder Flächenverfügbarkeit ausschlaggebend ist. Vielmehr liegt der Fokus auf der Erschließungsqualität, der Energieversorgung sowie auf Aspekten wie Mitarbeitermobilität und Erscheinungsbild des Standorts. Standortentwicklung wird als zunehmend technisch und infrastrukturell anspruchsvoll beschrieben.

Hauptkategorie	Subkategorie	Segment (stichpunktartig)
Standortfaktoren (hart, weich)	Erschließungsqualität, Energieversorgung, Mobilität, Umfeldgestaltung	Früher Widmung ausreichend, heute zählt Erschließung, Energie, Anbindung, Erscheinungsbild
Rolle der Gemeinde	Kalkulierbarkeit, proaktive Steuerung erwünscht	Gemeinden sollen klar kalkulierbare Rahmenbedingungen schaffen, sind aber oft überfordert
Standortmanagement	„Kümmerer“ als zentrale Figur	Standortmanager koordiniert Qualität, Infrastruktur, Kooperation; hohe Bedeutung betont
Nutzungskonflikte & Bodenpolitik	Steuerung über Verträge, Standortprofilierung	Qualitäten (z. B. PV, Gestaltung) werden vertraglich gesichert, gewisse Betriebe ausgeschlossen
Innovation im Betriebsgebiet	Nachhaltigkeit, Community, ESG	Betriebsgebiete als hochwertige, klimagerechte Räume mit sozialem Mehrwert gedacht

Tabelle 5: Kategorisierung Interview Wirtschaftsagentur

4. 4. 1. Formulierende Interpretation Wirtschaftsagentur

Das Interview mit der Wirtschaftsagentur thematisiert umfassend den Wandel in der Standortentwicklung. Früher habe es genügt, Betriebsflächen zu widmen – heute hingegen sei entscheidend, ob die Fläche tatsächlich erschlossen, verfügbar und professionell gemanagt sei. So heißt es etwa:

„Widmung ist noch kein Betriebsgebiet, es muss erschlossen sein [...] Parzellen klar sein [...] Preis, Kanal [...] muss alles klar vorgemanagt sein.“ (Z. 194)

Der Fokus liege zunehmend auf Qualität, nicht nur auf Verfügbarkeit:

„Früher war das eigentlich nie ein Thema. Strom, ja, Strom gibt's eh, wir haben Kraftwerke, wir haben Umspannwerke...“ (Z. 171).

Mittlerweile sei insbesondere die Energieversorgung ein limitierender Faktor:

„Das Thema Energieversorgung, Stromzugang, Netzzutritt... ist ein limitierendes Thema...“ (Z. 171).

Ein weiteres zentrales Thema ist die Mobilität der Arbeitskräfte. Es werde zunehmend schwieriger, Betriebsgebiete ausschließlich autozentriert zu denken:

„Viele junge Mitarbeiter haben keinen Führerschein... ist keine Option, dass die mit dem Auto hinfahren.“ (Z. 238).

Daher brauche es neue Lösungen wie Fahrradwege, Shuttle-Dienste und bessere Nahmobilitätsangebote:

„Wenn das Betriebsgebiet 1,5–2 km vom Bahnhof entfernt ist... braucht es Shuttle-Dienste, Fahrradwege.“ (Z. 243).

Ein wesentlicher Befund betrifft die Bedeutung eines funktionierenden Standortmanagements. Immer wieder wird die Figur des „Kümmersers“ als Schlüssel zur erfolgreichen Entwicklung genannt. Der Standortmanager übernehme Aufgaben wie die Regelung von Vorgärten, Versickerung, Wildparken oder Infrastrukturmaßnahmen. Dabei sei wichtig, dass Zuständigkeiten klar definiert und Ansprechpartner verlässlich seien:

„Kümmerser – das ist auf der Homepage angeführt. Unternehmer wissen, wer zuständig ist.“ (Z. 188).

Auch die verbindliche Steuerung über vertragliche Vorgaben wird betont:

„Vertraglich geregelt: PV am Dach, Begrünung, Verbot von Gas, verpflichtender Energieplaner.“ (Z. 312).

Damit versuche man, qualitative Ansprüche in der Fläche abzusichern. Neben technischen Aspekten gehe es auch um Standortprofilierung und strategische Positionierung:

„Nicht den Schrotthändler in die erste Reihe, sondern einen A-Betrieb – das muss man sich vorher durchdenken.“ (Z. 310).

Darüber hinaus wird ein neues Verständnis von Betriebsgebieten skizziert – als Orte, die nicht nur funktional, sondern auch sozial, gestalterisch und ökologisch hochwertig sein sollen. Dazu zählen etwa Begrünung, Aufenthaltsqualität, Gemeinschaftseinrichtungen und nachhaltige Standards:

„Wir haben Projekte gemacht zur Begrünung, klimafitte Parkplätze, Bushaltestellen [...] das funktioniert langsam.“ (Z. 260)

sowie:

„Es geht um das äußere Erscheinungsbild [...] da versuchen wir die Gemeinden zu unterstützen.“ (Z. 261).

4. 4. 2. Reflektierende Interpretation Wirtschaftsagentur

Die Gesprächspartner:innen bei der Wirtschaftsagentur sprechen durchweg in einer lösungsorientierten, managerialen Sprache, die auf Steuerung, Planungssicherheit und Qualitätssicherung abzielt. Standortentwicklung wird als koordiniertes Zusammenspiel unterschiedlicher Akteure verstanden, das ohne klare Zuständigkeiten, verlässliche Infrastruktur und vorausschauende Planung nicht funktionieren kann. Besonders auffällig ist die Personalisierung von Steuerung: Die Rolle des „Kümmersers“ steht sinnbildlich für ein Verständnis von Entwicklung, das nicht auf Strukturen, sondern auf Handlungsträger:innen beruht. Die Formulierungen vermitteln, dass Standortentwicklung nur dort gelingt, wo

„jemand da ist, der sich kümmert“ (Z. 228).

Gleichzeitig verweist dies auf ein strukturelles Defizit: Die Notwendigkeit eines „Kümmersers“ ergibt sich aus der Tatsache, dass standardisierte Verwaltungsroutinen diese Aufgaben bislang nicht leisten. So wird deutlich: Ohne informelle, aber verantwortliche Knotenpunkte bleibt Standortqualität oft Zufall. Auch in der Diskussion um Standortfaktoren zeigen sich latente Verlagerungen von Verantwortung. Wo früher Flächen bereitgestellt wurden, braucht es heute umfassend vorbereitete, kalkulierbare Angebote. Dabei wird der Gemeinde eine Schlüsselrolle zugeschrieben – nicht jedoch im Sinne aktiver Planung, sondern im Sinne von Rahmengeberin:

„Wenn die Gemeinde sagt: Das gehört uns, das ist der Preis, hier sind die Anschlüsse... dann ist das kalkulierbar.“ (Z. 189).

Die Sprache verweist auf ein tief verankertes Bedürfnis nach Verlässlichkeit und Planbarkeit – zentrale Orientierungen aus der Sicht eines wirtschaftsnahen Regionalentwicklers. Auch die vertragliche Steuerung wird nicht als Beschränkung wahrgenommen, sondern als notwendige Voraussetzung für Qualität und Nachhaltigkeit.

„Verbot von Gasheizungen, PV-Pflicht, Grauwassernutzung... das wurde vertraglich geregelt.“ (Z. 312)

– diese Aussage zeigt, wie technische und ökologische Standards zunehmend institutionalisiert werden. Dabei geht es nicht nur um Umweltziele, sondern auch um Image und Standortprofilierung. Nicht zuletzt wird ein transformiertes Verständnis von Betriebsgebieten sichtbar: Weg von reiner Flächenfunktion, hin zu attraktiven, gestalteten und nutzungsoffenen Quartieren. Dies manifestiert sich z. B. in Aussagen zur Aufenthaltsqualität:

„Da kann ich meine Mitarbeiter nicht hinschicken... die Umgebung passt nicht... Betriebsgebietserneuerung...“ (Z. 254).

Die Ausdrucksweise zeigt: Es geht nicht mehr nur darum, ob ein Standort verfügbar ist – sondern, wie er wirkt. Diese Wahrnehmung verweist auf eine kulturelle Aufwertung des Raums als sozialer, symbolischer und ökonomischer Faktor. Insgesamt zeigt sich eine neoinstitutionelle Orientierung, die Betriebsgebiete als systematisch steuerbare Gebilde versteht, in denen Verantwortung, Gestaltung und Wirtschaftlichkeit durch Management, Verträge und klare Zielbilder ausbalanciert werden müssen.

4. 4. 3. Fallbeschreibung Wirtschaftsagentur

Das Interview mit der Wirtschaftsagentur gibt Einblick in ein hochprofessionalisiertes Verständnis von Standortentwicklung, bei dem Verlässlichkeit, Management und Qualitätsstandards im Zentrum stehen. Der klassische Fokus auf Flächenverfügbarkeit ist laut Wirtschaftsagentur nicht mehr ausreichend – entscheidend ist die Gesamtqualität des Standorts: von der Energieversorgung über die Mobilität bis zur Umgebungsgestaltung.

Die Rolle des Standortmanagements – personifiziert durch den „Kümmerer“ – wird als zentraler Erfolgsfaktor beschrieben. Steuerung erfolgt nicht abstrakt, sondern durch klare Zuständigkeiten, Koordination und vertraglich geregelte Qualitätsvorgaben. Dabei agiert die Wirtschaftsagentur in einer vermittelnden Rolle zwischen Wirtschaft, Kommune und Planung.

Die Gemeinde wird als Partner gesehen, dessen Rolle es ist, Rahmenbedingungen zu klären, etwa durch Eigentum, Preisgestaltung oder Vertragsverpflichtungen. Gleichzeitig wird deutlich, dass viele Gemeinden inhaltlich oder kapazitiv überfordert sind – was die Rolle intermediärer Akteure wie der Wirtschaftsagentur aufwertet.

Vorläufige Typisierung: Der „institutionalisierte Standortmanager“ steht für ein paradigmatisches Verständnis moderner Standortentwicklung: planbar, qualitätsgesichert, ökologisch sensibel und gestalterisch ambitioniert. Steuerung erfolgt über Management und Verträge, nicht über Markt oder Zufall. Betriebsgebiete gelten hier als strategische Infrastruktur, nicht als bloße Nutzfläche – und Standortentwicklung als anspruchsvoller Prozess mit hohem Professionalisierungsgrad.

4. 5. Sinngenetische und soziogenetische Typenbildung

Im Rahmen der vergleichenden Analyse der vier Fälle konnten unterschiedliche, idealtypische Orientierungsmuster rekonstruiert werden, die das Handeln im Kontext der Standortentwicklung strukturieren. Diese Muster wurden sinngenetisch – im Sinne ihrer impliziten Handlungslogik – sowie soziogenetisch – im Hinblick auf ihren institutionellen Entstehungskontext – typisiert.

Ein erstes Orientierungsmuster lässt sich als „**privatwirtschaftlicher Standortkurator**“ bezeichnen. Hier übernimmt ein wirtschaftsnaher Akteur zentrale Aufgaben der Steuerung und Qualitätssicherung in Betriebsgebieten, insbesondere dort, wo kommunale Strukturen ausfallen oder schwach sind. Die Entwicklung erfolgt langfristig, ganzheitlich und unter Einbezug weicher Faktoren wie Aufenthaltsqualität oder sozialräumlicher Kohärenz. Eine personelle Schlüsselfigur – oft als „Kümmerer“ beschrieben – fungiert dabei als Vermittler und Integrator zwischen unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Diese Rolle ist stark personalisiert und stellt eine kulturelle Innovation dar, die institutionell nicht verankert ist.

Demgegenüber steht der Typus der „**planenden, aber überlasteten Gemeinde**“. Diese verfolgt ambitionierte planerische Zielsetzungen, insbesondere hinsichtlich Gestaltung, Mischnutzung und Standortqualität, verfügt jedoch über zu geringe Ressourcen, um diese systematisch umzusetzen. Der Ruf nach einem professionellen Standortmanagement ist ebenso präsent wie das Bewusstsein für übergeordnete Koordinationsnotwendigkeiten. Gleichzeitig zeigt sich eine strukturelle Spannung zwischen planerischem Anspruch und betrieblicher Realität – z. B. im Umgang mit Nutzungskonflikten, Eigentumsverhältnissen oder politisch-administrativen Rah-

menbedingungen.

Ein drittes Muster bildet der Typus der „**strategisch steuernden Kommune**“. Hier erfolgt Standortentwicklung durch gezielte Steuerung kommunaler Flächenpolitik, aktive Auswahl von Betrieben und vertraglich fixierte Qualitätssicherung. Die Kommune versteht sich nicht als Verwalterin, sondern als langfristig planende und gestaltende Akteurin. Standortmanagement wird als kontinuierliche Begleitung begriffen, mit klaren Ansprechpartnern und institutionell verankerter Zuständigkeit. Auch ökologische und soziale Aspekte – wie Mobilitätslösungen oder Ausbildungsplätze – werden in das Ansiedlungskalkül integriert.

Der vierte Typus, der „**institutionalisierte Standortmanager**“, beschreibt das Handeln einer übergeordneten Organisation mit koordinierender Funktion zwischen Gemeinden, Unternehmen und politischen Ebenen. Die Steuerung erfolgt durch ein standardisiertes Managementmodell mit klaren Zuständigkeiten und vertraglichen Vereinbarungen. Hier ist die Figur des Kümmerers nicht mehr informell oder personen gebunden, sondern professionell eingebunden in eine Organisation mit strukturierter Aufgabenverteilung. Innovation wird nicht als visionärer Impuls verstanden, sondern als Erfüllung funktionaler Anforderungen – z. B. im Bereich Klimastandards, Mobilität oder Energieinfrastruktur.

4. 6. Institutionelle Einbettung und Typenzusammenhang

Die vier rekonstruierten Typen lassen sich auch im Hinblick auf ihren institutionellen Kontext differenzieren:

(1) Der *privatwirtschaftliche Standortkurator* ist Ausdruck eines Akteurs, der in institutionelle Lücken stößt – dort, wo öffentliche Steuerung nicht greift oder bewusst ausgelagert wird. Er operiert mit hoher Autonomie, orientiert sich an unternehmerischer Logik und übernimmt freiwillig gemeinwohlorientierte Aufgaben.

(2) Die *überlastete Gemeinde* hingegen verkörpert ein traditionelles Selbstverständnis kommunaler Planung, das mit den komplexer werdenden Anforderungen überfordert ist. Planung erfolgt ambitioniert, aber ohne operative Umsetzungskraft. Die Notwendigkeit von Kooperation und Delegation wird erkannt, kann aber nicht eingelöst werden.

(3) Die *strategisch steuernde Kommune* verfügt über strukturelle Voraussetzungen zur eigenständigen Gestaltung – insbesondere durch Bodenpolitik, personelle Ressourcen und politische Rückendeckung. Ihr Handeln basiert auf Steuerung durch Eigentum und selektive Ansiedlung, gestützt durch eine dienstleistungsorientierte Verwaltungskultur.

(4) Der Typ des *institutionalisierten Standortmanagers* schließlich steht für eine professionalisierte Zwischeninstanz auf übergeordneter Ebene, die die kommunale Steuerung entlastet und gleichzeitig regionale oder landesweite Strategien verfolgt. Er integriert fachliche Expertise, Managementstandards und koordinative Kompetenzen und ermöglicht somit Qualitätssicherung über institutionelle Grenzen hinweg.

Diese idealtypischen Orientierungen verdeutlichen, dass unterschiedliche institutionelle Voraussetzungen zu unterschiedlichen Steuerungsmodi führen – und dass nicht jede Gemeinde allein in der Lage ist, komplexe Entwicklungsprozesse erfolgreich zu gestalten.

4. 7. Perspektiven für zukunftsfähige Betriebsgebiete: Thesen und Steuerungsansätze

Die typisierende Analyse macht deutlich: Zukunftsfähige Betriebsgebiete entstehen nicht zufällig, sondern beruhen auf spezifischen institutionellen Voraussetzungen, Steuerungslogiken und planerischen Leitbildern. Vor diesem Hintergrund lassen sich zentrale Gelingensbedingungen ableiten, die zugleich als raumplanerische Handlungsempfehlungen gelesen werden können.

(1) Standortentwicklung benötigt institutionalisierte Steuerung

In allen untersuchten Fällen zeigt sich: Wo eine kontinuierliche Zuständigkeit für operative Steuerung fehlt, bleibt Qualität Zufall. Einzelpersonen („Kümmerer“) können kompensieren, aber nicht strukturell tragen. Zukunftsfähige Gebiete erfordern daher eine dauerhafte Verankerung von Standortmanagement – sei es kommunal, interkommunal oder übergeordnete Organisationen. Ein professionelles Management kann Vernetzung fördern, Zielkonflikte moderieren und Entwicklung strategisch begleiten.

(2) Kommunale Bodenpolitik bleibt das wirksamste Steuerungsinstrument

Die Möglichkeit, Betriebsflächen aktiv zu vergeben – anstatt lediglich auf Widmungen oder

Marktdynamiken zu setzen – erweist sich als zentraler Hebel für qualitative Entwicklung. Kommunaler Grundbesitz ermöglicht nicht nur selektive Ansiedlung, sondern auch Vertragsgestaltung im Sinne gestalterischer, sozialer und ökologischer Zielsetzungen. In Zeiten knapper Flächen und wachsender Nutzungsansprüche gewinnt dieses Instrument nochmals an Relevanz.

(3) Standortqualität entsteht durch die Integration weicher Faktoren

Moderne Betriebsgebiete müssen mehr leisten als funktionale Versorgung – sie werden zunehmend nach Kriterien der Aufenthaltsqualität, sozialen Infrastruktur und Gestaltung bewertet. Dies betrifft nicht nur die Bedürfnisse von Unternehmen, sondern insbesondere jene der Arbeitnehmer:innen. Raumplanerisch bedeutet das: Gestaltungsvorgaben, quartiersbezogene Konzepte und die Integration sozialer Infrastrukturen (z. B. Kinderbetreuung, Mobilität) sollten fester Bestandteil betrieblicher Entwicklungskonzepte sein.

(4) Regionale Koordination ist notwendig, aber institutionell unterentwickelt

Vor allem kleinere und mittlere Gemeinden geraten bei übergreifenden Herausforderungen – etwa Mobilität, Flächenbewertung oder sektorale Spezialisierung – an ihre Grenzen. Der Ruf nach überörtlicher Koordination (z. B. durch eine Landesstelle oder regionale Agentur) ist in mehreren Interviews deutlich hörbar. Perspektivisch wäre über die Einrichtung planungsrechtlich legitimer Koordinationinstrumente nachzudenken, etwa in Form von regional abgestimmten Widmungsmodellen oder Standortregistern.

(5) Betriebsgebiete müssen als gestaltbare Räume verstanden werden

Der klassische Fokus auf technische Infrastruktur und Nutzungswidmung greift zu kurz. Betriebsgebiete sind zunehmend hybride Räume, in denen wirtschaftliche, soziale und ökologische Interessen aufeinandertreffen. Diese Vielschichtigkeit verlangt nach einer integrativen Planungskultur, die Gestaltung als eigenständigen Wert versteht – sowohl in Bezug auf Freiraumqualität als auch auf architektonische Präsenz, Nutzungsdurchmischung oder klimaadaptive Infrastruktur.

5 SICHERUNG VON STANDORTFAKTOREN IM RAUMPLANERISCHEN KONTEXT

Die folgenden Ausführungen basieren auf der systematischen Auswertung qualitativer Interviews mit kommunalen und privatwirtschaftlichen Akteuren der Standortentwicklung. Ziel dieses Kapitels ist es, die dort gewonnenen empirischen Befunde – insbesondere hinsichtlich der Sicherstellung standortinterner Faktoren – analytisch zu verdichten und mit zentralen raumplanerischen Steuerungsinstrumenten zu verknüpfen.

Dabei werden die Aussagen der Interviewpartner themenzentriert entlang zweier Fallkonstellationen interpretiert: neu gewidmete Betriebsgebiete (Kap. 5.1) sowie bestehende, bereits gewidmete Betriebsgebiete (Kap. 5.2). Die jeweiligen Teilkapitel greifen raumplanerische Instrumente wie aktive Bodenpolitik, Vertragsraumordnung, Bebauungspläne und Standortmanagement auf und kontextualisieren sie anhand der in den Interviews identifizierten Orientierungen, Typen und Steuerungserfahrungen.

5. 1. **Neu gewidmete Betriebsgebiete**

Die Steuerung neu gewidmeter Betriebsgebiete bietet Gemeinden den größten Spielraum zur Sicherstellung qualitativ hochwertiger Standortfaktoren. Die Interviews mit verschiedenen Akteuren zeigen jedoch, dass dieser Spielraum nur dann wirksam genutzt werden kann, wenn die Kommune über ausreichende Ressourcen, strategisches Wissen und institutionelle Instrumente verfügt. Besonders die aktive Bodenpolitik, die Vertragsraumordnung und begleitende Planungsinstrumente wie Bebauungspläne erweisen sich in der Praxis als entscheidende Hebel – vorausgesetzt, sie werden konsequent und

kohärent eingesetzt.

5. 1. 1. **Aktive Bodenpolitik**

Die Interviews belegen eindrücklich, dass aktive Bodenpolitik der effektivste Weg ist, um langfristig gemeinwohlorientierte Standortentwicklung sicherzustellen. Dornbirn ist hier als Positivbeispiel hervorzuheben: Die Stadt verfolgt eine bewusst steuernde Bodenpolitik, indem sie Betriebsgrundstücke selbst ankauft und nicht bloß über Widmung Einfluss nimmt. Boden wird dort als „Rohstoff“ der Entwicklung betrachtet, nicht als beiläufiges Gut – mit dem Ziel, Betriebe gezielt auszuwählen und nachhaltige Entwicklung sicherzustellen (Interview Gründerzentrum, Z. 36, Z. 54–56). Der Grundstückserwerb wird dabei nicht als Belastung, sondern als „Investition mit unendlicher Rendite“ verstanden (ebd. Z. 542–543), was auf ein institutionell verankertes strategisches Selbstverständnis hinweist.

Im Kontrast dazu steht der Fall einer anderen Gemeinde: Auch dort wurde in der Vergangenheit aktiv Bodenpolitik betrieben („brutal viel gekauft“, Interview Bauamt, Z. 126–128), jedoch wurden viele Grundstücke später wieder verkauft. Die daraus resultierende finanzielle Erschöpfung („die Kassen leer“) wird heute als strategischer Fehler wahrgenommen – ebenso wie das Festhalten an der Verkaufslogik, obwohl die Möglichkeit einer Baurechtsvergabe eine nachhaltigere Lösung gewesen wäre (ebd. Z. 145–147). Die Gemeinde erkennt mittlerweile, dass sie bei Verkaufsverhandlungen mit privaten Eigentümern kaum mehr Handlungsspielraum besitzt (ebd. Z. 116–118).

Diese beiden Fälle zeigen: Aktive Bodenpolitik kann nur dann ihre volle Wirkung entfalten,

wenn sie nicht nur punktuell, sondern dauerhaft und mit einer klaren Steuerungslogik betrieben wird. Dazu zählen nicht nur finanzielle Ressourcen, sondern auch personelle Kompetenzen und politisches Durchhaltevermögen – Aspekte, die insbesondere in Vorarlberg laut mehreren Interviewpartnern nicht immer gegeben sind (Interview Bauamt & Gründerzentrum, zusammenfassend).

5.1.2. Vertragsraumordnung bei Neu- und Umwidmung

Die Vertragsraumordnung hat sich in den letzten Jahren als zentrales Instrument etabliert, um qualitative Anforderungen an Betriebsgebiete bereits im Widmungsverfahren verbindlich zu verankern. Die Interviews zeigen deutlich, dass dieses Instrument dort besonders wirksam ist, wo es strategisch eingesetzt wird – etwa zur Sicherung ökologischer und sozialer Standards oder zur Standortspezialisierung.

Ökologischer Standard: In Interview mit der Wirtschaftsagentur wird betont, dass in mehreren Betriebsgebieten Standortfaktoren wie PV-Anlagen, Begrünungspflichten, Gasverbote und verpflichtende Energieplaner vertraglich festgeschrieben wurden – mit dem Ziel, ein nachhaltiges und taxonomiekonformes Betriebsumfeld zu schaffen (Interview Wirtschaftsagentur, Z. 312).

Strategischer Standard: eine Gemeinde in Vorarlberg wiederum nutzt Vertragsraumordnung, um qualitative Anforderungen etwa an Grünzonen, Retentionsflächen oder Nutzungstypen zu formulieren. Dabei geht es nicht nur um ökologische Ziele, sondern auch um die gezielte Auswahl von Betrieben mit hoher Mitarbeiterdichte und regionaler Verankerung (Interview Gründerzentrum, Z. 94–95, Z. 38–42).

Kritisch wird in einer anderen Gemeinde angemerkt, dass die Umsetzung von Vertragsinhalten konfliktanfällig ist. Die Gemeinden stehen unter Druck, einerseits hohe Qualitätsansprüche zu sichern, andererseits Betriebe nicht abzuschrecken. So wird über Zankäpfel wie Gehsteige oder Mobilitätsinfrastruktur berichtet, deren Umsetzung häufig unter Kostendruck leidet (Interview Bauamt, Z. 237–244). Die Projektentwickler bestätigen dies aus ihrer Perspektive und berichten, dass gerade bei angespannten Budgets Maßnahmen wie Gehsteige oder Aufenthaltsbereiche oft als Erstes gestrichen werden (Interview Projektentwickler, sinngemäß).

Insgesamt zeigt sich: Vertragsraumordnung ist ein wirkungsvolles, aber anspruchsvolles Instrument, das in kommunalen Entscheidungsprozessen sorgfältig ausbalanciert werden muss. Ihre Effektivität hängt stark vom institutionellen Setting und der Verhandlungsfähigkeit der Gemeinde ab.

5.1.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan bietet der Gemeinde ein raumplanerisches Instrument zur Sicherstellung qualitätsvoller Gestaltung von Betriebsgebieten. In einem Interview wird er als zentrales Mittel genannt, um z. B. gestalterische Vorgaben, Versickerungsflächen, Vorgartenzonen oder Art und Umfang der Stellplätze zu definieren (Interview Wirtschaftsagentur, Z. 414 – 416). Solche Vorgaben können dazu beitragen, eine einheitliche Qualität im Gebiet sicherzustellen und das äußere Erscheinungsbild des Standorts aufzuwerten – ein Faktor, der zunehmend für Mitarbeiterbindung und Unternehmensimage relevant ist (Interview Bauamt, Z. 261–263).

Gleichzeitig wird auch die Schattenseite deutlich: Strenge Vorgaben im Bebauungsplan können die Wirtschaftlichkeit von Betrieben beein-

trächtigen, insbesondere bei flächenintensiven Auflagen. Dies zeigt sich auch beim Projektentwickler, wo gefordert wird, dass wirtschaftlicher Spielraum in die Vorgaben einkalkuliert werden müsse (Interview Projektentwickler, Z.356-359). Standortfaktoren dürfen demnach nicht als rein planerisches Ziel gedacht werden, sondern müssen in ihrer betrieblichen Umsetzbarkeit mitgedacht werden.

Exkurs: Masterplan Betriebsgebiete

Am Beispiel einer Gemeinde lässt sich das Potenzial strategischer Entwicklungsplanung verdeutlichen: Die Gemeinde hat ein detailliertes Standortprofil und Entwicklungsziele für ihre Betriebsgebiete formuliert. Im Interview wird dieser Plan als Ausdruck hoher planerischer Kompetenz gewürdigt – allerdings zeigt sich auch eine gewisse Frustration hinsichtlich der Umsetzung. Fehlende finanzielle und personelle Ressourcen, aber auch das Fehlen einer operativen Begleitstruktur (z. B. Standortmanagement) erschweren die Zielerreichung (Interview Bauamt, Z. 384–399). Damit verdeutlicht dieser Fall, dass auch ein guter Plan ohne institutionelle Rückbindung und Ressourcenbasis kaum Wirkung entfalten kann.

5. 2. Bestehende Betriebsgebiete

In bestehenden, bereits gewidmeten Betriebsgebieten haben Gemeinden deutlich weniger unmittelbare Steuerungsmöglichkeiten als in Neuentwicklungen. Dennoch zeigen die Interviews, dass auch hier gezielte Interventionen möglich sind – insbesondere durch Standortmanagement, vertragliche Nachsteuerung bei Umbauten, Public-Private-Partnerships sowie durch die Integration neuer Anforderungen wie ESG-Kriterien. Die erfolgreiche Weiterentwick-

lung bestehender Areale hängt entscheidend davon ab, ob es gelingt, diese Instrumente strategisch zu kombinieren und operativ umzusetzen.

5. 2. 1. Investitionen durch Public-Private-Partnership (PPP)

Die Interviews belegen, dass öffentlich-private Partnerschaften (PPP) eine zentrale Rolle bei der qualitativen Aufwertung bestehender Betriebsgebiete spielen können. Besonders deutlich wird dies am Beispiel der Organisation der Projektentwickler, bei der die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit Gemeinden dazu genutzt wird, Standortfaktoren wie Aufenthaltsqualität, Community-Angebote oder Mobilitätsachsen zu verbessern. Das Standortmanagement übernimmt dort die Rolle eines aktiven Vermittlers und Umsetzers – insbesondere bei der Entwicklung sozialer und gestalterischer Komponenten, die über rein funktionale Infrastruktur hinausgehen (Interview Projektentwickler Z. 281–284, Z. 357–358).

Gleichzeitig wird in mehreren Interviews betont, dass solche Kooperationen Fingerspitzengefühl erfordern: Während die Gemeinden Qualität sichern möchten, achten private Partner auf Wirtschaftlichkeit. In diesem Spannungsfeld kommt es regelmäßig zu Konflikten – etwa wenn gestalterische Maßnahmen (z. B. Gehsteige, Grünräume) unter Kostendruck infrage gestellt werden (Interview Bauamt, Z. 237–244). Dennoch zeigt sich: Gerade solche „weichen“ Standortfaktoren werden in der späteren Standortbewertung durch Unternehmen und Arbeitskräfte als entscheidend wahrgenommen (ebd., Z. 261–263).

5. 2. 2. EU-Taxonomie und ESG-Kriterien

Ein zentrales Ergebnis der Interviews ist der Bedeutungszuwachs von Nachhaltigkeitskriterien (ESG) in der Betriebsgebietsentwicklung. Sowohl die Wirtschaftsagentur als auch das Bauamt integrieren ökologische und soziale Anforderungen zunehmend in ihre Steuerungsinstrumente. Dazu zählen verbindliche Vorgaben zu PV-Anlagen, Begrünung, Regenwassernutzung oder Gasverboten (Interview Wirtschaftsagentur, Z. 312; Interview Gründerzentrum, Z. 94–95). Die Vertragsraumordnung dient dabei als zentrales Instrument, um diese Standards auch rechtlich abzusichern.

Betriebe sehen sich – insbesondere im Kontext der EU-Taxonomie – zunehmend gezwungen, ESG-konforme Standorte zu wählen. Dies betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch Um- oder Erweiterungsvorhaben in bestehenden Gebieten. Gemeinden, die solche Standards aktiv fördern, können sich damit strategisch positionieren – vorausgesetzt, sie bieten kalkulierbare Rahmenbedingungen und technische Infrastruktur (Interview Wirtschaftsagentur, Z. 189).

Der Projektentwickler verweist zudem darauf, dass ESG-Faktoren wie Begrünung, Aufenthaltsqualität oder soziale Infrastruktur auch aus Sicht der Mitarbeitenden immer stärker in den Fokus rücken (Interview Projektentwickler, Z. 229–230). Ein modernes Betriebsgebiet muss demnach nicht nur funktional, sondern auch atmosphärisch und sozial anschlussfähig sein – insbesondere im Wettbewerb um Fachkräfte.

5. 2. 3. Förderaktionen von Gemeinden, Bund und Ländern

Förderprogramme werden in mehreren Interviews als notwendige Unterstützungsmaßnahme identifiziert – vor allem für Gemeinden mit knappen finanziellen Ressourcen. Eine interviewte Organisation hebt die Bedeutung der eigenen Initiative „klimafitte Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung“ hervor, mit der Gemeinden bei der Aufwertung bestehender Betriebsgebiete unterstützt werden – z. B. bei der Nachnutzung von Brachflächen oder der Entwicklung innovativer Infrastruktur (Interview Wirtschaftsagentur, Z. 396).

Gleichzeitig wird deutlich, dass solche Förderungen nur dann Wirkung entfalten, wenn sie mit lokalem Know-how, politischem Willen und strategischer Planung gekoppelt sind. In Lustenau etwa fehlen heute trotz früherer Planungsaktivität sowohl die finanziellen als auch die personellen Mittel, um Betriebsgebietserneuerung aktiv zu betreiben (Interview Bauamt, Z. 384–399). Förderprogramme können hier nur ansetzen, wenn eine gewisse Umsetzungsfähigkeit vor Ort gegeben ist.

5. 2. 4. Standortmanagement

Nahezu alle Interviews unterstreichen die zentrale Bedeutung eines professionellen Standortmanagements – insbesondere in bereits entwickelten Betriebsgebieten, wo informelle Koordination, kontinuierliche Begleitung und Konfliktmoderation nötig sind. Die Figur des „Kümmers“ (Interview Projektentwickler, Wirtschaftsagentur) oder die institutionalisierte Wirtschaftsstelle (Interview Gründerzentrum) dienen dabei als Modelle erfolgreicher Praxis.

Eine Organisation beschreibt den „Kümmers“ als Bindeglied zwischen Unternehmen, Kom-

mune und Betreibergesellschaft – eine nicht standardisierte, aber zentrale Rolle, die operative Verantwortung übernimmt und die Qualität vor Ort langfristig sichert (Interview Projektentwickler, Z. 281–284). Eine andere Organisation bestätigt, dass eine klare Zuständigkeit – erkennbar etwa auf der Website – für Unternehmen ein entscheidender Vertrauensfaktor ist (Interview Wirtschaftsagentur, Z. 188).

Das *Gründerzentrum* praktiziert Standortmanagement in Form eines „One-Stop-Shopping“-Ansatzes, bei dem die Gemeinde Unternehmen durch alle Phasen der Entwicklung begleitet – auch über die Vertragsunterzeichnung hinaus (Interview Gründerzentrum, Z. 179–186). Dieser Ansatz basiert auf Beziehungspflege, langfristiger Begleitung und institutioneller Verankerung – ein Modell, das in Lustenau derzeit fehlt, dort aber als „nächstes Level“ ausdrücklich gewünscht wird (Interview Bauamt, Z. 384–399).

Die Interviews zeigen: Standortmanagement ist keine rein technische oder administrative Aufgabe, sondern ein kontinuierlicher Gestaltungsprozess. Es braucht dafür institutionelle Verankerung, personelle Kontinuität und ein klares Rollenverständnis – vor allem aber das Vertrauen aller beteiligten Akteure.

6 BEST PRACTICE BEISPIELE

Quer durch Österreich sind sich Gemeinden, Projektentwickler aber auch Betriebe der Wirkmacht von harten und weichen Standortfaktoren bewusst und arbeiten gemeinsam daran, Betriebsgebiete resilient, zukunftsfit und attraktiv für Mitarbeitenden als auch für andere Unternehmer zu machen. Im folgenden werden einzelne Best Practice Beispiele vorgestellt.

6.1. **Wirtschaftsstandort Dornbirn Nord**

Der Wirtschaftsstandort Dornbirn Nord ist seit mehr als 20 Jahren eines der Aushängeschilder der Gemeinde Dornbirn. Das kleine aber hochmoderne Betriebsgebiet hat eine Mischung aus lokalen Großbetrieben und internationalen Playern angezogen und bietet auf im Endausbau auf knapp 160.000 m² Möglichkeiten zur betrieblichen Entfaltung und Erweiterung. Aktuell werden etwa 50 % der Fläche des Betriebsgebietes genutzt und bietet Arbeitsplätze für 2400 Menschen.

Großer Mieter sind die Großbäckerei Mangold, eine Niederlassung von Henkel, Pfaff Automation sowie Heron Innovations.

Der attraktive und zukunftsweisende Branchenmix konnte sichergestellt werden, da die Gemeinde Dornbirn eine aktive Bodenpolitik verfolgte und über den Immobilienverkauf attraktive Betriebe anlocken konnte. Neben einem guten Anschluss an die Rheintalautobahn ist auch ein ÖPNV-Anschluss direkt im Betriebsgebiet vorhanden. Gemeinsam mit dem Betriebsgebiet Wallenmahd und dem auf High-Tech spezialisierten Campus V bietet Dornbirn ein breites Spektrum an interessanten Betriebsgebieten an.

Best Practices:

- » Begrünte Vorgärten, Dachbegrünung und PV-Anlagen sorgen für eine nachhaltige Optik.
- » Begrünte Flächen sorgen für hohe Aufenthaltsqualität.
- » Die Bäckerei Mangold betreibt mit Ihrem Fabriksverkauf eine kleine Kantine, in der auch Mitarbeitende anderer Unternehmen verköstigt werden.
- » Die Firma Heron führt einen zweisprachigen Betriebskindergarten, der auch von Mitarbeitenden der anderen Unternehmen genutzt werden kann.
- » Mit dem Standort- und Gründerzentrum Dornbirn gibt es eine Ansprechperson für Anliegen der Betriebe.



Abbildung 2: Mangoldbäckerei / Kantine im Betriebsgebiet Dornbirn Nord

6.2. Millenium Park Lustenau

Der Millennium Park Lustenau ist ein modernes High-Tech- und Produktivquartier im Vorarlberger Rheintal, das 1997 im Rahmen eines kooperativen Entwicklungskonzepts der Marktgemeinde Lustenau und dem Projektentwickler PRISMA entstanden ist. Seither hat sich das Areal vom reinen Betriebsgebiet zu einem lebendigen Mix aus Technologie-, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen entwickelt:

Großer Mieter sind Firmen wie ZIMM, Identec, Thien eDrives, Baumschlager Eberle, S.I.E. Solutions oder die Kracherlhersteller VO ÜS.

Ein prägender Baustein ist das Competence Center Rheintal (CCR) sowie das icub-Innovationszentrum, die Raum für Start-ups, Coworking, Seminare und Business-Events bieten. Ergänzt

wird das Angebot durch überbetriebliche Betriebsplätze der KIMI-Kinderbetreuung sowie modernes Business-Yoga und gastronomische Treffpunkte wie das Ristorante La Forchetta

Best Practices:

- » Attraktive aktive Mobilität, sowohl für Pendlerbeziehungen als auch im Betriebsgebiet.
- » Ein Hotel und Gastronomie sorgen für hohe Aufenthaltsqualität
- » Kinderbetreuung und soziale Services sorgen Mitarbeitenden-Zufriedenheit
- » icub-Innovationszentrum bietet Raum für Start-Ups, Events und Seminare.
- » Ein Standortmanager sorgt für Austausch und Weiterentwicklung im Betriebsgebiet



Abbildung 3: Zeitgemäß, traditionell inspirierte Architektur zeigt den Geist des Milleniumpark Lustenau

6.3. IZ NÖ Süd

Das Industriezentrum Niederösterreich Süd ist Österreichs größtes Betriebsgebiet. Auf etwa 280 Hektar befinden sich die Niederlassungen von knapp 400 Unternehmen mit über 12.300 Arbeitsplätzen. Das Betriebsgebiet im Süden Wiens ist hervorragend angebunden: Mit zwei Autobahnanschlüssen an die A2 Südbahn, Bahnanbindung sowohl für Güter als auch Personenverkehr und die Nähe zum Flughafen machen das Betriebsgebiet besonders attraktiv. Ebenfalls die Nähe zur Stadt Wien und der dortigen Institutionen und Arbeitskräften.

Das Betriebsgebiet wird von der niederösterreichischen Landestochter ecoplus GmbH betrieben, die sich auch für die Infrastrukturentwicklung verantwortlich zeigt. Sie werden den Unternehmen nicht nur ein gemeinsam nutz-

bare Parkhäuser, Mobility Hubs mit E-Scootern, oder Tagungsräume angeboten, sondern auch Gastronomische Angebote und eine Kinderbetreuungseinrichtung.

Best Practices:

- » Perfekte Anbindung an ÖPNV und Mobility Hub
- » Hochwertige Infrastruktur und lokale bis internationale Anbindung
- » Gastronomie, Hotels, Postamt, Zollamt, Fachmarktzeilen, Videoüberwachung, Wegeleitsystem, Fernwärme und eigene Kläranlage
- » rund 100.000 m² Grünfläche
- » IZBIZI Kinderbetreuung für ansässige Unternehmen
- » Kümmerer sorgt für Austausch und Vernetzung



Abbildung 4: Österreichs größtes Betriebsgebiet ist auch eines der innovativsten

6. 4. NeuWiesn 2040/2050

Große Hoffnung wird in Vorarlberg auf das interkommunale Betriebsgebiet NeuWiesen oder NeuWiesn gesetzt. Das Betriebsgebiet rund um den Güterbahnhof Wolfurt und soll ein strategisch wichtiger Wirtschaftsstandort im Rheintal werden.

Das Betriebsgebiet wird interkommunal von den Gemeinden Wolfurt und Lauterach betrieben und soll auf 35 Hektar ein Prestigeprojekt werden: Durch gemeinsames Planen und Nutzen - von der Fläche bis zur Infrastruktur soll so nicht nur Vorarlberg größtes Betriebsgebiet, sondern auch eines der nachhaltigsten entstehen, von dem nicht nur die beiden Standortgemeinden, sondern das ganze Rheintal profitieren.

Neben der Anbindung an das Bahnnetz und die Nähe zur A14 sollen auch ökologisch orientierte Verkehrsanbindungen eine zentrale Rolle spielen, wie etwa Busverbindungen, Radwege und Mobilitätszonen.

Best Practices:

- » Digitalisierung der Zollprozesse soll Verkehrslast verhindern
- » Mobility Hubs machen das Betriebsgebiet abseits des MIV erreichbar.
- » Ein Standortmanager arbeitet schon jetzt daran, Services für zukünftige Betriebe auszubauen
- » Interkommunale Planung schafft Synergien

7 FAZIT

Die vorliegende Analyse zeigt, dass Betriebsgebiete weiterhin ein zentrales Element kommunaler und regionaler Wirtschaftsentwicklung darstellen. Trotz zunehmender Flächenkonkurrenz und wachsender ökologischer Anforderungen bleibt die Sicherstellung harter Standortfaktoren – wie Verkehrsanbindung, Energieinfrastruktur, Flächenverfügbarkeit und Erschließung – unverzichtbare Grundlage betrieblicher Standortentscheidungen. Diese Faktoren bilden nach wie vor die strukturelle Basis, auf der wirtschaftliche Nutzungen überhaupt erst möglich werden.

Gleichzeitig lässt sich ein deutlicher Bedeutungswandel beobachten: Weiche Standortfaktoren, die lange Zeit als nachrangig galten, gewinnen zunehmend an strategischer Relevanz. Dazu zählen insbesondere qualitative Merkmale wie Aufenthaltsqualität, gestalterische Standards, soziale Infrastruktur (z. B. Kinderbetreuung, Nahmobilität), nachhaltige Energieversorgung und das übergeordnete Image eines Standorts. Dieser Bedeutungswandel ist vor allem vor dem Hintergrund des zunehmenden Fachkräftemangels, der ESG-orientierten Unternehmensstrategien sowie gestiegener Erwartungen an Lebensqualität zu verstehen. Für Unternehmen sind diese Faktoren nicht länger bloße Zusatznutzen, sondern maßgebliche Kriterien im Standortwettbewerb.

Vor diesem Hintergrund rückt das Standortmanagement als eigenständige Funktion in den Mittelpunkt der Betrachtung. In nahezu allen untersuchten Fällen wurde deutlich, dass die bloße planerische Ausweisung von Betriebsgebieten nicht mehr ausreicht, um eine qualitätsvolle Entwicklung zu gewährleisten. Vielmehr bedarf es einer kontinuierlichen operativen Begleitung, Koordination und Moderation – etwa bei der

Sicherung infrastruktureller Standards, der Ansiedlung geeigneter Betriebe, der Umsetzung gestalterischer Anforderungen oder der Lösung von Nutzungskonflikten.

Die Figur des „Kümmerers“ steht dabei sinnbildlich für eine neue Phase der Standortentwicklung: Sie verkörpert die Notwendigkeit, betriebliche Entwicklung nicht nur planerisch, sondern auch organisatorisch und kommunikativ zu steuern. Wo diese Rolle professionell verankert ist – sei es durch kommunale Wirtschaftsstellen, interkommunale Kooperationen oder übergeordnete Entwicklungsgesellschaften – kann Standortmanagement gezielt zur Sicherung weicher wie harter Standortfaktoren beitragen und zwischen den unterschiedlichen Interessenlagen vermitteln. Dabei wird deutlich: Was bislang oft als informelle, personenabhängige Zusatzfunktion organisiert war, muss künftig als institutionell abgesicherte und fachlich qualifizierte Daueraufgabe gedacht werden.

Damit vollzieht sich ein grundlegender Paradigmenwechsel in der Betriebsgebietsentwicklung: Standortmanagement ist nicht länger optional, sondern wird zur Voraussetzung für eine strategisch gesteuerte, gemeinwohlorientierte und resilient ausgestaltete Flächenentwicklung. Die Raumplanung steht vor der Herausforderung, dieser neuen Rolle durch entsprechende institutionelle, rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen.

8 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Bohnsack, R. (2013): Typenbildung, Generalisierung und komparative Analyse: Grundprinzipien der dokumentarischen Methode. In: Bohnsack, R. et al. (Hrsg.): Die dokumentarische Methode und ihre Forschungspraxis. Wiesbaden: Springer VS, S. 243–254.

Graf, C. (2014): Steuerungsmöglichkeiten für eine flächeneffiziente Entwicklung von Gewerbegebieten am Beispiel Niederösterreich. TU Wien.

Haas, H.D. (2025), <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/standortfaktoren-45787>

Knoll, V. (2020). Entwicklung eines GIS-Modells zur räumlichen Verortung von Zonen mit Potenzial zur Schienengüterverkehrsnutzung. TU Wien.

Koch, T. (2022). Potenziale und Herausforderungen der Integration urbaner Produktion. TU Wien.

Kuckartz, U. (2016): Die typenbildende qualitative Inhaltsanalyse. In: Kuckartz, U.: Qualitative Inhaltsanalyse: Methoden, Praxis, Computerunterstützung. Weinheim/Basel: Beltz Juventa, S. 75–79.

Landua, D.; Wagner-Endres, S. & Wolf, U. (2017): Kurzstudie zu kommunalen Standortfaktoren, Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin

Landua, D.; Wagner-Endres, S. & Wolf, U. (2017a): Standortfaktoren für Unternehmen – die kommunale Sicht. Difu Papers, Oktober 2017.

Linhardt, M. (2022). Implementierung ökologisch nachhaltiger Standortentwicklung für Betriebsgebiete. TU Wien.

Marmat, T. (2016). Logistikimmobilien im Großraum Wien. TU Wien.

Mayerhofer, T. (2024). Bodensparen bei zukünftigen Betriebsgebieten. TU Wien.

NÖ ROG, NÖ Raumordnungsgesetz 2014 § 18, Fassung vom 19.01.2025

Plursch, S. (2010). Potenziale für Betriebsansiedlungen entlang der Wasserstraße Donau in Österreich. TU Wien.

Salzmann, G., & Zech, S. (2009). vislon rheintal_Raum kommunizieren planen. In: Hey, M., Engert, K. (eds) Komplexe Regionen – Regionenkomplexe. VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Schöler, Klaus (2018): Standortentscheidung. In: ARL – Aka-

demie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover, S. 2571–2581.

Seisenbacher, M. (2018). Die Ansiedelung von Betrieben in der überörtlichen Raumordnung in Österreich. TU Wien.

Strübing, J. (2018): Qualitative Sozialforschung: Eine komprimierte Einführung. 3. Aufl. Berlin/Boston: De Gruyter, S. 160–166.

Weiss, V. (2002). Überlegungen zum Branchenmix in Wien. TU Wien.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick vom Karren auf das Vorarlberger Rheintal nach Norden, © Nikolaus Gartner, 2025

Abbildung 2: Mangold Bäckerei, Betriebsgebiet Dornbirn Nord, Google Streetview, 2025

Abbildung 3: Millenium Park Lustenau, © Armin Winkler, 2025

Abbildung 4: IZ NÖ Süd, Google Maps, 2025

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Standortfaktoren der Standortanalyse; Mag. Hannes Lindner, Standort + Markt Beratungs-GmbH, eigene Gestaltung

Tabelle 2: Kategorisierung Interview Projektentwickler, eigene Darstellung

Tabelle 3: Kategorisierung Interview Bauamt, eigene Darstellung

Tabelle 4: Kategorisierung Interview Gründerzentrum, eigene Darstellung

Tabelle 5: Kategorisierung Interview Wirtschaftsagentur, eigene Darstellung

SABRINA MÜHLBAUER 12434739 | STEFAN PREGESBAUER 11840569

KLIMAFITTE BETRIEBSGEBIETE

GRUPPENARBEIT

KURZFASUNG

Die vorausschreitenden Auswirkungen des Klimawandels stellen Betriebsgebiete als zentrale Elemente der wirtschaftlichen Infrastruktur vor große Herausforderungen. Dieser Bericht widmet sich daher der Entwicklung klimafitter Betriebsgebiete und zeigt Maßnahmen auf, die eine klimaresiliente, ressourcenschonende und zukunftsfähige Standortentwicklung ermöglichen. Die Analyse von Good und Bad Practice Beispielen dient der Ableitung konkreter Erfolgsfaktoren und der Identifizierung typischer Defizite. Der Bericht kann demnach als praxisorientierter Beitrag zur Förderung nachhaltiger Betriebsgebiete, die sowohl Klimaanpassung als auch -schutz integrieren, verstanden werden.

ABSTRACT

The advancing impacts of climate change pose major challenges for industrial and commercial zones, which are key components of economic infrastructure. This report therefore focuses on the development of climateresilient business parks and outlines measures that enable site development that is climateresilient, resourceefficient, and futureproof. The analysis of good and bad practice examples serves to derive concrete success factors and identify common shortcomings. Thus, the report can be understood as a practiceoriented contribution to promoting sustainable business zones that integrate both climate adaptation and climate protection.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	162
2	Definitionen	163
2. 1.	Betriebsgebiet	163
2. 2.	Klimafitte Betriebsgebiete	164
3	Rechtliche und planerische Grundlagen	165
3. 1.	Ziele im Raumordnungsrecht	165
3. 2.	Überörtliche Raumplanung	165
3. 3.	Örtliche Raumplanung	168
3. 4.	Vertragsraumordnung	169
4	Bad Practice Beispiel Gewerbepark Tresdorf-Stetten	171
5	Good Practice Beispiele	176
5. 1.	Klimafitte Umgestaltung von bestehenden Betriebsgebieten	176
5. 2.	Klimafitte Gestaltung von neuen Betriebsgebieten	181
6	Maßnahmenkatalog	187
6. 1.	Raumplanerische Maßnahmen	187
6. 2.	Bautechnische Maßnahmen	190
7	Fazit	193
8	Verzeichnisse	194

1 EINLEITUNG

Der Klimawandel stellt nicht nur natürliche Ökosysteme, sondern auch urbane und wirtschaftliche Infrastrukturen vor große Herausforderungen. Es wird zunehmend anerkannt, dass urbane Infrastrukturen nicht nur durch direkte Klimaauswirkungen wie Hitze, Dürre oder Starkregen betroffen sind, sondern auch eine Mitverantwortung für die Transformation hin zu einer emissionsarmen und ressourcenschonenden Entwicklung tragen (World Climate Research Programme, 2019, S. 1). Da insbesondere Betriebsgebiete im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Nutzung, hohem Flächen- und Energieverbrauch und wachsenden Anforderungen an Klimaschutz und -anpassung stehen, während sie gleichzeitig eine Vielzahl an Arbeitsplätzen sichern und damit wesentlich zur regionalen Wertschöpfung beitragen, geraten sie immer mehr in den Fokus klima und raumplanerischer Diskussionen. Dabei wird ersichtlich, dass sie ein enormes Potenzial bergen, um durch gezielte Maßnahmen aktiv zur Klimaanpassung und -schutz beizutragen. Vor diesem Hintergrund beschäftigt sich dieser Bericht mit der Forschungsfrage

„Welche Maßnahmen sind notwendig, um Betriebsgebiete klimafit zu gestalten?“

Zur Beantwortung wurde im Rahmen dieser Arbeit ein strukturierter Maßnahmenkatalog zur Entwicklung klimafitter Betriebsgebiete erarbeitet, der sowohl raumplanerische als auch bautechnische Instrumente beinhaltet. Um diesen zu konzipieren, wurden im Vorhinein Good Practice Beispiele analysiert, die aufzeigen, wie die Umsetzung verschiedener innovativer und nachhaltiger Strategien in der Praxis gelingen kann. Die Betrachtung des Bad Practice Beispiels zeigt typische Planungsfehler, Zielkonflikte und Defizite

in der Umsetzung auf.

Ziel ist es, Handlungsempfehlungen abzuleiten, die sowohl die theoretischen Anforderungen an klimafitte Betriebsgebiete erfüllen als auch die praktische Umsetzung auf kommunaler oder betrieblicher Ebene unterstützen. Der Bericht versteht sich somit als Beitrag zur Entwicklung zukunftsfähiger Betriebsstandorte, die nicht nur ökologisch verantwortungsvoll sondern auch wirtschaftlich tragfähig sind.

2 DEFINITIONEN

2.1. Betriebsgebiet

Betrachtet man den Begriff ‚Betriebsgebiete‘ in der Literatur, fällt auf, dass eine einheitliche Definitionsableitung aus raumplanerischer Sicht nicht möglich ist. Außerdem werden Betriebsgebiete in den Raumordnungsgesetzen der einzelnen Länder zwar überall als Unterkategorie von Bauland betrachtet, bei den genauen Definitionen sind jedoch starke Differenzen zu erkennen, die Zulassung von Betriebsformen ist unterschiedlich geregelt und auch in der Abstufung des erlaubten Ausmaßes von Umgebungsbeeinträchtigungen finden sich Unterschiede (Gruber et al., 2018, S. 109).

§ 14 Abs 5 und 6 Vorarlberger Gesetz über die Raumplanung (LGBl 39/1996 idF LGBl 57/2024) beschreibt Betriebsgebiete zum Beispiel als Ansammlung von Betriebsanlagen und notwendigen Wohn- und Versorgungsgebäuden. Das Vorarlberger Gesetz unterscheidet dann zwischen Kategorie I und II.

Niederösterreich hingegen differenziert beispielsweise anhand emissionsabhängiger Auswirkungen zwischen Industrie- und Betriebsgebieten (§ 16 Abs 1 Z 3 und 4 NÖ Raumordnungsgesetz (LGBl 3/2015 idF LGBl 10/2024)). Betriebsgebiete sind dort Gebiete, *„die keine übermäßige Lärm- oder Geruchsbelästigung und keine schädliche, störende oder gefährliche Einwirkung auf die Umgebung verursachen und sich – soweit innerhalb des Ortsbereiches gelegen – in das Ortsbild und die bauliche Struktur des Ortsbereiches einfügen.“* (§ 16 Abs 1 Z 3 NÖ ROG 2014) Industriegebiete andererseits sind Gebiete, *„die wegen ihrer Auswirkungen, ihrer Erscheinungsform oder ihrer räumlichen Ausdehnung nicht in den anderen Baulandwid-*

mungsarten zulässig sind.“ (§16 Abs 1 Z 4 NÖ ROG 2014)

Neben der Unterscheidung auf gesetzlicher Ebene, können Betriebsgebiete auch anhand ihres Typus unterschieden werden.

Ein interkommunales Betriebsgebiet bezeichnet eine Standortkooperation, die von mehreren Städten und Gemeinden entwickelt und vermarktet wird. Die Haftung erfolgt gemeinschaftlich und die Aufteilung von Gewinn und Kosten, Zuständigkeiten und Risiko wird durch Verträge geregelt. In Gewerbe- oder Industrieparks, welche von der niederösterreichischen Wirtschaftsentwicklungsagentur ecoplus auch als Wirtschaftsparks bezeichnet werden, steht das wirtschaftliche Verwertungsinteresse der Grundstücke, die sich im Eigentum der einzelnen Unternehmen befinden, im Vordergrund. Während in den parkähnlich gestalteten Technologieparks, welche ein zentrales Management aufweisen, technologieorientierte Unternehmen ganze Grundstücke oder einzelne Flächen innerhalb von Gebäuden kaufen oder mieten können, fokussieren sich Forschungsparks auf Jungunternehmen oder Zweigstellen von bereits etablierten Betrieben aus den Bereichen der Forschung und Entwicklung. In den Vordergrund werden dabei einerseits der Technologietransfer zwischen Wissenschaft und Wirtschaft und andererseits die Kooperation mit Forschungseinrichtungen gestellt. In einem Technologiezentrum werden ähnliche Grundsätze verfolgt. Allerdings stehen hier keine Grundstücke zum Kauf zur Verfügung und bei den Gebäuden mit großer Nutzfläche, welche neben Büro- und Produktionsflächen auch Laborflächen aufweisen, besteht ausschließlich die Möglichkeit zur Miete. Gründerzentren ähneln Technologiezentren, jedoch siedeln sich hier vor

allem Start-ups an (Graf, 2014, S. 24-28).

2. 2. Klimafitte Betriebsgebiete

In diesem Bericht bezeichnet der Begriff ‚klimafit‘ die Fähigkeit eines Raumes nicht nur den aktuellen, sondern auch den zukünftig erwartbaren Auswirkungen des Klimawandels angepasst, widerstandsfähig und nachhaltig entgegenzutreten. Klimafitte Betriebsgebiete zeichnen sich dabei durch eine hohe Resilienz, eine geringe negative Wirkung auf das Klima und eine proaktive Anpassungsfähigkeit aus. Aus raumplanerischer und baulicher Sicht heißt das unter anderem, dass Maßnahmen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen und des Energieverbrauchs angewendet werden. Zudem müssen erneuerbare Energien und die nachhaltige Mobilität gefördert werden, während die weitere Infrastruktur ebenfalls klimaresilient gestaltet sein und bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes auf eine ökologische Gestaltung geachtet werden muss.

Das Ziel eines klimafitten Betriebsgebietes ist es also, sowohl die Resilienz gegenüber klimatischen Herausforderungen zu stärken als auch die energetische und ökologische Qualität langfristig zu steigern.

3 RECHTLICHE UND PLANERISCHE GRUNDLAGEN

3.1. Ziele im Raumordnungsrecht

Das Raumordnungsrecht ist grundsätzlich eine Landeskompetenz nach Art 15 Abs 1 B-VG. Als gesetzliche Grundlage sind daher vor allem die Raumplanungsgesetze der Länder zu beachten. In allen Raumplanungsgesetzen werden zu Beginn des Gesetzes Ziele der Raumplanung angeführt. Etwa nach § 2 Abs 1 Vorarlberger Gesetz über die Raumplanung (LGBl 39/1996 idF LGBl 57/2024) hat die Raumplanung *„eine dem allgemeinen Besten dienende Gesamtgestaltung des Landesgebiets anzustreben“*. Ziele der Raumplanung in Vorarlberg, die für klimafitte Betriebsgebiete relevant sind, sind nach § 2 Abs 2 unter anderem die nachhaltige Sicherung der räumlichen Existenzgrundlagen der Menschen (§ 2 Abs 2 lit a) und die Erhaltung der Vielfalt von Natur und Landschaft und der Schutz des Klimas (§ 2 Abs 2 lit b). Bei der Planung sind auch weitere Ziele zu beachten (§ 2 Abs 3). Besonders relevant für klimafitte Betriebsgebiete sind die Ziele des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 2 Abs 3 lit a) und der Erhaltung naturnaher Landschaften (§ 2 Abs 3 lit c).

3.2. Überörtliche Raumplanung

Landentwicklungs- und Raumordnungsprogramme stellen den wichtigsten Bestandteil der überörtlichen Raumplanung dar. Diese Programme werden von der Landesregierung als Verordnung erlassen und somit verbindlich. Flächenwidmungs- und Bebauungspläne dürfen diesen also nicht widersprechen. In Landentwicklungs- und Raumordnungsprogrammen werden die Grundsätze der Landesplanung für

das gesamte Landesgebiet sowie beispielsweise Siedlungsstrukturen festgelegt. Neben landesweiten Programmen können auch Sachprogramme für bestimmte Sachbereiche und Regionalprogramme für bestimmte Teile eines Landes erlassen werden (Lienbacher, 2024, S. 549-551).

Überörtliche Planungen, die beispielsweise in Vorarlberg berücksichtigt werden müssen, sind das Raumbild Vorarlberg 2030, die Landesraumpläne Grünzone Rheintal und Walgau, der Landesraumplan Blauzone Rheintal und Landesraumplan Einkaufszentren.

Für klimafitte Betriebsgebiete relevante Ziele des Raumbildes Vorarlberg 2030 sind unter anderem, Betriebsgebiete zu revitalisieren und zu verdichten und unternutzte Flächen in Betriebsgebieten zu mobilisieren. Handelsbetriebe sollen nur an geeigneten Standorten errichtet werden, die sich vorrangig in Orts- und Stadtkernen befinden. Außerdem sollen weitere Standortentscheidungen für Betriebsgebiete nur bei ausreichender Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfolgt werden. Auch in Betriebsgebieten sollen Stellplätze für PKW unterirdisch errichtet werden (Vorarlberger Landesregierung, 2019, S. 37-45). Im Rheintal und Walgau sollen Betriebsgebiete in die Siedlungsstruktur eingebettet werden. Weiters soll das Land und die Gemeinden eine aktive Bodenpolitik verfolgen und so selbst aktives Betriebsflächenmanagement betreiben (Vorarlberger Landesregierung, 2019, S. 52-54).

Als Teil der überörtlichen Raumplanung sind außerdem die Landesraumpläne Rheintal und Walgau zu beachten. Als Grünzone wurden Flächen festgelegt, die der Erhaltung der Natur und des Landschaftsbildes dienen sollen, die Naher-

holungsmöglichkeiten bieten sollen und die Flächen für die Landwirtschaft sichern sollen. Bauflächen dürfen in der Grünzone nicht gewidmet werden (Vorarlberger Landesregierung, 2018a, 1). Für das nördliche und südliche Rheintal sowie für das Walgau bestehen eigene Plandarstellungen, die die Grünzone festlegen. Folgend ist die Grünzone im Rheintal ersichtlich:

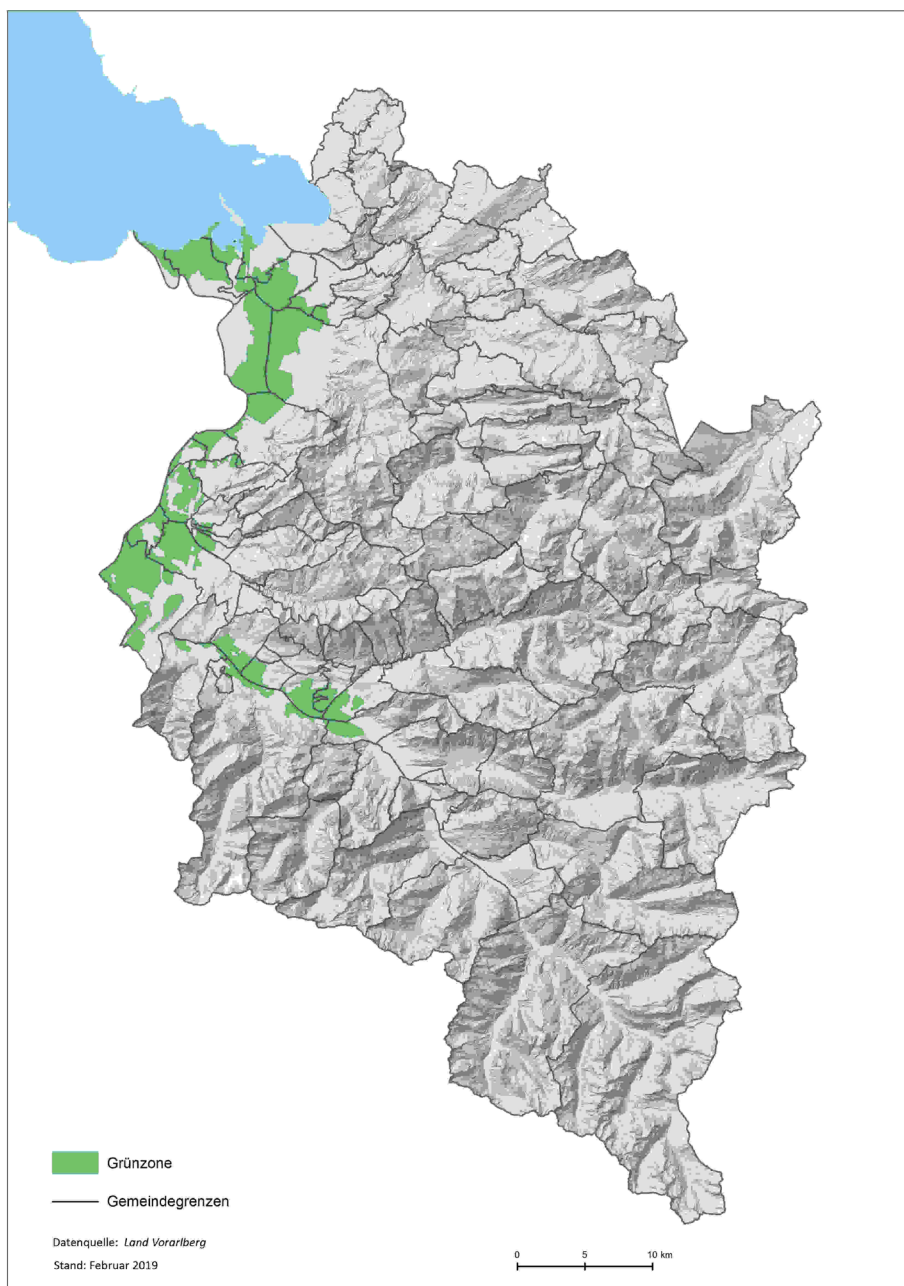


Abbildung 1: Grünzone Rheintal (Vorarlberger Landesregierung)

Blauzonen sind auch in einem eigenen Landesraumplan festgelegt. Diese sollen den Siedlungsraum vor Hochwasser schützen und Flächen zum Hochwasserabfluss und -rückhalt sichern (Vorarlberger Landesregierung, 2018b, 1). Folgender Blauzonenplan besteht für das Rheintal:

Durch die Grünzonen wird sichergestellt, dass wesentliche Teile des Rheintals von Bebauung großteils freigehalten werden müssen. Insofern ist die klimafitte Entwicklung von Betriebsgebieten unterstützt, da naturnahe Räume erhalten und die Zersiedelung gestoppt wird. Durch die Blauzone wird außerdem sichergestellt, dass bei Stark- und Hochwasserereignissen, die durch den Klimawandel häufiger auftreten, entsprechende Abflussflächen zur Verfügung stehen. Auch so wird eine klimafitte Entwicklung gefördert.

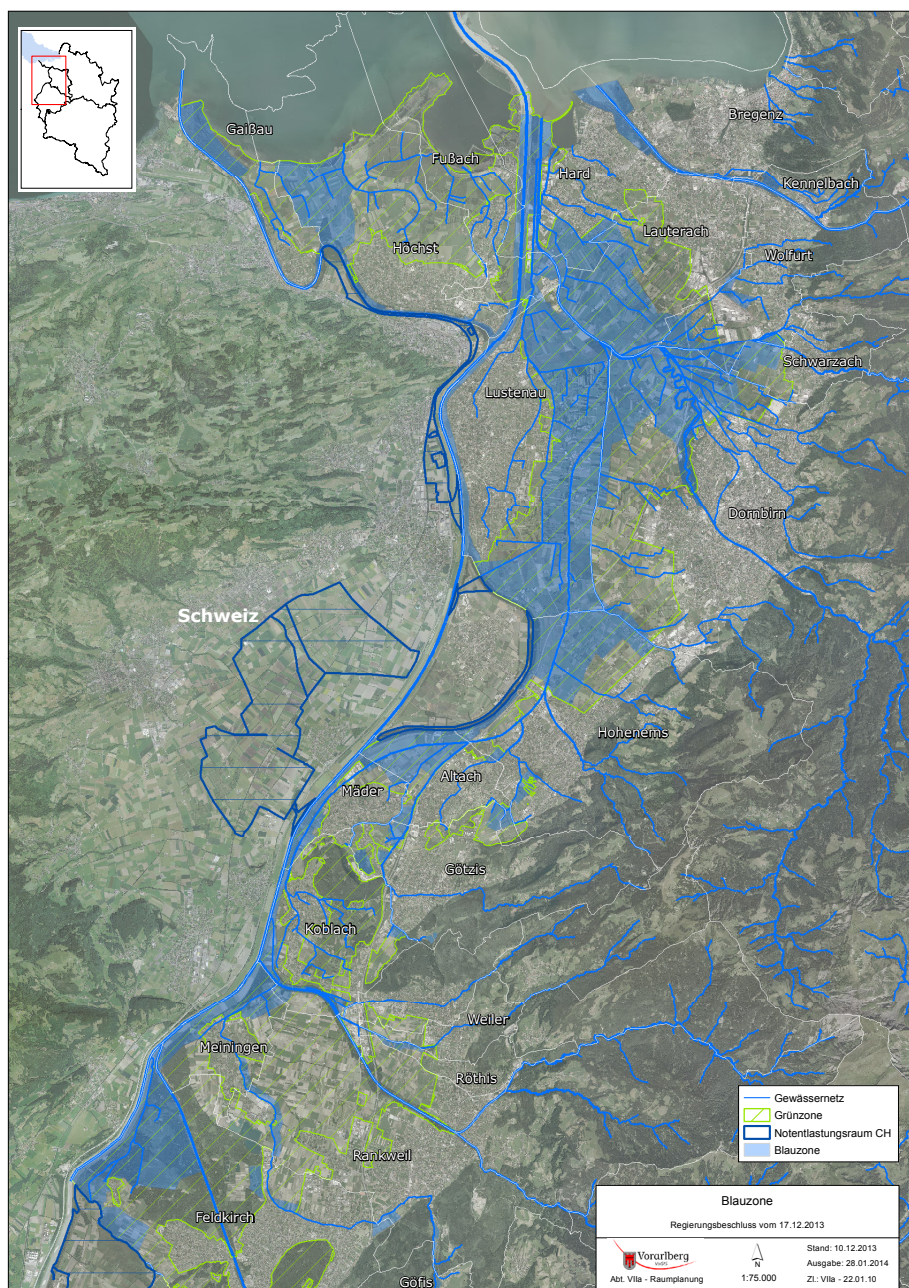


Abbildung 2 : Blauzone Rheintal (Vorarlberger Landesregierung)

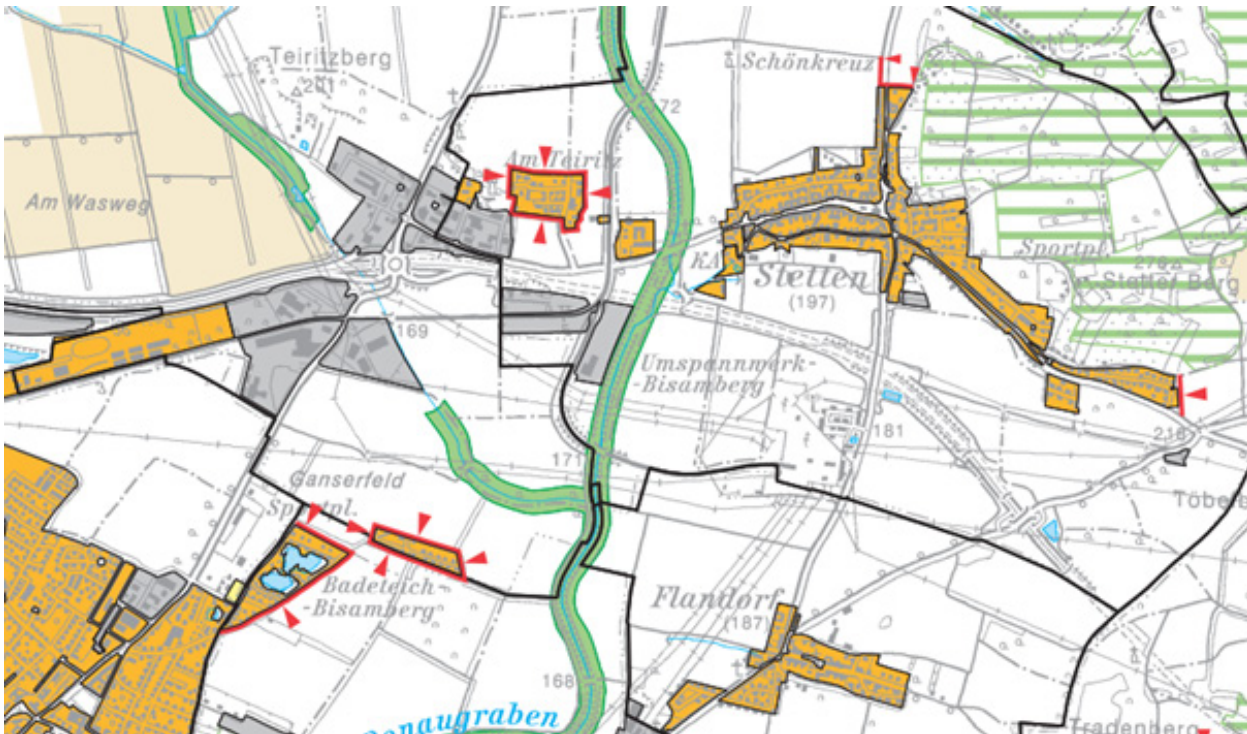


Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm Nordraum Wien (Land NÖ)

In Niederösterreich wurden 20 Regionale Raumordnungsprogramme erlassen, die das gesamte Landesgebiet mit seinen 573 Gemeinden abbilden. Hier wird das gewidmete Bauland grundstücksgenau festgelegt. Betriebs- und Industriegebiet (in diesem Fall der Gewerbepark Tresdorf-Stetten) wird in grau dargestellt. Durch diese detaillierten Festlegungen kann auch eine klimafitte Entwicklung unterstützt werden, indem die möglichen Neuwidmungen eingeschränkt werden.

3.3. Örtliche Raumplanung

Die örtliche Raumplanung erfolgt in Österreich auf der Ebene der Gemeinden. Der Wirkungsbereich einer Gemeinde ist dabei ein eigener und ein vom Land übertragener. Angelegenheiten im eigenen Wirkungsbereich hat die Gemeinde in eigener Verantwortung frei von Weisungen zu besorgen. Dem Land kommt bei Aufgaben im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde nur ein Aufsichtsrecht zu. Die Aufgaben der Gemeinde

im Bereich der Raumplanung (insbesondere die Erstellung von Flächenwidmungsplänen) sind grundsätzlich im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde zu besorgen (z.B. § 60 Vorarlberger Raumplanungsgesetz). Je nach Gemeinde sind daher sehr unterschiedliche Vorgaben in der Flächenwidmungsplanung vorhanden. Das Land kommt seinem Aufsichtsrecht damit nach, indem Flächenwidmungspläne von der Landesregierung genehmigt werden müssen (z.B. § 21 Abs 6 Vorarlberger Raumplanungsgesetz) (Lienbacher, 2024, S. 552-559). Eine Genehmigung ist etwa nach dem Vorarlberger Raumplanungsgesetz dann zu versagen, wenn dem Flächenwidmungsplan, den im Vorarlberger Raumplanungsgesetz genannten Zielen oder überörtlichen Plänen widersprochen (§ 21 Abs 6 lit a), überörtliche Interessen verletzt (§ 21 Abs 6 lit b), sein finanzieller Aufwand die Gemeinde gefährden (§ 21 Abs 6 lit c) oder Planungen des Bundes, des Landes oder anderer Gemeinden nicht berücksichtigt werden würden (§ 21 Abs 6 lit d).

Auch der Bebauungsplan ist von der Landesregierung zu genehmigen (z.B. § 29 Abs 4 Vorarlberger Raumplanungsgesetz). Dieser darf beispielsweise nicht den im Vorarlberger Raumplanungsgesetz genannten Zielen, überörtlichen Plänen oder dem Flächenwidmungsplan widersprechen (§ 29 Abs 4 lit a) oder überörtliche Interessen verletzen (§ 29 Abs 4 lit b). Ebenso erfolgen auch die Aufgaben der Gemeinde im Bereich des Baurechts im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde (z.B. § 51 Vorarlberger Baugesetz) (Lienbacher, 2024, 559). Der Bebauungsplan muss dabei auch den Schutz vor nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen (z.B. § 28 Abs 2 lit d Vorarlberger Raumplanungsgesetz). Außerdem müssen Flächen, die aus Gründen des Klimaschutzes oder zur Anpassung an den Klimawandel freizuhalten sind, im Bebauungsplan festgelegt werden (z.B. § 28 Abs 2 lit o Vorarlberger Raumplanungsgesetz). Nach § 30 Abs 2 NÖ Raumordnungsgesetz (LGBI 3/2015 idF LGBI 10/2024) besteht im Bebauungsplan beispielsweise die Möglichkeit Begrünung von Gebäudeflachdächern oder Fassadenflächen sowie Abstellanlagen festzulegen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist nach § 66a NÖ Bauordnung (LGBI 1/2015 idF LGBI 40/2025) bei Neubauten verpflichtend, sobald ein Gebäude von über 300 m² neu gebaut wird und die Dachfläche solartechnisch geeignet ist. All diese Maßnahmen unterstützen auch die klimafitte Entwicklung von Betriebsgebieten.

3. 4. Vertragsraumordnung

Nach Art 15 Abs 5 B-VG dürfen Länder in Angelegenheiten der örtlichen Raumplanung zivilrechtliche Verträge als Voraussetzung für hoheitliches Handeln vorsehen. Dies ist aber nur zulässig, wenn dadurch öffentliche Interessen verfolgt werden. Hoheitliches Handeln kann dabei etwa eine Umwidmung sein, die im Wirkungsbereich

der Gemeinde liegt. Ein zivilrechtlicher Vertrag kann beispielsweise ein städtebaulicher Vertrag sein, der den Umwidmungswerber dazu verpflichtet bestimmte Maßnahmen (z.B. Begrünung, Gehweg- und Radwegerrichtung, Pflanzen von Straßenbäumen) zu setzen.

Vertragsraumordnung kann aber hoheitliche Planungsinstrumente in der Raumordnung nicht ersetzen, sondern nur ergänzen. Sie kann dort zur Anwendung kommen, wo raumplanerische Ziele nicht alleine durch hoheitliche Maßnahmen erreicht werden können. Auch bei fehlenden finanziellen Mitteln auf der Seite der Gemeinde kann die Vertragsraumordnung helfen, damit Maßnahmen gesetzt werden können. Die Vertragsraumordnung bietet so den Eigentümern auch die Möglichkeit an der Umsetzung von raumplanerischen Zielen mitzuwirken (Kleewein, 2022, S. 245). Das volle Potenzial der Vertragsraumordnung besteht dann, wenn der Landesgesetzgeber diese in seinen Landesgesetzen auch umfassend normiert hat (Kleewein, 2022, S. 246).

Eine Regelung zur Vertragsraumordnung findet sich etwa in § 17 Abs 3 NÖ Raumordnungsgesetz. Nach dieser Bestimmung darf die Gemeinde bei einer Erstwidmung oder einer Änderung der Widmungsart mit Grundeigentümer:innen und ihren Rechtsnachfolger:innen einen Vertrag abschließen, dessen Erfüllung verpflichtend ist. In einem derartigen Vertrag können insbesondere geregelt werden, dass eine Bebauung zu erfolgen hat (§ 17 Abs 3 Z 1), dass bestimmte Nutzungen durchzuführen oder verboten sind (§ 17 Abs 3 Z 2) und dass Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandqualität zu treffen sind (§ 17 Abs 3 Z 3). Zu den Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandqualität zählen dabei auch Maßnahmen, die unter Berücksichtigung der Folgen des Klimawandels erforderlich sind. Auf diese Weise können also auch Maßnahmen

festgelegt werden, die zur klimafitten Gestaltung eines Betriebsgebietes erforderlich sind. Verträge die ausschließlich Maßnahmen nach § 17 Abs 3 Z 3 enthalten sind gemäß § 17 Abs 4 dabei auch schon bei der Erlassung oder Änderung von Bebauungsplänen zulässig. Die Vertagungsraumordnung kann also eine Ergänzung zu den hoheitlichen Instrumenten darstellen, doch der Abschluss eines Vertrages ist für die Gemeinde freiwillig, so dass ein entsprechender Handlungswille bei der Gemeinde vorliegen muss. Außerdem darf ein derartiger Vertrag nur anlässlich einer Änderung der Flächenwidmung oder des Bebauungsplanes erfolgen, wodurch ein Eingriff in bereits bestehende Betriebsgebiete nur schwer möglich ist.

4 **BAD PRACTICE BEISPIEL GEWERBEPARK TRESDORF-STETTEN**

Bei dem Gewerbepark Tresdorf und Stetten kann ein massiver Flächenverbrauch durch Betriebsansiedlungen festgestellt werden. Des Weiteren wird ein großer Anteil der verbrauchten Flächen auch versiegelt (vgl. Abbildung 4 und 5).



Abbildung 4: Gewerbepark Tresdorf-Stetten im Jahr 2000 (Land NÖ)



Abbildung 5: Gewerbepark Tresdorf-Stetten im Jahr 2025 (Google Earth)

Flächenverbrauch und Bodenversiegelung werden dabei als weit verbreite Probleme von modernen Gesellschaften anerkannt (Europäische Union, 2013, 6). Doch eine Beschränkung dieser Entwicklung wird auch von dem örtlichen Leiter des Bauausschusses nicht für möglich gehalten. Ein kompletter Widmungsstopp sei unrealistisch. Dies deckt sich auch mit dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Leobendorf, das zahlreiche Erweiterungsflächen für den Gewerbepark Tresdorf vorsieht (vgl. Abbildung 6).

Für diese Flächen liegen zwar derzeit noch keine Baulandwidmungen vor, doch diese werden vermutlich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten folgen. Auch derzeit sind neue Betriebe im Gewerbepark in Bau (vgl. Abbildung 7). Grundsätzlich sind Prognosen über den Flächenverbrauch in der Zukunft aber schwer zu treffen, da nach dem derzeitigen Stand der Wissenschaft keine statistische überprüfbare und umfassende Theorie besteht, die Flächeninanspruchnahme zuverlässig prognostizieren kann (Siedentop et al., 2018, S. 48).

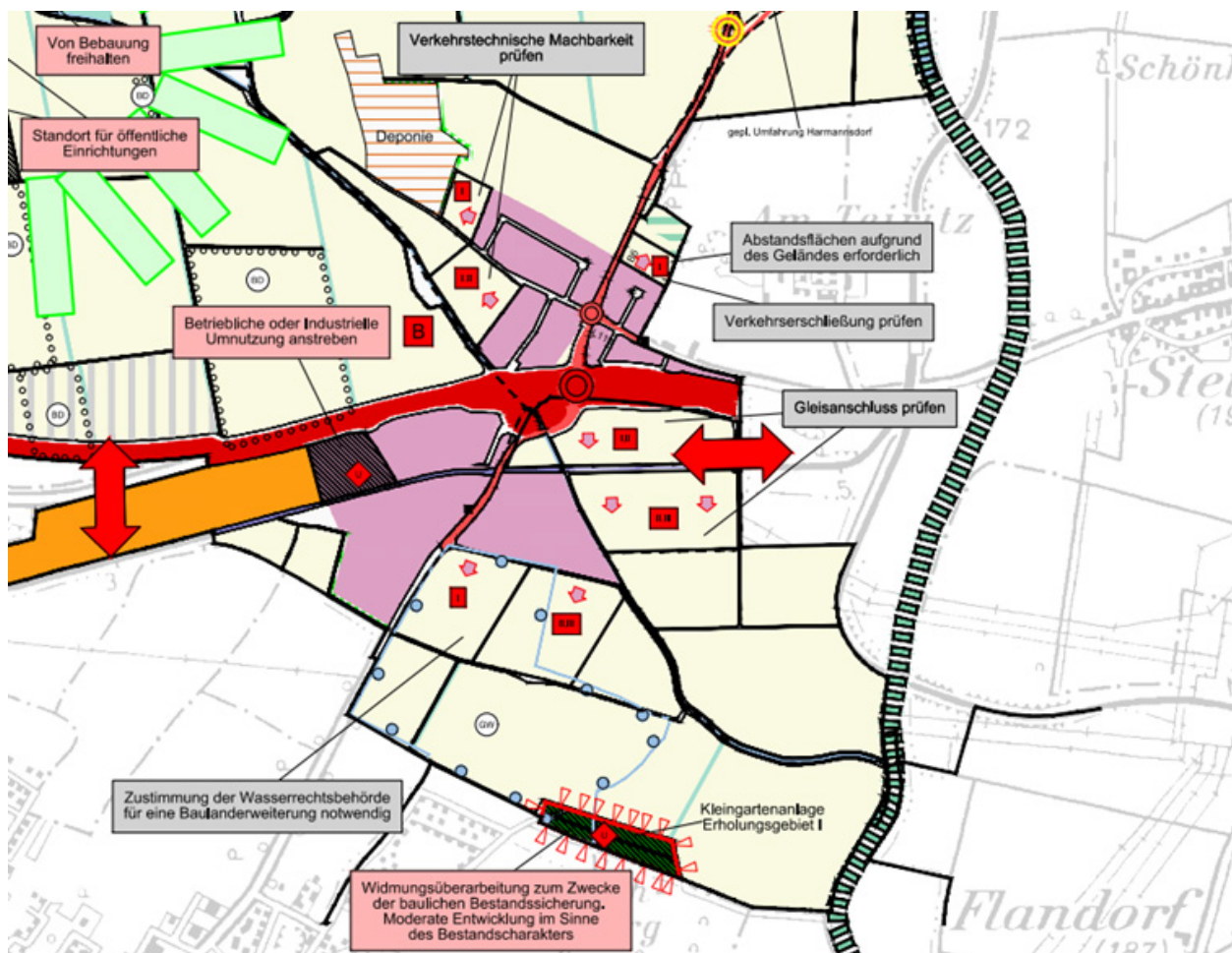


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Leobendorf für den Gewerbepark Tresdorf (Gemeinde Leobendorf)



Abbildung 7: In Bau befindliches Autohaus nördlich im Gewerbepark (eigene Aufnahme)

Bodenversiegelung kann auch mit Bebauungsplänen eingeschränkt werden, welche unter anderem festlegen, welcher Anteil eines Grundstücks bebaut, also versiegelt werden darf. Hierzu ist aber anzumerken, dass die Gemeinde Leobendorf erst seit kurzem über einen Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet verfügt (Gemeinde Leobendorf, 2022, S. 1-6). Die Erstellung des Bebauungsplanes in Leobendorf hat sich dabei als komplexer Prozess herausgestellt, da viele unterschiedliche Interessen zu berücksichtigen waren und diese auch von Gemeinderatsmitgliedern vertreten wurden. Insbesondere Landwirt:innen und Grundstückseigentümer:innen sind im Gemeinderat besonders stark vertreten, wodurch deren Interessen nach Aussage des Leiters des örtlichen Bauausschusses eine besonders gewichtige Rolle im Gemeinderat spielen. Außerdem besteht noch eine große Anzahl an unbebauten Baulandflächen,

die teilweise als Spekulationsobjekt genutzt werden. Aus diesem Grund wird auch seitens der Gemeinde überlegt, eine Infrastrukturabgabe für unbebaute Grundstücke einzuführen, um hier einen Anreiz zur Bebauung zu schaffen. Aus der Sicht der Gemeinde erscheinen derartige Abgaben sinnvoll, da die Gemeinde ein Interesse an den zusätzlichen Einwohner:innen und den zusätzlichen Steuereinnahmen durch die Bebauung hat. Die Gemeinden Leobendorf und Stetten verzeichnen aber derzeit sowohl einen hohen Bevölkerungszuwachs als auch eine hohe Anzahl an Betriebsansiedlungen. Daher hätten die jeweiligen Gemeinden durchaus auch die Möglichkeit Flächen effizient zu nutzen, um den Wohlstand zu steigern und sind nicht als stagnierende Region auf die ineffiziente Flächennutzung zur Wohlstandssteigerung angewiesen (Meyer et al., 2021, S. 766).

Der öffentliche Verkehr im ländlichen Umfeld ist meist nicht gut ausgebaut und Personen sind daher vermehrt auf den motorisierten Individualverkehr zur Fortbewegung angewiesen (Mager 2017, S. 217; ÖVG, 2009, S. 152). Aus diesem Grund können aber die vielen Vorteile des öffentlichen Verkehrs nicht genutzt werden (ÖVG, 2009, S. 6-13). Wie bei der Begehung festgestellt wurde, gestaltet sich die öffentliche Verkehrsanbindung des Gewerbepark Tresdorf und Stetten als mangelhaft. Entlang der Bundesstraße B6 verkehrt ein Linienbus werktags etwa alle 2 Stunden, der aber nördlich der Autobahnabfahrt im Gewerbepark gar nicht anhält. Im Gewerbepark bestehen dann noch zwei weitere Haltestellen, die aber nur vereinzelt an Werktagen bedient werden (vgl. Abbildung 8). Die Bushaltestellen verfügen über keine Wartehäuschen und sind auch nicht durch einen Gehweg angebunden, welche im gesam-

ten Gewerbepark ohnehin kaum existieren (vgl. Abbildung 8 und 9). Es gibt zwar einen Bahnhof in Leobendorf mit regelmäßiger Schnellbahnverbindung, doch dieser ist relativ weit entfernt und aufgrund der schlechten Fahrradinfrastruktur nicht sicher zu erreichen.



Abbildung 8: Bushaltestelle an der Bundesstraße B6 (eigene Aufnahme)



Abbildung 9: Hauptstraße im Gewerbepark mit erlaubter Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ohne Gehsteig (eigene Aufnahme)

Eine Alternative zum traditionellen öffentlichen Regionalbusverkehr im ländlichen Raum stellen Mikro-ÖV-Angebote dar (VCÖ, 2021, S. 13-17). Die Gemeinden Leobendorf und Stetten haben auch ein derartiges Angebot, dass im ganzen Bezirk Korneuburg aktiv ist (Stadtgemeinde Korneuburg, 2024). Da die Fahrgäste für eine Fahrt nur einen geringen, nicht kostendeckenden Betrag errichten müssen, werden die Kosten dieses Angebots auch teilweise von den Gemeinden getragen. Dieses Mikro-ÖV-Angebot wird jedoch nach dem Leiter des örtlichen Bauausschusses von weiten Teilen der Bevölkerung nicht in Anspruch genommen.

5 GOOD PRACTICE BEISPIELE

5.1. Klimafitte Umgestaltung von bestehenden Betriebsgebieten

5.1.1. Brunn am Gebirge – Wolfholzgasse

Die Marktgemeinden Brunn am Gebirge und Perchtoldsdorf haben gemeinsam eine interkommunale Initiative zur klimafitten Umgestaltung und Erneuerung des bestehenden, gemeindeübergreifenden Betriebsgebiets entlang der Bundesstraße B12 und der Wolfholzgasse gestartet. Ziel war es, die Standortqualität nachhaltig zu verbessern und das Gebiet zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Grundlage für dieses Vorhaben bildet eine umfassende Machbarkeitsstudie, aus der eine Reihe von konkreten Maßnahmen hervorgegangen ist (Schickl Müller, 2021b, S. 16).

Ein zentraler Aspekt der geplanten Umgestaltung ist die Verbesserung der inneren Erschlie-

Bung des Betriebsgebiets, insbesondere durch die Errichtung neuer Gehwege sowie Querungsmöglichkeiten der stark befahrenen B12. Es wurden hier zwar befestigte Gehwege und eine Mittelinsel errichtet, aber keine Schutzwege (vgl. Abbildung 10). Darüber hinaus wird eine neue fuß- und radläufige Anbindung an den nahegelegenen Bahnhof Brunn – Maria Enzersdorf sowie an den regional bedeutsamen Radhighway geschaffen, derzeit allerdings nur aus einer Richtung. Diese einseitige Anbindung stellt zwar einen wichtigen ersten Schritt dar, lässt aber Raum für eine weitere Verbesserung der Erreichbarkeit aus der nördlichen Richtung (vgl. Abbildung 12).

Ergänzt werden die Maßnahmen durch die Errichtung neuer Bushaltestellen, um die künftige Einbindung einer zusätzlichen Buslinie zu ermöglichen. Damit soll der öffentliche Verkehr im Bereich des Betriebsgebiets deutlich attraktiver und besser zugänglich gemacht werden (vgl. Abbildung 10). Neu gepflanzte Bäume und



Abbildung 10: Neu gestaltete Bushaltestelle (eigene Aufnahme)

entsiegelte Rasenflächen ergänzen außerdem die klimafitte Gestaltung werden (vgl. Abbildung 11). Insgesamt zielt das Projekt darauf ab, durch gezielte infrastrukturelle Verbesserungen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, die Erreichbarkeit umweltfreundlich zu gestalten und die Aufenthaltsqualität im Betriebsgebiet nachhaltig

zu erhöhen (Schicklmüller, 2021b, S. 16).



Abbildung 11: Begrünung und durchgängiger Gehweg im Betriebsgebiet (eigene Aufnahme)



Abbildung 12: Geh- und Radweg, der das Betriebsgebiet von einer Richtung anbindet (eigene Aufnahme)

5.1.2. Korneuburg – Hovengasse

Die Stadtgemeinde Korneuburg hat mit Unterstützung der niederösterreichischen Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft ecoplus die Hovengasse im Industriepark SÜD klimafit umgestaltet.

Um die innere Erschließung zu verbessern, wurden Gehwege neu errichtet und verbreitert und durch eine neue Nextbike-Station in der Hofengasse ein Angebot für die ‚letzte Meile‘ integriert. Wie im Gewerbepark Tresdorf-Stetten besteht auch in diesem Betriebsgebiet das Angebot eines Anrufsammeltaxis (Stadtgemeinde Korneuburg, 2024). Außerdem wurde eine Bushaltestelle eingerichtet, mit welcher zudem eine neue Buslinie eingebunden wurde (vgl. Abbildung 13). Dadurch wurde das Gebiet besser an den Bahnhof angebunden, was für Pendler:innen den Umstieg auf den öffentlichen Verkehr erleichtert (Schicklmüller, 2021b, S. 15). Ein mobiles Pollersystem, welches bei der Einfahrt in die verkehrsberuhigte Straße montiert wurde, erlaubt dabei nur Bussen die Durchfahrt und ermöglicht damit die direkte Verbindung zwischen Betriebsgebiet und Bahn-

hof (Stadtgemeinde Korneuburg, 2022).

Des Weiteren wurden die Stellplätze mit Ökopflastersteinen versehen, um so eine naturnahe Versickerung zu ermöglichen (vgl. Abbildung 14). Zudem wurden mithilfe der Pflanzung von Bäumen Beschattungsmaßnahmen geschaffen und der Straßenraum klimafit umgestaltet (Schicklmüller, 2021b, S. 15) (vgl. Abbildung 15).

Das Hightech-Unternehmen Marinomed Biotech AG hat ein leerstehendes Gebäude gekauft, dieses saniert und das Grundstück dann zudem durch einen Neubau nachverdichtet. Dies zeigt, dass die durchgeführten Maßnahmen Wirkung zeigen und einen guten Anfang darstellen (Stadtgemeinde Korneuburg, 2022).

Es ist jedoch auch anzumerken, dass noch Optimierungspotenzial besteht. So fehlt der Bushaltestelle beispielsweise ein Wartehäuschen oder eine anderweitige Überdachung (vgl. Abbildung 16). Bei der Begehung fiel darüber hinaus auf, dass die weiteren Straßen im Betriebsgebiet

2 Korneuburg Raiffeisenstraße	
Montag - Freitag (Werktag)	
Uhr	
7	
8	
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	32
16	32
17	32
18	32
19	
20	
21	
22	
23	
0	

2 Korneuburg Raiffeisenstraße	
Montag - Freitag	
Uhr	
5	
6	28 ^A 53
7	28 53
8	28 53
9	
10	
11	
12	
13	
14	
15	58
16	58
17	58
18	

Abbildung 13: Busfahrplan Hovengasse (eigene Aufnahme)



Abbildung 14: Stellplätze mit Ökopflastersteinen (eigene Aufnahme)



Abbildung 15: Straßenraumgestaltung (eigene Aufnahme)

bisher keine Umgestaltung erhalten haben und wie das Negativ zur Hovengasse wirken (vgl. Abbildung 17 und 18). In Zukunft gilt es also, die klimafitte Umgestaltung des Straßenraumes, die Verbesserung der inneren Erschließung und die Anbindung an den ÖV ebenfalls im weiteren Gebiet zu etablieren, um auch dort einen Beitrag zum Klimaschutz und -anpassung zu leisten.



Abbildung 16: Neu errichtete Bushaltestelle (eigene Aufnahme)



Abbildung 17: Nicht umgestaltete Umgebung (eigene Aufnahme)



Abbildung 18: Parkplatzsituation in der Umgebung (eigene Aufnahme)

5.2. Klimafitte Gestaltung von neuen Betriebsgebieten

5.2.1. Millennium Park Rheintal

Der Millennium Park Rheintal in Lustenau ist ein produktiv genutztes Betriebsgebiet (Widmung BB-I) mit rund 115.000 m² Gesamtfläche, von denen derzeit 22.000 m² in Entwicklung stehen. Seit dem Entwicklungsstart im Jahr 1997 haben sich etwa 95 Unternehmen mit rund 900 Mitarbeiter:innen angesiedelt. Der Standort zeichnet sich durch seine Lage im österreichischen Rheintal nahe der Grenzen zur Schweiz, Deutschland und Liechtenstein aus und bietet Infrastruktur mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus im 15-Minuten-Takt) sowie Anschluss an die Autobahn A14. Mit flexiblen Miet- und Eigentumsflächen, einem Fokus auf Architektur, Nachhaltigkeit und Vernetzung sowie seiner Positionierung als attraktiver Lebens- und Arbeitsraum spricht der Millennium Park nationale und internationale Unternehmen aus den Bereichen Industrie, Technologie, Software und Dienstleistungen an (PRISMA, 2025).

Der Millennium Park findet auch im Masterplan der Gemeinde Lustenau Erwähnung und wird dort als bedeutendes Betriebsgebiet mit hohem Entwicklungspotenzial gewürdigt. Besonders die Dienstleistungsbranche dominiert sowohl in Bezug auf die Anzahl der Betriebe als auch der Beschäftigten, wenngleich auch Handel und das verarbeitende Gewerbe stark vertreten sind. Die SWOT-Analyse hebt die hohe Standortattraktivität, gute Erschließung mit dem motorisierten Individualverkehr, klare Strukturierung sowie durchmischte Nutzungen als Stärken hervor. Schwächen bestehen vor allem bei der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die sich derzeit auf Busverbindungen im Norden und Süden beschränkt. Chancen liegen in der zielgerichteten Entwicklung verbleibender Baureserven, der Schaffung hochwertiger öffentlicher Frei-

räume und ergänzender Nutzungen wie Hotellerie oder sozialer Infrastruktur. Risiken ergeben sich insbesondere aus potenziell konfliktträchtigen Wohnnutzungen und gestalterisch unerwünschten Ansiedlungen. Der Masterplan sieht vor, die noch unbebauten Flächen mit architektonischer Qualität und funktionalem Freiraum zu ergänzen, den Standort weiter aufzuwerten und eine langfristige Erweiterung in Richtung Osten und Norden zu ermöglichen (Metron Raumentwicklung, 2018, S. 26-29).

Der Millennium Park soll eine Verbindung mit dem östlich gelegenen Naturraum schaffen. Der Übergang zum angrenzenden Lustenauer Ried soll als nachhaltige Übergangszone zwischen Kultur- und Naturraum gestaltet werden. Im Mittelpunkt steht eine „grüne Produktivität“, die produktive Nutzungen wie Urban Gardening, solidarische Landwirtschaft oder Naturerlebnispfade mit Umwelt- und Naturschutz verbindet. So soll ein attraktiver Freiraum für Bewohner:innen, Beschäftigte und Besucher:innen entstehen, der ökologische, soziale und wirtschaftliche Kreisläufe zusammenführt (PRISMA, 2023, S. 26-27). Außerdem ist im Millennium Park die „grüne Diagonale“ (vgl. Abbildung 19) als Abfolge von Grünzonen konzipiert, die neue Verbindungen schaffen und kleine Aufenthaltsräume („Pocket Parks“) aktivieren sollen. Sie dient der Verbesserung des Mikroklimas, der Biodiversität sowie der sozialen Begegnung. Grundlage ist das Freiraumkonzept, das eine Verbindung vom Entrée des Millennium Parkes über den zentralen Bereich des Gebietes bis in den hinteren Teil des Betriebsgebietes schafft (PRISMA, 2023, S. 37).

Da Raum insbesondere in Vorarlberg knapp ist, gewinnt eine effiziente Flächennutzung in Betriebsgebieten wie dem Millennium Park zunehmend an Bedeutung, wobei Restflächen durch Solitärbebauungen vermieden werden sollen. Nachhaltige Strategien wie geteilte Erschließun-

gen, gemeinsame Ladezonen und vertikale Nutzungskonzepte sollen helfen, Flächen wirtschaftlich, ökologisch und sozial verträglich zu nutzen. Besonders im Industrie- und Gewerbebau wird angestrebt, mehrere Nutzungen und Unternehmen innerhalb eines Gebäudes auf mehreren Geschossen zu kombinieren und vertikale Erweiterungsmöglichkeiten frühzeitig einzuplanen (PRISMA, 2023, S. 43). Weiters setzt der Millennium Park auf intelligente und nachhaltige Mobilitätslösungen, um die Erreichbarkeit für Mitarbeitende und Kund:innen zu verbessern. Dabei sollen verschiedene Verkehrsträger wie ÖPNV, Busverbindungen, Sharing-Angebote und E-Bikes besser integriert und optimiert werden. Ziel ist eine zentrale Infrastruktur- und Verkehrslösung, die auch betriebsbedingte Lieferverkehre berücksichtigt. Digitale Tools wie Mitfahrzentralen und Plattformen für Flottenmanagement sollen Synergien zwischen Unternehmen schaffen und die Nutzung effizienter gestalten (PRISMA, 2023, S. 44).

Außerdem wurde ein Vorortgespräch mit einem Mitarbeiter der Eigentümergesellschaft durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im

Gebiet eine starke Belastung des öffentlichen Raums durch parkende Fahrzeuge besteht, was die Notwendigkeit einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs unterstreicht. Der öffentliche Nahverkehr werde zur Anreise derzeit aber kaum genutzt. Grundsätzlich erfolge die Gestaltung des Millennium Parkes (etwa das Freihalten von Grünflächen) durch vertragliche Gestaltungen zwischen den Betrieben und den der Eigentümergesellschaft des Betriebsgebietes. Weiters gebe es derzeit keine konkreten Projektpläne im Bereich der Energieversorgung, die beispielsweise eine gemeinsame nachhaltige Energiegewinnung oder die betriebsübergreifende Nutzung von Abwärme. Derartige Planungen seien zu komplex, da gar nicht feststehe welcher Betrieb mit welchem Energiebedarf welche Fläche letztendlich nutzen werde.



Abbildung 19: Grüne Achse im Millennium Park (eigene Aufnahme)



Abbildung 20: Nicht versiegelte Parkplatzfläche mit Baumreihen (eigene Aufnahme)



Abbildung 21: Naturnahes Retentionsbecken für Regenwasser (eigene Aufnahme)

5.2.2. Wirtschaftspark Kreilhof

Der Gewerbepark Kreilhof in Waidhofen an der Ybbs ist ein interkommunales Betriebsgebiet, an welchem die Stadt Waidhofen und die Gemeinde Ybbsitz mit jeweils 40 Prozent, die Gemeinden Hollenstein und Opponitz mit jeweils acht Prozent und St. Georgen/Reith mit vier Prozent beteiligt sind (Kössl, 2024). Circa 3,5 km vom Stadtzentrum Waidhofens entfernt, nimmt der Park eine Fläche von ungefähr 60.000 m² auf dem Gebiet der Steinauer-Gründe ein. Durch den Umfahrungstunnel der B 31 ist das Areal sowohl überregional als auch aus der Stadt heraus gut erschlossen. Des Weiteren ist der Wirtschaftspark an Bus und Ybbstalradweg angebunden. In der näheren Umgebung finden sich Betriebe aus dem Baugewerbe, eine Büromöbelfabrik und ein Autohaus (Beneder & Stadt Waidhofen a/d Ybbs, 2020, S. 2). Im Gewerbepark selbst haben sich bisher Betriebe aus den Bereichen Holzbau, Blechbearbeitung, Forst-, Elektro- und

Kunststofftechnik angesiedelt oder Grundstücke erworben (Kössl, 2024).

Der Wirtschaftspark hat also maßgeblich zur Attraktivierung des Standortes beigetragen und Arbeitsplätze gesichert, während gleichzeitig Umwelt- und Klimaschutz berücksichtigt wurden. Die Entwicklung kann daher als Paradebeispiel und Pilotprojekt auf diesem Gebiet angesehen werden (Mostropolis, 2022).

Dabei wurden bereits bei der Planung Gestaltungsvorgaben in einem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Masterplan festgehalten (vgl. Abbildung 22).

Demnach sind landschaftsprägende Sichtachsen wie die Blickbeziehung ins Ybbstal freizuhalten und ökologisch-architektonische Maßgaben bezüglich Dachbegrünung oder Photovoltaikanlagen einzuhalten. Auf landschaftsplanerischer Ebene müssen Vorgaben hinsichtlich der Grün-

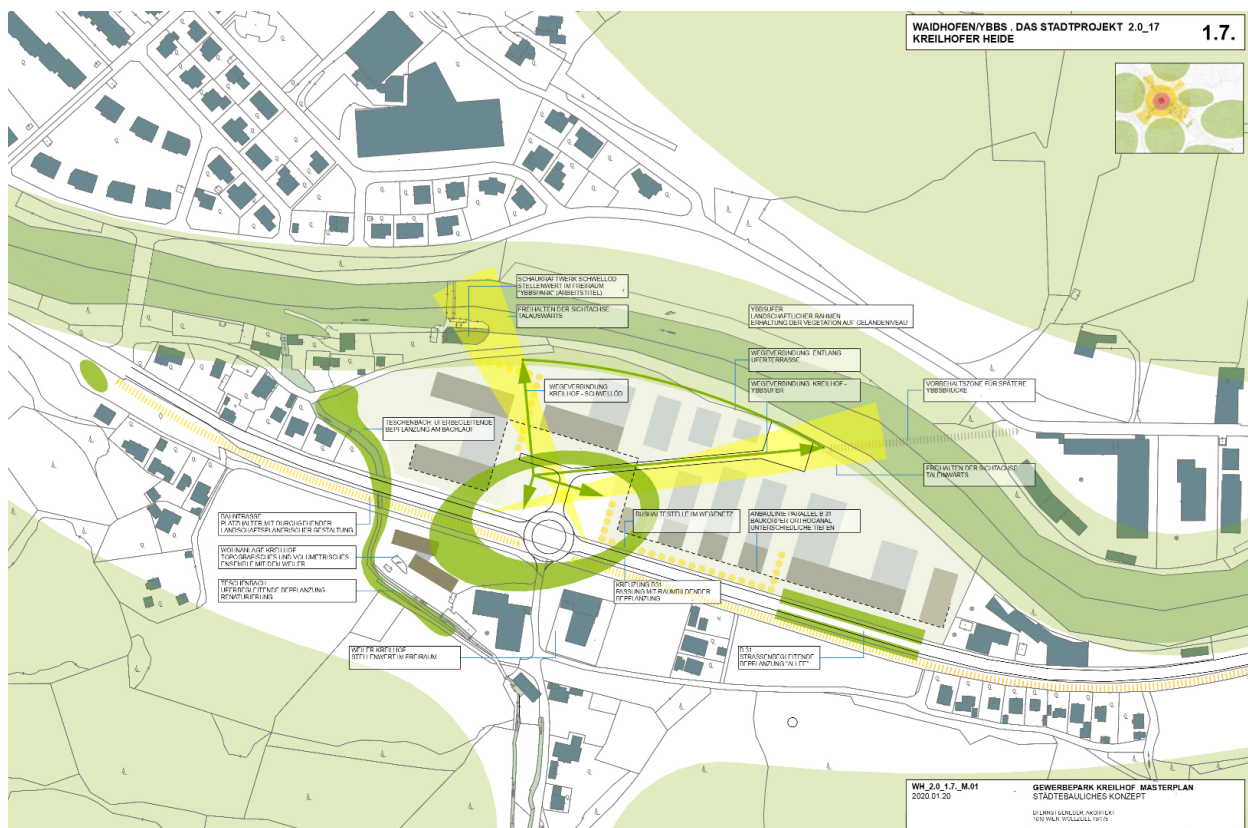


Abbildung 22: Städtebauliches Konzept Kreilhof (Stadt Waidhofen)

zonen, Versiegelungsgrad auf dem Betriebsgrund und Bepflanzung im öffentlichen Raum und auf dem Betriebsgrund eingehalten werden (vgl. Abbildung 23). Im Bebauungsplan wurde zudem festgesetzt, dass es ein gemeinsames Stellplatzangebot geben soll, wobei die Parkplätze nicht straßenbegleitend platziert werden dürfen (vgl. Abbildung 25). Zudem soll die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und an Radwege sichergestellt werden (vgl. Abbildung 24). Auch zu Bebauungsdichte und -grad wurden Vorgaben festgesetzt (ecoplus. Niederöster-

reichs Wirtschaftsagentur GmbH, 2020, S. 32). Außerdem gibt es für den ganzen Wirtschaftspark ein ganzheitliches Energiekonzept. Umgesetzt wurden diese Maßnahmen beispielsweise durch die Verwendung von Rasengittersteinen bei Stellplätzen, der Regenwassernutzung oder die nicht asphaltierten Gehwege. Diese kommen im gesamten Gewerbepark auf eine Gesamtlänge von etwa 1.000 m. Dazu wurden um die 150 Bäume gepflanzt (Mostropolis, 2022) (vgl. Abbildung 26).



Abbildung 23: Grünraumgestaltung (ecoplus)



Abbildung 24: Neue Bushaltestelle (Piaty Blog)



Abbildung 25: Straßenraumgestaltung (Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ)



Abbildung 26: Bäume im Wirtschaftspark (Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ)

Der Wirtschaftspark Kreilhof beweist also, dass der Klima- und Umweltschutz nicht zwangsläufig einer florierenden Wirtschaft entgegenstehen, sondern sich auch verbinden lassen und

dadurch positive Effekte nach sich ziehen. Um eine ganze Region zu stärken, ist interkommunale Zusammenarbeit dabei unabdingbar.

6 MASSNAHMENKATALOG

6.1. **Raumplanerische Maßnahmen**

6.1.1. Freiraumgestaltung

Im Bereich der Raumplanung empfiehlt es sich zunächst, Rahmenbedingungen für die Freiraumgestaltung mithilfe eines Grünflächenkonzeptes festzusetzen (Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ, 2025). Dort können dann beispielsweise Mindestgrünflächenanteile und eine bestimmte Vorgartentiefe verbindlich festgelegt werden. Diese Flächen müssen dann versickerungsfähig und ökologisch wertvoll gestaltet sein, was bei Parkplätzen zum Beispiel durch Rasengittersteine umgesetzt werden kann (Schicklmüller, 2021a, S.16) (vgl. Abbildung 27).

Auf den restlichen Flächen können Blühwiesen entstehen (vgl. Abbildung 28). Diese bedürfen im Gegensatz zu Zierrasen oder Sträucherbe-

pflanzung wenig Pflege und Bewässerung, da sie trockenheitsverträglich sind und nur zweimal im Jahr gemäht werden dürfen (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2021, S. 12). Um die Biodiversität weiter zu stärken und das Mikroklima durch die kühlende und beschattende Wirkung zu verbessern, kann die Pflanzung einer bestimmten Zahl von heimischen, standortgerechten Bäumen gefordert werden (Schicklmüller, 2021a, S.16). Während die biologische Vielfalt gefördert wird, erhöhen begrünte Außenflächen durch gemeinschaftlich nutzbare Pausen- und Erholungsbereiche zudem die Aufenthaltsqualität für Mitarbeiter:innen (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2021, S. 13).

Neben der Vegetation trägt auch ein integriertes Regenwassermanagement mit Zisternen, Retentionsflächen oder Versickerungsmulden zu



Abbildung 27: Parkplatz mit Rasengittersteinen (Ehl AG)



Abbildung 28: Blühwiese im Betriebsgebiet (Tagesschau)



Abbildung 29: Versickerungsmulden (Sieker - Die Regenwasserexperten)

einer besseren Versickerung bei (Schicklmüller, 2021a, S.16) (vgl. Abbildung 29). Durch sie können Überflutungen vorgebeugt und die Grundwasserbildung gefördert werden. Temporär entstehende Wasserflächen leisten dabei ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

6.1.2. Mobilität

Hinsichtlich der Mobilität stehen vor allem Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Betriebsgebiets und zur Förderung nachhaltiger Verkehrsformen im Mittelpunkt, wofür die Infrastruktur entsprechend ausgestattet sein muss.

Um die nachhaltige Mobilität zu begünstigen, kann deshalb festgesetzt werden, dass ein Mindestprozentanteil der behördlich vorgeschriebenen oder dann tatsächlich errichteten Parkplätze der Elektromobilität vorbehalten und mit entsprechender Ladeinfrastruktur ausgestattet sein muss (Schicklmüller, 2021a, S. 16). Ergänzend dazu müssen im ganzen Areal Abstellmöglichkeiten für Fahrräder durch beispielsweise Fahrradboxen bereitgestellt werden (ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, 2020, S. 38) (vgl. Abbildung 30).

Um einen sicheren Arbeitsweg zu garantieren, muss die Infrastruktur zudem fahrradfreundlich gestaltet sein. Darüber hinaus sind die innere Erschließung durch Geh- und Radwege sowie die Anbindung an den ÖPNV zu optimieren. Um die ‚letzte Meile‘ attraktiv gestalten zu können, ist es außerdem ratsam, Rad-Verleihsysteme an Bahnhof, Bushaltestellen und im Gebiet zu platzieren (ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, 2020, S. 25). Generell gilt, dass verkehrsberuhigte Zonen und reduzierte Geschwindigkeiten zusätzlich zur Verbesserung der Luftqualität und Aufenthaltsqualität beitragen.

6.1.3. Baulandmobilisierung

Ein weiteres wichtiges raumplanerisches Ziel ist die Aktivierung leerstehender, bereits bebauter Betriebsareale sowie die Mobilisierung gewidmeter, aber unbebauter Betriebsflächen. Dies erfordert eine systematische Identifizierung



Abbildung 30: Abschließbare Fahrradboxen (Stadt Eschborn)

entsprechender Grundstücke im Rahmen einer Standortevaluierung. Nach Ermittlung potenzieller Flächen müssen dann Gespräche mit den Eigentümer:innen geführt werden, um deren Verkaufsbereitschaft zu klären und eine Sicherung der Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Anschließend sollte die Vermarktung aktiv über beispielsweise die Website der Gemeinde oder dem ecoplus Standortkompass erfolgen (ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, 2020, S. 11).

Bei leerstehenden, bebauten Betriebsarealen findet man oftmals bereits gute Infrastrukturen und Bausubstanzen vor, weswegen sich eine Vermietung anbietet. Alte Betriebsareale zu revitalisieren, bringt zwar einerseits viele Herausforderungen mit sich, andererseits bieten sie die Möglichkeit, die Wirtschaft einer Region anzukurbeln und Arbeitsplätze zu sichern, ohne dabei neue Flächen versiegeln zu müssen (ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH, 2020, S. 12 ff.).

6. 2. Bautechnische Maßnahmen

6. 2. 1. Belüftung, Kühlung und Heizung

Im Bereich der bautechnischen Maßnahmen kann eine Vielzahl an technischen, energetischen und ökologischen Vorgaben vorgesehen werden.

Eine mögliche Maßgabe ist die Ausstattung von Gebäuden mit Lüftungsanlagen mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung (FIN – Future is Now, 2020, S. 6).

Klima- und Kühlanlagen sind so zu wählen, dass sie das Umgebungsklima nicht negativ beeinflussen und Prozesstemperaturen mittels Wär-

metauscher in das zentrale Wärmenetz zuführen, wodurch ein effizienter Energiekreislauf entsteht (Schicklmüller, 2021a, S. 16).

Bezüglich der Heizlast kann festgelegt werden, dass nur Gebäude errichtet werden, die eine bestimmte Heizlast nicht überschreiten. Der Einsatz fossiler Brennstoffe (z. B. Kohle, Öl, Gas) zur Gebäudekonditionierung und Warmwasserbereitung ist als unzulässig festzusetzen. Wenn Verbrennungsprozesse in der Produktion notwendig sind, kann dann festgelegt werden, dass die Überschusstemperatur in das Heizsystem eingespeist werden muss (FIN – Future is Now, 2020, S. 6-10).

Generell kann angemerkt werden, dass eine gute Wärmedämmung sowohl bei Kälte als auch bei Hitze ein ausgeglichenes Temperaturniveau ermöglichen, weswegen dadurch auf energieintensive Beheizung und Klimatisierung verzichtet werden kann (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2021, S. 7).

6. 2. 2. Belichtung und Lärmschutz

Ein besonderes Augenmerk kann auch auf die Belichtung von Arbeitsplätzen gelegt werden. So könnte beschlossen werden, dass sämtliche Arbeitsplätze zu 100 Prozent mit Tageslicht versorgt werden können müssen. Ist dies aus produktionstechnischen Gründen nicht möglich, ist die künstliche Beleuchtung nur dann zulässig, wenn der dafür benötigte Strom durch Photovoltaikanlagen oder eine sonstige nachhaltige Energieerzeugung am Standort nachgewiesen wird. Für den Schichtbetrieb kann dann ein bestimmter Prozentsatz des Stromes bestimmt werden, welcher am Standort erzeugt werden muss, um den Arbeitsplatz auch nachts zu beleuchten (FIN – Future is Now, 2020, S. 11).

Um Lärmbelastungen zu minimieren, sind bautechnische Vorrichtungen wie Schleusen oder spezielle Schalldämmungen einzuplanen. Um die Notwendigkeit dieser zu bestimmen, ist ein schalltechnisches Gutachten für das gesamte Betriebsgebiet zu erstellen. Vor allem in sensiblen Bereichen, wie angrenzenden Wohngebieten oder anderen Betriebsgebäuden, ist eine Erhöhung der Schallpegel zu vermeiden (FIN – Future is Now, 2020, S. 8).

6. 2. 3. Niederschlagswassernutzung und Energieversorgung

Zur Reduktion des Frischwasserverbrauchs kann vorgeschrieben werden, dass Freiflächen und Gebäude so zu entwässern sind, dass ein Mindestprozentanteil des Wasserbedarfs eines Betriebes durch Grauwassernutzung gedeckt werden kann (FIN – Future is Now, 2020, S. 9).

Im Bereich der Energieversorgung sollen Betriebe ein Energiekonzept erstellen (Schicklmüller, 2021a, S. 16). Betriebsgebiete bieten zudem ein großes Potenzial zur gemeinsamen Nutzung erneuerbarer Energien, wobei intelligente Steuerungssysteme zur Verbrauchsreduktion beitragen. Vor allem der gemeinschaftliche Ausbau von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen auf Dach- und geeigneten Fassadenflächen, die nach dem Gewinn des Eigenbedarfes noch zur Verfügung stehen, eignet sich dafür, den Verbrauch innerhalb des Gewerbeparks zu decken (FIN – Future is Now, 2020, S. 7) (vgl. Abbildung 31).



Abbildung 31: Firmengebäude mit Photovoltaikanlage auf Dach und Fassade (haustec.de)

6.2.4. Grüngestaltung

Abschließend kann festgesetzt werden, dass auch auf die Verwendung von ökologisch unbedenklichen Materialien und Oberflächen Wert gelegt werden muss. Ein gewisser Prozentsatz der verbauten Hallen- oder Betriebsflächen sollen dabei mit biologischen Oberflächen ausgestattet sein, die zur Reduktion von Oberflächentemperaturen und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Dies unterstützt gleichzeitig die Kühlung der angrenzenden Flächen der Gebäudehüllen (FIN – Future is Now, 2020, S. 9).

Dachflächen ohne technische Anlagen sind extensiv oder intensiv zu begrünen, was nicht nur wieder zur Kühlung beiträgt, sondern auch ökologischen Mehrwert schafft (FIN – Future is Now, 2020, S. 9) (vgl. Abbildung 32). Die Begrünung schützt die Gebäude vor Sturmschäden und verlängert dadurch die Renovierungszyklen. Außerdem wird durch den langsameren Abfluss des Niederschlagswasser die Kanalisation ent-

lastet (Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, 2021, S. 8).



Abbildung 32: Fassadenbegrünung (bauenmitholz)

7 **FAZIT**

Für eine klimafitte Gestaltung von Betriebsgebieten braucht es eine stärkere gemeindeübergreifende Zusammenarbeit und verbindliche überörtliche Planungen. Zersiedelte und verkehrsintensive Strukturen können nur durch koordinierte Standortentwicklung vermieden werden. Eine zentrale Maßnahme ist die Verknüpfung der Neuausweisung größerer Betriebsgebiete mit verpflichtenden Verkehrs- und Energiekonzepten – vergleichbar mit bestehenden Vorgaben zur interkommunalen Kooperation etwa in Niederösterreich. Auch die flächendeckende Einführung und qualitative Aufwertung von Bebauungsplänen ist essenziell, um etwa Festlegungen zum Versiegelungsgrad oder zur Begrünung verbindlich zu regeln und nachhaltige Standards in der Flächenwidmung zu verankern.

Neben planungsrechtlichen Vorgaben braucht es auch gezielte finanzielle Unterstützung. Sowohl Gemeinden als auch Betriebe müssen durch Förderungen befähigt werden, klimafitte Maßnahmen umzusetzen – sei es bei der Neuplanung oder der Transformation bestehender Standorte. Gerade die Umgestaltung bereits bebauter Betriebsgebiete stellt aufgrund baulicher und betrieblicher Zwänge eine besondere Herausforderung dar, die nicht ohne externe Anreize bewältigt werden kann. Ein integrativer Ansatz aus Raumplanung, Energie- und Verkehrspolitik sowie Förderinstrumenten ist daher unerlässlich, um klimaresiliente Betriebsgebiete langfristig zu etablieren.

8 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Beneder, E. & Stadt Waidhofen a/d Ybbs. (2020). Gewerbepark Kreilhof Masterplan. Waidhofen a/d Ybbs.

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH. (Hrsg.). (2020). Ökologische Standortentwicklung & Betriebsgebietserneuerung: Leitfaden. St. Pölten.

Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ. (2025). Klimafittes Firmenareal Kreilhof. <https://www.klimafit-noe.at/kreilhof/> (Zugriff am 06. Juli 2025).

Europäische Union. (Hrsg.). (2013). Befestigte Flächen – verborgene Kosten. Alternativen zu Flächenverbrauch und Bodenversiegelung. Luxemburg.

FIN – Future is Now. (2020). Bauphysikalische und technische Gebäudeausrüstung (HKLS/MSR/E): Vorgaben zu Gewerbepark Waidhofen. Anif.

Gemeinde Leobendorf. (Hrsg.). (2022). Beschluss des Bebauungsplanes. <https://www.leobendorf.gv.at/system/web/getDocument.ashx?fileid=2225524&cts=1674578912> (Zugriff am 30. Juni 2025).

Graf, C. (2014). Steuerungsmöglichkeiten für eine flächeneffiziente Entwicklung von Gewerbegebieten am Beispiel Niederösterreich. Wien.

Gruber, M., Kanonier, A., Pohn-Weidinger, S. & Schindelegger, A. (2018). Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. ÖROK (Hrsg.). Wien.

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie. (Hrsg.). (2021). Gewerbegebiete – klimaangepasst und fit für die Zukunft! Praxisbeispiele aus Kommunen und Unternehmen. Wiesbaden.

Klewein, W. (2022). Grundlagen der Vertragsraumordnung. bbl, 2022, 227–246.

Kössl, A. (2024, 12. Februar). Baustart für ATC Engineering im Waidhofner Wirtschaftspark. Niederösterreichische Nachrichten. <https://www.noen.at/ybbstal/spatenstich-baustart-fuer-atc-engineering-im-waidhofner-wirtschaftspark-408918608> (Zugriff am 06. Juli 2025).

Lienbacher, G. (2024). Raumordnungsrecht. In G. Bachmann, G. Baumgartner, M. Feik, C. Fuchs, G. Giese, P. Jahnel & G. Lienbacher (Hrsg.), *Besonderes Verwaltungsrecht* (15. Aufl., S. 529–568). Wien.

Mager, T. J. (2017). Mobilitätslösungen für den ländlichen Raum: Das Beispiel VSB Verkehrsverbund Schwarzwald-Baar in Baden-Württemberg. Standort, 41, 217–223.

Metron Raumentwicklung. (2018). Masterplan Betriebsgebiete Lustenau: Schlussbericht (26. November 2018). Im Auftrag der Marktgemeinde Lustenau. https://www.lustenau.at/media/29772/download/Ber_MP_Betriebsgebiete_181126.pdf?v=1 (Zugriff am 30. Juni 2025).

Meyer, M., Lehmann, I., Seibert, O., & Früh-Müller, A. (2021). Spatial indicators to monitor land consumption for local governance in Southern Germany. *Environmental Management*, 68, 755–771.

Mostropolis. (2022, 06. Oktober). Waidhofen an der Ybbs: Wirtschaftshof Kreilhof eröffnet. <https://www.mostropolis.at/News/1075/wirtschaftshof-kreilhof-eroeffnet> (Zugriff am 06. Juli 2025).

PRSIMA. (Hrsg.). (2023). Masterplan Millennium Park Rheintal. Dornbirn.

PRISMA. (Hrsg.). (2025). Millennium Park. <https://www.millenniumpark.com/> (Zugriff am 30. Juni 2025).

Österreichische Verkehrswissenschaftliche Gesellschaft (ÖVG). (Hrsg.). (2009). *Handbuch Öffentlicher Verkehr: Schwerpunkt Österreich*. Wien.

Schicklmüller, M. (2021a). Klimagerechte Betriebsansiedlungen: Vorgaben für klimafitte Firmenareale und energieeffiziente Betriebsgebäude. *Dialog Niederösterreich, RaumDialog*, 4(21), 16–18.

Schicklmüller, M. (2021b). Ökologische Betriebsgebietserneuerung: Instrument für klimafitte und bestandsorientierte Standortentwicklung. *Dialog Niederösterreich, RaumDialog*, 2(21), 15–17.

Siedentop, S., Junesch, R., Straßer, M., Zakrzewski, P., Samaniego, L., Weinert, J., & Dosch, F. (2009). Einflussfaktoren der Neuinanspruchnahme von Flächen. In Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), *Forschungen*, 139, 1–124.

Stadtgemeinde Korneuburg. (2022, 16. März). Klimafitte Aufwertung des Betriebsgebiets. https://www.korneuburg.gv.at/Klimafitte_Aufwertung_des_Betriebsgebiets (Zugriff am 05. Juli 2025).

Stadtgemeinde Korneuburg. (2024, 8. November). Anrufsammeltaxi "Bezirk Korneuburg mobil". https://www.korneuburg.gv.at/Anrufsammeltaxi_Bezirk_Korneuburg_mobil_ (Zugriff am 30. Juni 2025).

VCÖ – Verkehrsclub Österreich. (Hrsg.). (2021). *Öffentlicher Verkehr – Mobilität und Klimaschutz*. Wien.

Vorarlberger Landesregierung. (2018a). Informationen zu den Landesraumplänen Grünzone Rheintal und Grünzone Walgau. <https://vorarlberg.at/documents/302033/473209/Informationen+zu+den+Gr%C3%BCnzonen.pdf/at3a67ab->

897d-1e65-f305-c1d83fd7b423 (Zugriff am 30. Juni 2025).

Vorarlberger Landesregierung. (2018b). Informationen zum Landesraumplan Blauzone Rheintal. <https://vorarlberg.at/documents/302033/473208/Informationen+zu+der+Blauzone+Rheintal.pdf/16e47b1f-0c30-7b15-46c8-e93ebc-7056cf?t=1626440447008> (Zugriff am 30. Juni 2025).

Vorarlberger Landesregierung. (2019). Raumbild Vorarlberg 2030 – Zukunft Raum geben. <https://vorarlberg.at/documents/302033/473174/Raumbild+Vorarlberg+2030+-+Zukunft+Raum+geben.pdf/ad4edfde-c623-6007-12f3-c9e-571d9735a> (Zugriff am 30. Juni 2025).

World Climate Research Programme. (2019). Global Research and Action Agenda on Cities and Climate Change Science – Full Version. WCRP Report 3/19.

Rechtsquellen

Baugesetz (Bauordnung für das Land Vorarlberg), LGBl 52/2001 idF LGBl 21/2025.

Bundes-Verfassungsgesetz (B-VG), BGBl 1/1930 idF BGBl 1 47/2024.

Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz für das Land Vorarlberg), LGBl 39/1996 idF LGBl 57/2024.

Regionales Raumordnungsprogramm Nordraum Wien, https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LG-BLA_NI_20250130_23/Anlage__RegRop_Nordraum_Wien_An1_14_Blatt_41S___.pdfsig (zuletzt abgerufen am 30.6.2025).

Landesraumpläne Grünzone Rheintal und Walgau, <https://vorarlberg.at/documents/302033/473209/Gr%C3%BCnzone++Plandarstellung+s%C3%BCdliches+Rheintal.pdf/d3e8503b-a673-03f1-43ce-2cb-268b00524?t=1616156551514> (zuletzt abgerufen am 30.6.2025).

Landesraumplan Blauzone Rheintal, <https://vorarlberg.at/documents/302033/473208/Blauzone++Plandarstellung.pdf/5148f392-8f44-59ee-9693-213815342468?t=1616151921786> (zuletzt abgerufen am 30.6.2025).

Landesraumplan Einkaufszentren, <https://vorarlberg.at/documents/302033/473193/Informationen+zu+den+EKZ.pdf/8e541bef-0390-3675-2678-17f8e5301885> (zuletzt abgerufen am 30.6.2025).

NÖ Bauordnung, LGBl 1/2015 idF LGBl 40/2025.

NÖ Raumordnungsgesetz, LGBl 3/2015 idF LGBl 10/2024.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grünzone Rheintal (Vorarlberger Landesregierung)

Abbildung 2: Blauzone Rheintal (Vorarlberger Landesregierung)

Abbildung 3: Regionales Raumordnungsprogramm Nordraum Wien (Land NÖ)

Abbildung 4: Gewerbepark Tresdorf-Stetten im Jahr 2000 (Land NÖ)

Abbildung 5: Gewerbepark Tresdorf-Stetten im Jahr 2025 (Google Earth)

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Leobendorf für den Gewerbepark Tresdorf (Gemeinde Leobendorf)

Abbildung 7: In Bau befindliches Autohaus nördlich im Gewerbepark (eigene Aufnahme)

Abbildung 8: Bushaltestelle an der Bundesstraße B6 (eigene Aufnahme)

Abbildung 9: Hauptstraße im Gewerbepark mit erlaubter Höchstgeschwindigkeit von 70 km/h ohne Gehsteig (eigene Aufnahme)

Abbildung 10: Neu gestaltete Bushaltestelle (eigene Aufnahme)

Abbildung 11: Begrünung und durchgängiger Gehweg im Betriebsgebiet (eigene Aufnahme)

Abbildung 12: Geh- und Radweg, der das Betriebsgebiet von einer Richtung anbindet (eigene Aufnahme)

Abbildung 13: Busfahrplan Hovengasse (eigene Aufnahme)

Abbildung 14: Stellplätze mit Ökopflastersteinen (eigene Aufnahme)

Abbildung 15: Straßenraumgestaltung (eigene Aufnahme)

Abbildung 16: Neu errichtete Bushaltestelle (eigene Aufnahme)

Abbildung 17: Nicht umgestaltete Umgebung (eigene Aufnahme)

Abbildung 18: Parkplatzsituation in der Umgebung (eigene Aufnahme)

Abbildung 19: Grüne Achse im Millennium Park (eigene Aufnahme)

Abbildung 20: Nicht versiegelte Parkplatzfläche mit Baumreihen (eigene Aufnahme)

Abbildung 21: Naturnahes Retentionsbecken für Regenwasser (eigene Aufnahme)

Abbildung 22: Städtebauliches Konzept Kreilhof (Stadt Waidhofen) (<https://login.waidhofen.at/media/magistrat-waidhofen/1641309783-wh-kh-200416-masterplan-pdf.pdf>)

Abbildung 23: Grünraumgestaltung (ecoplus) ([https://www.ecoplus.at/sites/default/files/styles/background_max_tablet_up/public/images/2024-06/Kreilhof_Gruenraumgestaltung_c_Martin_Helm.JPEG?h=e52a0089&itok=_c1r200x\)34](https://www.ecoplus.at/sites/default/files/styles/background_max_tablet_up/public/images/2024-06/Kreilhof_Gruenraumgestaltung_c_Martin_Helm.JPEG?h=e52a0089&itok=_c1r200x)34))

Abbildung 24: Neue Bushaltestelle (Piaty Blog) (<https://i2.wp.com/piaty.blog/wp-content/uploads/2024/05/Kreilhof-3-1024x616.jpg?strip=info&w=900&ssl=1>)

Abbildung 25: Straßenraumgestaltung (Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ) (https://www.klimafit-noe.at/wp-content/uploads/2022-08-19_Kreilhof-1200x675.jpg)

Abbildung 26: Bäume im Wirtschaftspark (Energie- und Umweltagentur des Landes NÖ) (<https://www.klimafit-noe.at/wp-content/uploads/Waidhofen-Kreilhof-11.png>)

Abbildung 27: Parkplatz mit Rasengittersteinen (Ehl AG) (<https://www.ehl.de/bilder/betonsteine/1200x0750/parkplatz-wasserdurchlaessig-rasengitter.jpg>)

Abbildung 28: Blühwiese im Betriebsgebiet (Tagesschau) (<https://images.tagesschau.de/image/e5425c15-0143-4f20-bfe1-7cd3b3ed4e46/AAABldmuv-Q/AAABkZLpihl/20x9-1280/wiese-100.jpg>)

Abbildung 29: Versickerungsmulden (Sieker - Die Regenwasserexperten) (https://www.sieker.de/fileadmin/_processed_/8/9/csm_SolonMulde3_a7b5aa07d5.jpg)

Abbildung 30: Abschließbare Fahrradboxen (Stadt Eschborn) (https://www.eschborn.de/fileadmin/eschborn/Bilder/Presse/PM_Newsletter/2024/2024_08_21_Fahrradanlage_aus_Eschborn_in_Nih%C3%B6__4_.jpg)

Abbildung 31: Firmengebäude mit Photovoltaikanlage auf Dach und Fassade (haustec.de) (https://www.haustec.de/sites/default/files/2023-02/my-pv_firmengebaude-11.jpg)

Abbildung 32: Fassadenbegrünung (bauenmitholz) (<https://www.bauenmitholz.de/mehr-gruen-fuer-die-stadt-30042024>)



© Gartner

LUKAS ESTERL 12009623 | JULIANA HAIDINGER 01614315 | TIMEA
LENCZ 11833456

INTERKOMMUNALE BETRIEBSGEBIETE

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Dieser Bericht untersucht die Planung und Umsetzung interkommunaler Betriebsgebiete in Österreich als wirkungsvolles Instrument für eine koordinierte gemeindeübergreifende Entwicklung. Er zeigt, welche Vorteile solche Kooperationen bieten, um Herausforderungen wie hohen Flächenverbrauch, wirtschaftliche Veränderungen und begrenzte kommunale Ressourcen besser zu meistern. Die Analyse stützt sich auf Literatur- und Rechtsrecherchen, Auswertungen von Planungsdokumenten sowie Expert:inneninterviews und beschreibt, wie interkommunale Betriebsgebiete definiert, organisiert und betrieben werden können. Zentrale Ergebnisse unterstreichen die Bedeutung klarer raumplanungsrechtlicher Grundlagen, einer fairen Kosten- und Ertragsaufteilung sowie eines vertrauensvollen Miteinanders zwischen den Partnergemeinden. Fallbeispiele aus mehreren Bundesländern zeigen verschiedene Modelle und machen sowohl ihre Stärken als auch Herausforderungen sichtbar. Abschließend formuliert der Bericht Handlungsempfehlungen, um bestehende Hindernisse abzubauen und förderliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

ABSTRACT

This report examines the planning and implementation of intermunicipal business parks in Austria as an effective tool for coordinated cross-municipal development. It demonstrates the advantages such cooperation offers for better addressing challenges like high land consumption, economic shifts, and limited municipal resources. The analysis is based on literature and legal research, the evaluation of planning documents, and expert interviews, and describes how intermunicipal business parks can be defined, organized, and managed. Key findings highlight the importance of clear spatial planning regulations, fair cost and revenue sharing, and a trusting relationship between partner municipalities. Case studies from several federal states illustrate different models and make both their strengths and challenges visible. Finally, the report formulates practical policy recommendations to reduce existing obstacles and create supportive framework conditions.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	202
2	Begriffe und Entstehung	206
3	Bundesländerspezifische Rahmenbedingungen und Entwicklungen	215
4	Kooperationsmöglichkeiten und Kooperationsphasen	237
5	Detaillierte Fallbeispiele	255
6	Zusammenfassung & Schlussfolgerungen	282
7	Handlungsempfehlungen	284
8	Verzeichnisse	286

1 EINLEITUNG

1.1. **Aufbau und Ziel des Berichtes**

In diesem Bericht wird zunächst die Relevanz und das Interesse an interkommunalen Betriebsgebieten aus raumplanerischer Sicht erläutert. Im Fokus steht die Überzeugung, dass interkommunale Zusammenarbeit ein wirkungsvoller Lösungsansatz ist, um Herausforderungen wie Flächenverbrauch, Standortkonkurrenz oder infrastrukturelle Defizite effektiv und ressourcenschonend zu bewältigen.

Der Bericht gliedert sich in mehrere Hauptkapitel: Zunächst werden die begrifflichen und historischen Grundlagen von interkommunalen Betriebsgebieten dargestellt. Darauf folgt eine detaillierte Analyse der aktuellen Lage und Entwicklungen in den österreichischen Bundesländern mit Fokus auf bestehende gesetzliche Rahmenbedingungen, Strategien, Förderangebote sowie einer Erhebung bestehender interkommunaler Betriebsgebiete.

In einem weiteren Kapitel werden die allgemeinen Grundlagen von Kooperationen zwischen Gemeinden behandelt. Neben Kooperationsmöglichkeiten und -zielen werden auch typische Phasen von Kooperationen sowie zentrale Erfolgsfaktoren und häufige Hindernisse beschrieben.

Der empirische Kern dieses Berichts beruht auf der Erhebung konkreter Fallbeispiele sowie Interviews mit beteiligten Akteur:innen und Expert:innen. Anhand dieser werden Erfolgsmodelle, Herausforderungen und die unterschiedlichen Herangehensweisen an interkommunale Betriebsgebiete aufgezeigt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die

abschließenden Schlussfolgerungen.

Darauf aufbauend werden zentrale Handlungsfelder benannt und die aus unserer Sicht wichtigsten Empfehlungen formuliert, um die zukünftige Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete auf Landes- und Gemeindeebene zu stärken.

Ziel des Berichts ist es, einen verständlich aufbereiteten Überblick über die Rahmenbedingungen und Entwicklungen interkommunaler Betriebsgebiete in Österreich zu geben, deren Bedeutung für die Standortentwicklung von Gemeinden zu verdeutlichen und mittels Best-Practice-Beispielen aufzuzeigen, wie eine Umsetzung aussehen kann.

1.2. **Problemaufriss**

“Die Aufgabe der Raumordnung ist die planmäßige, vorausschauende Gestaltung eines Gebiets zur Gewährleistung der bestmöglichen Nutzung und Sicherung des Lebensraums. Dabei ist auf die natürlichen Gegebenheiten, auf die Erfordernisse des Umweltschutzes sowie die wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Bedürfnisse der Bevölkerung Bedacht zu nehmen. Im Spannungsfeld dieser Interessen nimmt der sparsame Umgang mit dem begrenzten Gut Boden eine zentrale Stellung ein” (Rechnungshof, 2020, S. 63).

Mit dieser Aussage im Rahmen der Prüfung der Standortagenturen in Niederösterreich und der Steiermark fasst der Rechnungshof die Aufgabe der Raumplanung prägnant zusammen. Jedoch kann eine räumlich abgestimmte Entwicklung nur gelingen, wenn die Planung nicht an den

Gemeindegrenzen endet. Viele raumrelevante Fragestellungen - etwa im Bereich Verkehr, Infrastruktur, Wirtschaftsstandorte oder Daseinsvorsorge - betreffen eine gesamte Region und somit mehrere Gemeinden gleichzeitig. Eine auf kommunale Einzelinteressen beschränkte Planung stößt daher zunehmend an ihre Grenzen. Interkommunale Kooperationen bieten hier unserer Meinung nach eine wichtige Möglichkeit, Räume gemeinsam zu gestalten, Ressourcen sinnvoll zu nutzen und Konflikte zu vermeiden.

Betriebsgebieten kommt hierbei eine wesentliche Bedeutung zu, denn sie gehen mit einer hohen Flächeninanspruchnahme einher und führen zu weitreichenden Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen, Lärm- und Luftemissionen, Beeinträchtigung von Landschaftsbild, etc.), die nicht nur auf die Standortgemeinde, sondern auch auf benachbarte Gemeinden und die gesamte Region Einfluss haben. Durch eine gemeinsame Entwicklung und Nutzung solcher Standorte könnten Potenziale besser ausgeschöpft und negative Folgen vermieden werden.

Aktuell stehen viele Gemeinden im ländlichen Raum vor einer Vielzahl an Herausforderungen, die eine eigenständige Entwicklung von Betriebsgebieten zunehmend erschweren. Dazu zählen:

- » eine angespannte finanzielle Lage
- » fehlende personelle und fachliche Ressourcen in der Verwaltung
- » hoher Flächenverbrauch und Anforderungen an Klimaanpassungsmaßnahmen
- » wenige Arbeitsplätze in der Gemeinde und damit verbundene demografische Rückgänge
- » teilweise eine unzureichende Anbindung an hochrangige Verkehrsinfrastruktur
- » eine sinkende Planbarkeit der Nachfrage nach Betriebsflächen aufgrund wirtschaftli-

cher Umbrüche

- » unklare oder fehlende strategische Vorgaben zur interkommunalen Zusammenarbeit auf regionaler oder Landesebene
- » Mangel an Expertise und fachlicher Unterstützung

Wir sind der Ansicht, dass interkommunale Betriebsgebiete hier die passende Antwort liefern. Denn diese bieten zahlreiche Vorteile: Sie reduzieren die Konkurrenz zwischen Gemeinden, fördern Synergien und eine abgestimmte Entwicklung von Betriebsstandorten. Durch gemeinsame Planung, Erschließung und Vermarktung können Infrastruktur und Ausgaben effizienter gestaltet, Nutzungskonflikte vermieden und die regionale Wirtschaftskraft gestärkt werden (Business Upper Austria - OÖ Wirtschaftsagentur, o.D.).

Es ist die Pflicht der Raumplanung, der Politik und der Verwaltung die Vorteile von interkommunalen Betriebsgebieten aufzuzeigen und deren Umsetzung mit allen Mitteln voranzutreiben.

Nicht zu vernachlässigen sind jedoch auf der anderen Seite mögliche negative Auswirkungen. Denn interkommunale Kooperationen sind auf Langfristigkeit ausgelegt, eine Vielzahl an beteiligten und wechselnden Entscheidungsträger:innen kann die Betriebsgebietsentwicklung durchaus erschweren (Mayerhofer, 2024, S. 100).

Um die Potenziale und Herausforderungen interkommunaler Betriebsgebiete besser zu verstehen und konkrete Handlungsempfehlungen für Politik, Verwaltung und Planung abzuleiten, bedarf es einer vertieften Auseinandersetzung mit den bestehenden Rahmenbedingungen, Hindernissen und Erfolgsfaktoren solcher Kooperationen.

Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen dieses Berichts folgende Forschungsfragen formuliert:

- 1. Wie werden interkommunale Betriebsgebiete definiert und in Österreich umgesetzt?**
- 2. Welche Herausforderungen und Erfolgsfaktoren ergeben sich für Gemeinden durch die Zusammenarbeit in interkommunalen Betriebsgebieten?**
- 3. In welchen Formen können Gemeinden bei Betriebsgebieten zusammenarbeiten und welche Zielsetzungen stehen dabei im Vordergrund?**
- 4. Wie können raumplanerische Rahmenbedingungen gestaltet werden, um interkommunale Kooperationen bei Betriebsgebieten wirksam zu unterstützen?**

1.3. Methodik

Zur Beantwortung der Forschungsfragen werden unterschiedliche methodische Zugänge gewählt, die sowohl qualitative als auch quantitative Ansätze beinhalten.

Literaturanalyse

Zentrales Element der Arbeit ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit relevanter Fachliteratur sowie aktuellen Studien und Berichten zum Thema interkommunaler Betriebsgebiete. Die Literaturanalyse dient dazu, bestehende Wissensstände, theoretische Grundlagen und Rahmenbedingungen aufzuarbeiten. Ein besonderes Augenmerk liegt auf den unterschiedlichen Kooperationsmodellen, ihren Zielsetzungen sowie bestehenden Herausforderungen. Zur Vertiefung der Erkenntnisse werden ausgewählte

Good-Practice-Beispiele herangezogen und analysiert.

Analyse formeller und informeller Grundlagen

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Methodik ist die systematische Analyse der rechtlichen und planungsstrategischen Grundlagen, die für interkommunale Betriebsgebiete von Bedeutung sind. Hierbei werden einschlägige Gesetze, Verordnungen, Entwicklungsprogramme und andere raumordnerische Vorgaben auf Landes-, Regions- und Gemeindeebene untersucht. Ergänzend werden informelle Instrumente wie regionale und landesweite Leitbilder oder räumliche Entwicklungszielsetzungen von und zwischen Gemeinden analysiert. Ziel ist es, die rechtlich-planerischen Rahmenbedingungen zu verstehen und ihre Rolle bei der Ermöglichung interkommunaler Zusammenarbeit zu bewerten.

Qualitative Expert:innen- und Akteur:inneninterviews

Zur Ergänzung der quantitativen und theoretischen Erkenntnisse werden leitfadengestützte Interviews mit Expert:innen und Akteur:innen aus unterschiedlichen relevanten Bereichen durchgeführt. Ziel ist es, Perspektiven aus der Praxis einzubeziehen und vorhandene Erkenntnisse zu validieren oder zu erweitern. Die Interviews decken sowohl kommunale Sichtweisen als auch Erfahrungen von Standortagenturen und Managements in der Entwicklung interkommunaler Betriebsstandorte ab. Zusätzlich wurde auch die Landesebene einbezogen, um die Perspektive der Landesverwaltung zu berücksichtigen. Die Ergebnisse wurden in Form ausgewählter Kernaussagen indirekt zitiert und herangezogen, um die Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen zu stützen. So konnten praxisnahe Einblicke gewonnen werden, die

die theoretischen Überlegungen mit realen Erfahrungen verbinden.

Geführte Interviews:

Andreas Kirisits, Ecoplus - Interview am 03.06.2025

Auguste Lehner, Bürgermeisterin Ravelsbach - Interview am 04.06.2025

Wolfgang Lechner, Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Abteilung 13: Umwelt und Raumordnung) - Interview am 13.06.2025

Elke Florian, Bürgermeisterin Judenburg - Interview am 16.06.2025

Marc Seebacher, Amt der Steiermärkischen Landesregierung (Abteilung 17: Landes- und Regionalentwicklung) - Interview am 18.06.2025

Roman Neubauer und Stephan Pressl, Innovationszentrum W.E.I.Z. - Interview am 27.06.2025

2 BEGRIFFE UND ENTSTEHUNG

2.1. Interkommunales Betriebsgebiet

Die Begriffsabgrenzung des Ausdrucks „interkommunales Betriebsgebiet“ ist nicht ganz einfach. In diesem Themenfeld existieren mehrere Begriffe, die ähnlich klingen, aber inhaltlich unterschiedliche Bedeutungen haben können, je nach Kontext oder auch abhängig vom individuellen Verständnis der jeweiligen Verwenderin oder des jeweiligen Verwenders. In weiten Teilen Österreichs hat sich der Begriff „interkommunales Betriebsgebiet“ durchgesetzt, während im deutschsprachigen Ausland häufiger von „interkommunalen Gewerbegebieten“ oder „interkommunalen Wirtschaftsparks“ gesprochen wird.

Der Ausdruck „interkommunal“ bedeutet wörtlich: zwischen Gemeinden oder gemeindeübergreifend. Er wird in diesem Kontext verwendet, wenn mehrere Gemeinden zusammenarbeiten, um Aufgaben gemeinsam zu erfüllen, die sie allein nicht oder nur weniger effizient bewältigen könnten.

Der Ausdruck „Betriebsgebiet“ bezeichnet in der Raumplanung eine baulich gewidmete Fläche, deren Nutzung speziell für wirtschaftliche Betriebe vorgesehen ist. Ein Betriebsgebiet ist also Bauland, auf dem sich Unternehmen ansiedeln dürfen. Typischerweise wird es von Betrieben des Gewerbes, der Industrie, der Logistik, des Handwerks oder ähnlicher Branchen genutzt. Da in der Raumplanung jedoch keine bestimmte Nutzung vorgegeben werden kann - sondern nur gewisse Nutzungen untersagt werden können - stehen viele als Betriebsgebiet gewidmete Flächen leer oder werden für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Eine gesetzliche Definition zu interkommunalen Betriebsgebieten findet sich beispielsweise im Niederösterreichischen Raumordnungsgesetz:

„Interkommunale Betriebsgebietsflächen: Flächen in Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet hinsichtlich derer Gemeinden untereinander eine Vereinbarung zur Abstimmung der Standortentwicklung betreffend die Steuerung von Angebot und Nachfrage nach Baulandflächen sowie hinsichtlich der Aufteilung von Lasten und Erträgen abgeschlossen haben“ (§1 Abs 1 Z 21 NÖ Raumordnungsgesetz 2014 LGBl. Nr. 3/2015 idgF).

Dies bedeutet, dass in einem interkommunalen Betriebsgebiet mehrere Gemeinden gemeinsam einen Standort für Betriebe entwickeln und betreiben. Dabei werden Ausgaben und Einnahmen nach einem zuvor vereinbarten Verteilungsschlüssel aufgeteilt. Möglich ist dies nur auf Flächen, die bereits im Flächenwidmungsplan der Standortgemeinde mit einer entsprechenden Widmung belegt sind. Meist ist dies die Widmungskategorie „Bauland-Betriebsgebiet“.

Zu unterscheiden sind interkommunale Betriebsgebiete von Betriebsgebieten mit regionaler Bedeutung. Letztere können zwar innerhalb der Grenzen einer einzelnen Gemeinde liegen, entfalten ihre Wirkung jedoch über die Standortgemeinde hinaus - etwa aufgrund ihrer Größe, Art der Nutzung, potenziellen Emissionen oder aufgrund ihrer besonderen Lage, wie etwa in zentralen oder strategisch wichtigen Bereichen (Kanonier et al., 2024, S. 7).

Um ähnliche Begriffe besser voneinander unterscheiden zu können, zeigt die folgende Tabelle die gängigsten Bezeichnungen rund um wirtschaftliche Gemeindekooperationen und deren wesentliche Merkmale im Vergleich.

Während ein Betriebsgebiet (oder Gewerbegebiet) in erster Linie eine planungsrechtlich ausgewiesene Fläche für betriebliche Nutzungen darstellt, geht ein Wirtschaftspark über diese reine Flächenwidmung hinaus. Ein Wirtschaftspark verbindet die Bereitstellung von Flächen mit einem aktiven Standortmanagement und

zusätzlichen Dienstleistungen für ansässige Unternehmen. Dazu zählen zum Beispiel gemeinsame Infrastrukturangebote, organisierte Netzwerke oder gezielte Vermarktungsmaßnahmen. Wirtschaftsparks sind oft auf die Förderung von Kooperationen und Innovationen ausgerichtet, während Betriebsgebiete meist rein funktional der Ansiedlung und dem Betrieb von Unternehmen dienen. In der Praxis verschwimmen die Begriffe jedoch häufig, da auch klassische Betriebsgebiete Elemente eines Wirtschaftsparks enthalten können, wenn Gemeinden oder Betreibergesellschaften bewusst zusätzliche Mehr-

Merkmal	Inter-kommunales Betriebsgebiet	Inter-kommunaler Wirtschaftspark	Inter-kommunale Wirtschaftsgemeinschaften	Regionaler Wirtschaftsverband	Regionales Betriebsgebiet
Beteiligte	Mindestens zwei Gemeinden	Mindestens zwei Gemeinden	Mindestens zwei Gemeinden	Mehrere bis alle Gemeinden einer Region	Meist eine Gemeinde
Organisation	Eigener Rechtsträger, Kooperationsvertrag, Verwaltungsgemeinschaft	Eigener Rechtsträger, Kooperationsvertrag, Verwaltungsgemeinschaft	Projekt, eigener Rechtsträger, Verwaltungsgemeinschaft,	Verband, Verein	kein eigener Rechtsträger nötig
Finanzen	Aufteilung gesamten Kosten und der Einnahmen aus Kommunalsteuer	Aufteilung gesamten Kosten und der Einnahmen aus Kommunalsteuer	Kostenteilung für gemeinsames Standortmarketing	IdR. nur Einnahmen aus Mitgliedsbeiträgen, aber keine gemeinsamen Steuereinnahmen	Keine Kosten-/Einnahmenteilung nötig
Vermarktung	Getrennte oder gemeinsame Vermarktung	Gemeinsame Vermarktung	Gemeinsame Vermarktung	Keine gemeinsame Vermarktung	Eigene Vermarktung
Standortentwicklung	Kooperation bei der Entwicklung des gemeinsamen Wirtschaftsstandortes	Kooperation bei der Entwicklung des gemeinsamen Wirtschaftsstandortes	IdR. getrennte Standortentwicklung, gegenseitige Abstimmung möglich	Plattform für Austausch, Vernetzung und Lobbyarbeit auf regionaler Ebene	Abstimmung mit anderen (Region, Land) nicht zwingend nötig

Tabelle 1: Begriffsbeschreibungen rund um wirtschaftliche Gemeindekooperationen, eigene Darstellung, Quelle siehe **Tabellenverzeichnis**

werte schaffen.

Unabhängig von der Begriffswahl wird in dieser Arbeit unter interkommunalem Betriebsgebiet die kooperative Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden, mindestens zweier, bei der Planung, Umsetzung und Vermarktung von einem oder mehreren Betriebsgebieten verstanden.

Das Aufgabenspektrum einer interkommunalen Kooperation im Bereich von Betriebsgebieten sollte zielgerichtet und strukturiert aufgebaut sein. Ein zentraler Punkt ist der Ausgleich der Kommunalsteuern (siehe folgendes Kapitel), um eine faire Verteilung der Einnahmen zu gewährleisten. Ergänzend dazu ist ein regelmäßiger Austausch über Standortentscheidungen essenziell, um eine raumplanerisch nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen. Hierzu gehören die Definition verbindlicher Kriterien sowie die Planung und Durchführung notwendiger Erschließungsmaßnahmen. Ebenso wichtig ist die Sicherung der Nutzungs- und Verfügungsrechte über die betroffenen Flächen, wie etwa durch aktives Liegenschaftsmanagement, das An- und Verkäufe sowie vertragliche Regelungen umfasst. Eine abgestimmte Ansiedlungsstrategie sollte zudem klare Vorgaben zur Auswahl geeigneter Betriebe enthalten, wobei dies im Rahmen der Gesetzeslage nur eingeschränkt steuerbar ist. Dennoch können Kriterien wie Mobilitätsanbindung, Begrünung und Energieeffizienz für neue Betriebe festgelegt werden. Schließlich kann das Aufgabenfeld auch den laufenden Betrieb des Standorts, insbesondere durch ein gemeinsames Standortmanagement und eine Standortvermarktung, beinhalten (Kanonier et al., 2025, S. 51).

2.2. Kommunalsteuer

Betriebsgebiete spielen in Österreich eine wichtige Rolle, wenn es um Arbeitsplätze und wirtschaftliche Entwicklung geht. Besonders für Gemeinden sind Betriebe von großer Bedeutung, um ihre wirtschaftliche Eigenständigkeit zu stärken, lokale Arbeitsplätze zu schaffen und ihre Einnahmen durch die Kommunalsteuer zu erhöhen. Die Kommunalsteuer ist eine auf der Lohnsumme basierende Abgabe, die von den Gemeinden eingehoben wird. Ihre rechtliche Grundlage ist jedoch im Bundesrecht verankert (WKO, o.D.). Diese beträgt 3 % der Lohnsumme eines Unternehmens und ist damit eine der wenigen Einnahmen, die Gemeinden direkt beeinflussen können (§9 Kommunalsteuergesetz 1993 BGBl. Nr. 819/1993 idgF). Viele andere Einnahmen hängen dagegen stark vom Finanzausgleich oder vom Bundesbudget ab und entziehen sich der direkten Steuerung durch die Gemeinden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es nachvollziehbar, dass viele Gemeinden bestrebt sind, durch die Widmung von Flächen als Betriebsgebiete möglichst viele Unternehmen anzusiedeln. Diese Vorgehensweise führt jedoch auch zu erheblichem Wettbewerb zwischen den Gemeinden, da die Kommunalsteuereinnahmen eines Unternehmens vollständig der jeweiligen Standortgemeinde zufließen. Das bedeutet: Gemeinden, die keine oder wenige Betriebe auf ihrem Gemeindegebiet haben, gehen bei dieser wichtigen Einnahmequelle leer aus. Weiters rückten dabei raumplanerische Eignungskriterien in der Vergangenheit teils in den Hintergrund, wenn es darum ging, Betriebsansiedlungen unbedingt im eigenen Gemeindegebiet zu sichern (Kanonier et al., 2024, S. 14-15).

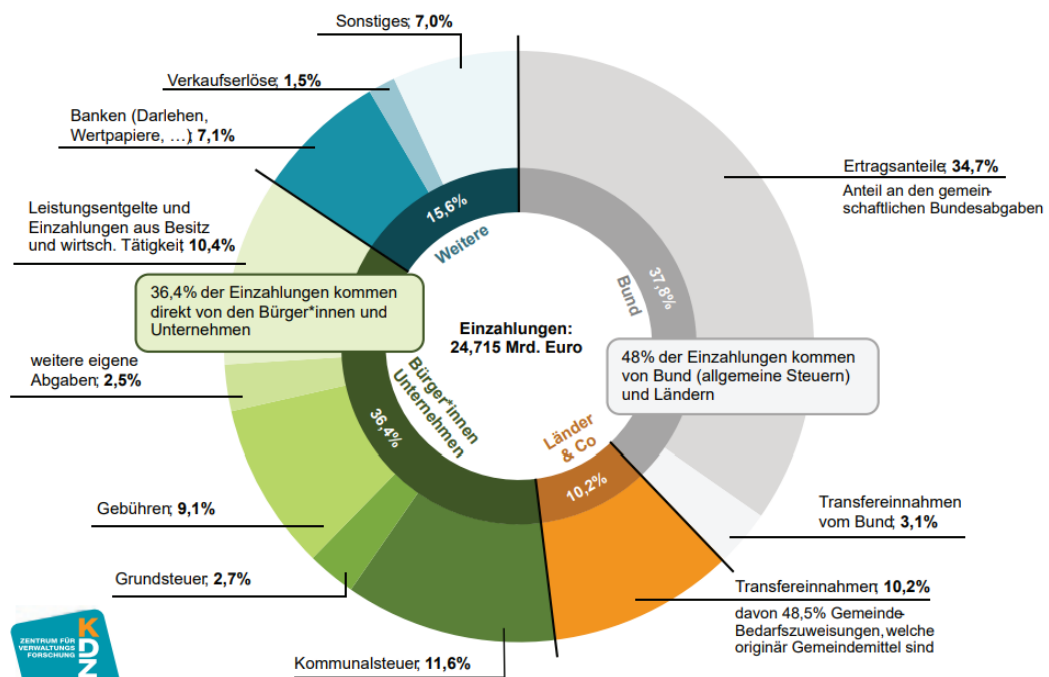


Abbildung 1: Einzahlungen der Gemeinden (Österreichischer Städtebund, 2024, S.15)

2. 3. Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel

Unter dem Begriff „Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel“ werden in Österreich finanzielle Mittel, die ursprünglich in den Ertragsanteilen der österreichischen Gemeinden an den gemeinschaftlichen Bundesabgaben enthalten sind, verstanden. Ein Teil (12,8 %) dieser Ertragsanteile wird länderweise ausgesondert und als „Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel“ an die Länder überwiesen (Baumgartner, 2020, S. 132).

Länder dürfen diese Mittel nicht beliebig einsetzen, sondern müssen sie als Schlüsselzuweisungen oder als Bedarfszuweisungen an Gemeinden (und in bestimmten Fällen an Gemeindeverbände) vergeben. Die rechtliche Grundlage dafür findet sich zum einen in der Bundes-Finanzverfassung (§12 Finanz-Verfassungsgesetz 1948, BGBl. Nr. 45/1948 idgF). Hier wird definiert, zu welchen Zwecken Länder Finanzzuweisungen (also nicht rückzahlbare Beihilfen) überhaupt gewähren dürfen (z. B. zur Deckung der den Gemeinden obliegenden Pflichtaufgaben oder außerge-

wöhnlicher Erfordernisse). Zum anderen findet sich dazu im Finanzausgleichsgesetz 2017 (§12 Abs. 5 Finanzausgleichsgesetz 2017, BGBl. I Nr. 116/2016 idgF) eine konkretisierte Vorgabe, nämlich welche länderrechtlichen Verwendungszwecke zulässig sind.

Einer dieser Förderzwecke ist die interkommunale Zusammenarbeit. Das bedeutet, dass Gemeinden, die gemeinsame Projekte umsetzen oder in Form eines Gemeindeverbands zusammenarbeiten, Mittel aus den Gemeinde-Bedarfszuweisungen beantragen können. Jedes Bundesland erlässt dafür eigene Förderrichtlinien, die die Fördervoraussetzungen, Fristen und erforderlichen Unterlagen festlegen. In einem gemeinsamen Antrag müssen die beteiligten Gemeinden beziehungsweise ein Gemeindeverband darlegen, wie das Projekt organisiert ist, welche Aufgaben gemeinsam erledigt werden sollen und welchen konkreten öffentlichen Nutzen dies für alle PartnerInnen hat. Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der Mittelverwendung spielen dabei ebenso eine Rolle wie der Nachweis, dass durch die Kooperation Einsparungen

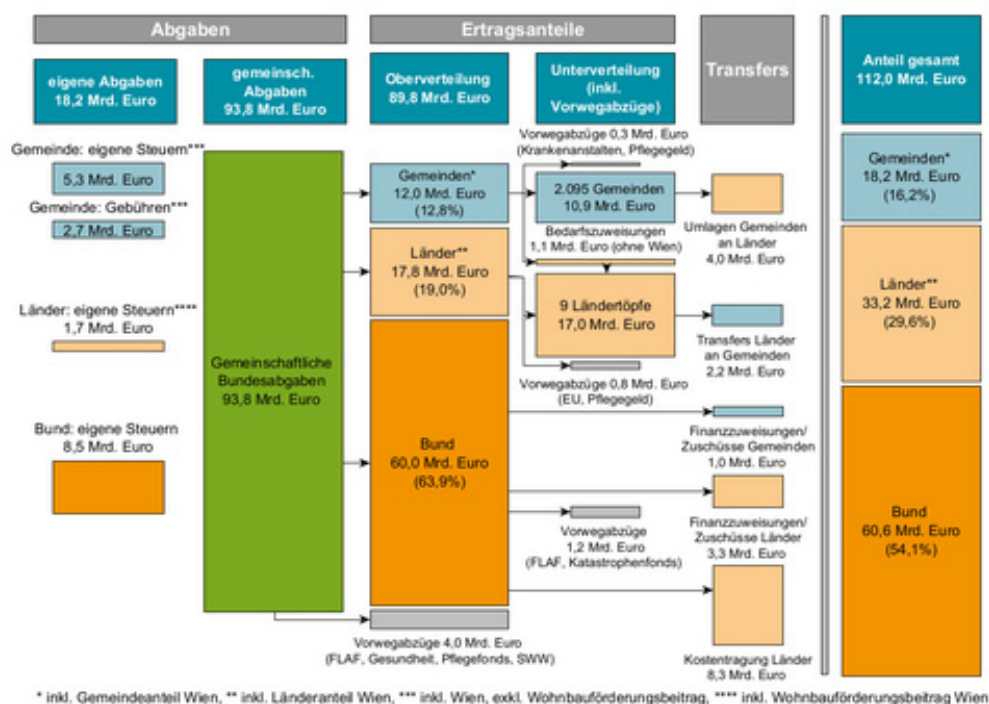


Abbildung 2: Gesamtübersicht zum Finanzausgleich für das Jahr 2021 (Österreichischer Städtebund, o.D.)

oder Effizienzsteigerungen erzielt werden. Nach positiver Förderentscheidung schließen die Gemeinden mit dem Land einen Fördervertrag ab. In diesem Vertrag werden üblicherweise die Höhe der Zuweisung, die Bedingungen für die Auszahlung und die Verpflichtung zur Vorlage von Verwendungsnachweisen vereinbart. Erst wenn die Gemeinden die Ausgaben belegen, werden die Bedarfszuweisungsmittel ausbezahlt oder erstattet (Baumgartner, 2020, S. 128-135).

So können österreichische Gemeinden finanzielle Unterstützung für Projekte erhalten, die über die Grenzen einzelner Gemeinden hinausgehen und Synergien in Verwaltung, Infrastruktur oder Service bündeln.

2. 4. Entstehung von interkommunaler Zusammenarbeit

Heutzutage sind Kooperationen zwischen Gemeinden ein zentraler Bestandteil moderner Kommunalpolitik und gewinnen angesichts wachsender Herausforderungen wie dem demografischen Wandel, der Digitalisierung und dem Klimawandel zunehmend an Bedeutung. Sie ermöglichen es insbesondere kleineren Gemeinden, ihre Leistungsfähigkeit zu erhalten, Ressourcen effizienter zu nutzen und den Bürger:innen qualitativ hochwertige kommunale Dienstleistungen anzubieten.

Die interkommunale Zusammenarbeit entwickelte sich in den europäischen Ländern zu unterschiedlichen Zeiten und unter verschiedenen Rahmenbedingungen, sodass sich kein einheitlicher Beginn festlegen lässt.

Während in den vergangenen Jahrzehnten der Schwerpunkt interkommunaler Zusammenar-

beit vor allem in Bereichen wie Infrastruktur und sozialer Daseinsvorsorge lag, gewinnen nun Gemeindekooperationen für die gemeinsame Entwicklung von Betriebsgebieten zunehmend an Bedeutung (Rauch et al., 2001, S. 6).

2. 4. 1. Entstehung in Österreich

Der Ursprung interkommunaler Zusammenarbeit reicht in Österreich mehrere Jahrzehnte zurück, als sich Gemeinden zunächst informell zusammenschlossen, um durch gemeinsamen Erfahrungsaustausch und abgestimmtes Handeln ihre Interessen besser vertreten zu können.

Erste Formen dieser Zusammenarbeit entstanden vor allem in Bereichen der Daseinsvorsorge wie etwa in der Abwasserentsorgung, der Abfallwirtschaft oder im Bildungswesen und wurden später durch institutionalisierte Modelle wie Abwasserverbände oder Schulsprengel weiterentwickelt (Rauch et al., 2001, S. 6).

Zur Jahrtausendwende war die interkommunale Kooperation zwischen Gemeinden schon sehr verbreitet und wurde auch erfolgreich durchgeführt. Nicht nur im Bereich von technischen und sozialen Infrastrukturmaßnahmen, sondern auch im Bereich Tourismus und Dienstleistungen wurde schon sehr effizient miteinander gearbeitet.

Viele Gemeinden greifen auf interkommunale Kooperationen zurück, um ihre kommunale Handlungsfähigkeit zu erhalten oder gezielt zu stärken. In Österreich liegt der aktuelle Schwerpunkt interkommunaler Zusammenarbeit zunehmend auf der gemeinsamen Planung und Entwicklung neuer Betriebsgebiete (Rauch et al., 2001, S. 6).

Interkommunale Zusammenarbeit in anderen Bereichen dient häufig als Beginn für die gemein-

same Entwicklung eines Betriebsgebietes. Dies ist an folgenden Beispielen ersichtlich:

Im Jahr 1996 begannen die drei Vorarlberger Gemeinden Bürs, Bludenz und Nüziders eine interkommunale Kooperation zur Entwicklung eines gemeinsamen Betriebsgebiets, um einem innerörtlichen Betrieb eine neue Standortmöglichkeit zu bieten. Aufgrund der Lage war eine Erschließung nur gemeindeübergreifend sinnvoll, weshalb Bürs auch Flächen in den Nachbargemeinden ankauft. Eine eigene Organisationsstruktur wurde bewusst vermieden, stattdessen wurden abgestimmte Gemeindebeschlüsse gefasst und eine einfache vertragliche Regelung zur Verteilung der Kommunalsteuereinnahmen getroffen (Rauch et al., 2001, S. 97-99).

Ziele des Projekts waren die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Stärkung regionaler Wertschöpfung, eine bessere Nutzung vorhandener Infrastruktur sowie zusätzliche Einnahmen für die Gemeinden. Die Gemeinde Bürs trug die gesamten Erschließungskosten, erhielt dafür aber zusätzlich 10 % der Einnahmen zur Infrastrukturabgeltung. Die restlichen 90 % wurden im Verhältnis 6:3:1 (Bürs, Bludenz, Nüziders) aufgeteilt. Die Kooperation erwies sich sowohl planerisch als auch verwaltungstechnisch als vorteilhaft, insbesondere im Umgang mit Behörden und Anrainern. Kritisiert wurde jedoch das Fehlen einer übergeordneten Koordinationsstelle auf Landesebene (Rauch et al., 2001, S. 97-99).

Ein weiteres Beispiel für ein interkommunales Gewerbegebiet mit Beginn vor der Jahrtausendwende ist das Gewerbegebiet Pyhrn-Priel. Die interkommunalen Betriebsansiedlungen (INKOBA) in Oberösterreich entstanden Ende der 1990er-Jahre, als die Gemeinden der Region Pyhrn-Priel im Rahmen des regionalen Planungsbeirats erkannten, dass zur wirtschaftlichen Stärkung neben dem Tourismus auch eine ge-

werbliche Entwicklung notwendig war (Rauch et al., 2001, S. 88-90).

Da es an geeigneten Flächen mangelte, entstand im regionalen Planungsbeirat 1997/98 die Idee eines interkommunalen Gewerbegebiets. Die Vorbereitungen übernahm die Technologie- und Marketinggesellschaft Oberösterreich (TMG). Für den Standort wurde St. Pankraz gewählt, wo rund 7 ha Nutzfläche zur Verfügung standen. Ein Ankauf durch die Gemeinden ist nicht nötig gewesen, da die Grundstücke direkt von Eigentümern an Unternehmen verkauft wurden (Rauch et al., 2001, S. 88-90).

Neun Gemeinden schlossen sich zu einem Gemeindeverband zusammen, wobei jeder Gemeinde eine gleichwertige Stimme zugesprochen wurde. Ziel war es, größere Betriebsansiedlungen zu ermöglichen und Nutzungskonflikte mit dem Tourismus zu vermeiden. Die Finanzierung erfolgte durch EU-, Bundes-, Landesmittel und kommunale Beiträge, anteilig nach Einwohnerzahl. Die Standortgemeinde erhält 10 % der Kommunalsteuer, der Rest wird nach dem Investitionsschlüssel verteilt. Vorteile liegen in der regionalen Zusammenarbeit und der hohen Förderquote - ohne diese wäre das Projekt kaum umsetzbar gewesen (Rauch et al., 2001, S. 88 - 90).

2. 4. 2. Entstehung in Deutschland

Die interkommunale Zusammenarbeit in Deutschland reicht bis ins frühe 19. Jahrhundert zurück. Mit der Industrialisierung wuchsen die Städte rasant, der Bedarf an Wohnraum, Infrastruktur und Verwaltungskapazitäten stieg. Um diese Herausforderungen zu bewältigen, begannen deutsche Städte zunächst ohne gesetzliche Grundlage zusammenzuarbeiten (Frick, Hokkeler, 2008, S. 17).

Erste rechtliche Regelungen entstanden gegen Ende des 19. Jahrhunderts, etwa mit dem kommunalen Baugesetz Sachsens von 1900. Einen entscheidenden Schritt stellte das preussische Zweckverbandsgesetz von 1911 dar, das mit dem „Zweckverband Berlin“ eine formelle Struktur für kommunale Kooperation schuf. 1920 folgte der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, ein weiteres Beispiel für frühe Zusammenarbeit in Ballungsräumen (Frick, Hokkeler, 2008, S. 18).

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die interkommunale Kooperation erneut bedeutsam. In den 1950er-Jahren mussten Kommunen gemeinsam Lösungen finden, um Kriegsflüchtlinge zu integrieren und die öffentliche Daseinsvorsorge wiederherzustellen. Die wirtschaftliche Expansion der 1960er- und 1970er-Jahre brachte neue Herausforderungen, wie wachsende Siedlungsflächen, steigende Infrastrukturausgaben und die Notwendigkeit koordinierter Planung. In dieser Zeit gewannen Kooperationen stark an Bedeutung, nicht zuletzt als Reaktion auf die umstrittenen Gebietsreformen, bei denen viele kleine Gemeinden eingegliedert wurden (Frick, Hokkeler, 2008, S. 18-19).

Seit den 1990er-Jahren gerieten viele deutsche Kommunen durch wachsende Aufgaben und knappe Budgets unter zunehmenden Veränderungsdruck. Als Reaktion entstand das „neue Steuerungsmodell“, welches wirtschaftliches Denken, klare Zielvorgaben und Bürgerorientierung in die Verwaltung brachte. Das neue Steuerungsmodell ersetzte das bisherige, stark zentralisierte und hierarchische Verwaltungssystem, in dem Entscheidungen überwiegend „von oben“ getroffen wurden. Das Modell setzte auf flexiblere Strukturen, Kostenbewusstsein und messbare Ergebnisse. Vor allem kleinere Gemeinden konnten die steigenden Anforderungen oft nicht mehr allein bewältigen und setzten verstärkt auf interkommunale Zusammenarbeit (Frick, Hok-

keler, 2008, S. 20-22).

Darüber hinaus haben Prozesse wie die Globalisierung, die Öffnung des EU-Binnenmarkts und die zunehmende Suburbanisierung die interkommunale Zusammenarbeit weiter an Bedeutung gewinnen lassen. Diese Entwicklungen entsprechen dem Leitgedanken des neuen Steuerungsmodells, kommunale Leistungen effizient, bürgernah und wirtschaftlich zu erbringen (Frick, Hökkeler, 2008, S. 20–21).

In den frühen 1990er-Jahren waren es vor allem geografisch bedingte Flächenknappheit und begrenzte Bebauungsmöglichkeiten, die Kommunen dazu veranlassten, bei der Planung von Gewerbegebieten über Gemeindegrenzen hinweg zu kooperieren.

Der Zweckverband Gewerbepark Breisgau gilt beispielsweise als eine bereits seit Jahrzehnten erfolgreich funktionierende interkommunale Kooperation in Deutschland. Dabei handelt es sich um einen interkommunalen Gewerbepark in Baden-Württemberg, der von mehreren Gemeinden und dem Landkreis gemeinschaftlich betrieben wird. Seit 1994 werden dort Unternehmen auf ehemals militärisch genutzten Flächen angesiedelt (Gewerbepark Breisgau, o.D.).

Heute spielen hingegen zunehmend wirtschafts- und strukturpolitische Gründe eine Rolle wie etwa die Stärkung des lokalen Arbeitsmarktes oder die Verbesserung der kommunalen Haushaltslage. Diese Entwicklungen führen dazu, dass in Deutschland interkommunale Kooperationen bei der Flächenentwicklung immer häufiger und strategischer genutzt werden (Wuschansky, König, 2011, S. 12-15).

2. 4. 3. Vorläufige Erkenntnisse

Die Analyse der Historie interkommunaler Betriebsgebiete zeigt, dass Kooperationsformen vor allem dann entstehen, wenn einzelne Gemeinden mit verschiedensten umfangreichen Aufgaben konfrontiert sind, die sie alleine nicht bewältigen können. Das betrifft beispielsweise die Umnutzung großer Flächen oder den Aufbau wirtschaftlicher Infrastruktur.

In Österreich und Deutschland lassen sich durchaus ähnliche Entwicklungen erkennen. Ursprünglich sind Kooperationen in beiden Ländern aus informellen Zusammenschlüssen im Bereich der Daseinsvorsorge hervorgegangen (Matschek, 2011, S. 80).

Diese frühen Formen wurden zunehmend professionalisiert und in feste institutionelle Strukturen überführt. Aktuell liegt in Österreich und Deutschland ein zunehmender Fokus auf der gemeinsamen Entwicklung von Betriebs- und Gewerbeflächen, um den finanziellen Problemen vieler Gemeinden entgegenzuwirken, regionale Wertschöpfung zu sichern und die kommunalen Handlungsspielräume gezielt zu stärken (ÖROK, 2020, S. 7-8).

Insgesamt zeigt sich, dass interkommunale Zusammenarbeit nicht nur eine Reaktion auf begrenzte kommunale Mittel ist, sondern als lösungsorientiertes und strategisch eingesetztes Instrument wesentlich zur langfristigen Regionalentwicklung beiträgt. Die Entstehung interkommunaler Betriebsgebiete in Deutschland und Österreich folgt ähnlichen Konzepten. Sie sind aus einem praxisbezogenen Handlungsbedarf heraus entstanden und haben sich zu einem zentralen Bestandteil moderner kommunaler Entwicklungspolitik entwickelt. Besonders wirtschaftlich angespannte Zeiten scheinen zu deren Popularität beizutragen, da sie die Not-

wendigkeit verdeutlichen, Ressourcen zu bündeln, um den wirtschaftlichen und finanziellen Herausforderungen besser begegnen zu können.

3 **BUNDESLÄNDERSPEZIFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ENTWICKLUNGEN**

Dieses Kapitel bietet einen österreichweiten Überblick über die Verbreitung und Umsetzung interkommunaler Betriebsgebiete. Außerdem werden die zu Grunde liegenden rechtlichen und strategischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen bezüglich interkommunaler Betriebsgebiete analysiert und die wichtigsten Fördermöglichkeiten für Gemeinden dargestellt. Ob und in welcher Form Gemeinden im Bereich der Wirtschaftsentwicklung kooperieren, variiert stark zwischen den Bundesländern. Ausschlaggebend dafür sind insbesondere die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen, raumplanerischen Strategien sowie die Haltung und Erfahrung der jeweiligen Landes- und Gemeindeverwaltungen.

Im Fokus der folgenden tabellarischen Darstellung stehen jene interkommunalen Betriebsgebiete, die bereits über eine entsprechende Flächenwidmung verfügen und zumindest infrastrukturell erschlossen wurden. Reine Wirtschaftskooperationen, deren Fokus vor allem auf Marketingkooperationen oder informellen Abstimmungen zwischen Gemeinden bei der Entwicklung von Betriebsgebieten im eigenen Gemeindegebiet liegt, wurden bei dieser Darstellung nicht berücksichtigt, sofern keine gemeinsame Planung, Erschließung und Einnahmenverteilung erfolgt. Darüber hinaus kommt es in einigen Gemeinden vor, dass informelle Kooperationen mit Nachbargemeinden bestehen, die jedoch nicht öffentlich kommuniziert werden und deshalb bei einer Recherche nicht sichtbar sind.

Die Analyse erfolgt differenziert nach Bundesländern. Dabei wird aufgezeigt:

- » wie viele interkommunale Betriebsgebiete es jeweils gibt
- » welche Gemeinden daran beteiligt sind
- » Anzahl der Betriebe und Arbeitsplätze (sofern Zahlen dazu verfügbar sind)

Ziel ist es, ein möglichst realistisches Bild der aktuellen Situation zu zeichnen und länderspezifische Unterschiede sichtbar zu machen.

3.1. Burgenland

Im Burgenland bestehen derzeit drei interkommunal betriebene Gewerbegebiete, die allesamt durch die Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH vermarktet werden - eine landeseigene Gesellschaft, die zu 100 % im Eigentum des Landes steht. Über die Website "Businessparks Burgenland" werden diese, zusammen mit anderen großen burgenländischen Wirtschaftsparks, vermarktet. Unternehmen werden hier, neben der Standortfindung, mittels Beratung zu Förderungen, Finanzierungen und behördlichen Genehmigungen unterstützt (Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH, o.D.).

Ein wesentlicher Impuls für die verstärkte interkommunale Zusammenarbeit ging von der Novelle des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2011, LGBl. Nr. 71/2011 idgF) aus. Hier wurden Zonen für Betriebs-, Gewerbe- und Industriestandorte festgelegt. In Verbindung mit den regionalen Entwicklungsprogrammen schreiben diese vor, dass bei Betriebsgebieten mit einer Fläche von mehr als 1,5 Hektar, die außerhalb der im

LEP definierten Betriebsstandorte liegen, eine verpflichtende Kooperation mehrerer Gemeinden erforderlich ist (§ 16 Abs. 3 Entwicklungsprogramm für die Region „Mittelburgenland“, LGBl. Nr. 87/2023 idgF).

Zusätzlich fördert das Land interkommunale Zusammenarbeit gezielt über die Gemeinde-Bedarfszuweisungsmittel. Für interkommunale Betriebsgebiete können dabei Förderbeträge von bis zu 200.000 € beantragt werden und dies sogar mit der Möglichkeit einer bedarfsgerechten Erhöhung (Land Burgenland, 2024, S. 4).

Diese rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen haben in den letzten Jahren zur Entstehung neuer interkommunaler Betriebsgebiete beigetragen: Businesspark Südburgenland (seit 2021) und Businesspark Mittelburgenland (seit 2024). Ein weiteres Projekt in Nickelsdorf befindet sich derzeit in Planung (Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH, o.D.).

Ein Sonderfall stellt das bereits seit 1998 bestehende Gewerbegebiet Parndorf/Neusiedl am See dar. Dieses ist nicht im Rahmen einer klas-

sischen interkommunalen Kooperation entstanden, sondern durch die eigenständige Entwicklung zweier benachbarter Betriebsgebiete, die im Laufe der Zeit räumlich zusammengewachsen sind. Erst nachträglich wurde entschieden, das Gebiet gemeinsam zu vermarkten, ein Beispiel für eine nachträglich institutionalisierte Kooperation. Jedoch sind die Einnahmen im Gewerbegebiet Parndorf/Neusiedl strikt nach Gemeindegrenze aufgeteilt (Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH, o.D.).

Insgesamt ist bereits rund ein Viertel der 171 burgenländischen Gemeinden an einem interkommunalen Betriebsgebiet beteiligt. Eine spürbare Dynamik in der Entwicklung dieser Kooperationsform setzte jedoch erst in den letzten Jahren ein - wahrscheinlich maßgeblich beeinflusst durch die strategische Neuausrichtung des Landes, gesetzliche Rahmenbedingungen sowie gezielte finanzielle Anreize.

Wirtschafts-park	Anzahl beteiligte Gemeinden	Gemeindenamen	Gründungs-jahr	Anzahl beteiligte Betriebe
Rudersdorf - Deutsch Kaltenbrunn	12	Deutsch Kaltenbrunn Eltendorf Heiligenkreuz im Lafnitztal, Jennersdorf Königsdorf Minihof-Liebau Mogersdorf Mühlgraben, Neuhaus am Klausenbach, Rudersdorf Sankt Martin an der Raab Weichselbaum	2021	0
Mittel-burgenland	28	alle Gemeinden des Bezirks Oberpullendorf (außer Deutschkreutz und Mannersdorf)	2024	3

Tabelle 2:
 interkommunale Wirtschaftsparks im Burgenland, eigene Darstellung, Quellen siehe Tabellenverzeichnis

3.2. Kärnten

In Kärnten bestehen derzeit drei interkommunal betriebene Wirtschaftsparks. Im Gegensatz zum Burgenland erfolgt die Vermarktung dieser interkommunalen Betriebsgebiete jedoch nicht über eine zentrale Plattform des Landes, sondern jeweils eigenständig durch individuelles Standortmarketing. Eine eigene Wirtschaftsagentur existiert in Kärnten nicht. Stattdessen übernimmt die Betriebsansiedlungs- und Beteiligungsgesellschaft (BABEG) Aufgaben im Bereich der Betriebsansiedlung, wobei ihr Fokus primär auf internationalen Unternehmen liegt. Über eine Immobiliensuchplattform werden verfügbare betriebliche Grundstücke dargestellt (Kärntner Betriebsansiedlungs- und Beteiligungsgesellschaft, o.D.).

Seitens des Landes wird die interkommunale Zusammenarbeit unter anderem durch finanzielle Förderungen unterstützt. Förderfähig sind über Gemeinde-Bedarfszuweisungen insbesondere Vorhaben, die Investitionen in Anschaffungen oder bauliche Maßnahmen beinhalten. Dabei sind Förderbeträge von bis zu 200.000 Euro möglich (Land Kärnten, 2018). In den Jahren 2022 und 2023 stand den Gemeinden zusätzlich ein neues Förderinstrument zur Verfügung: der sogenannte IKZ-Bonus. Jede Kärntner Gemeinde konnte für interkommunale Projekte einen Bonus von bis zu 40.000 Euro beantragen

(Amt der Kärntner Landesregierung, 2023).

Da es in Kärnten aktuell kein einheitliches Landesentwicklungsprogramm oder -plan gibt und die regionalen Entwicklungsprogramme keine Zielsetzungen bezüglich interkommunaler Zusammenarbeit oder interkommunalen Betriebsgebieten enthalten, sind lediglich strategische Zielsetzungen zur Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete in den jeweiligen Regionalstrategien zu finden. Dort wird die interkommunale Kooperation im Bereich Wirtschaft zwar als Handlungsfeld genannt, die gezielte Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete jedoch nicht explizit thematisiert (Amt der Kärntner Landesregierung, 2021, S. 7).

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Land Kärnten bislang nur begrenzte Maßnahmen zur gezielten Förderung interkommunaler Betriebsgebiete setzt. Es fehlen sowohl konkrete gesetzliche Rahmenbedingungen als auch klare strategische Zielvorgaben. Zwar existiert mit der IKZ-Förderung ein gezieltes Unterstützungsinstrument für interkommunale Kooperationen, dieses ist jedoch breit gefasst und wird von den Gemeinden überwiegend in anderen Bereichen der interkommunalen Zusammenarbeit genutzt (Matschek, 2011, S. 89).

Wirtschaftspark	Anzahl beteiligte Gemeinden	Gemeindenamen	Gründungsjahr
Karnische Region	7	allen Gemeinden im Bezirk Hermagor	2019
Jauntal	3	Völkermarkt, Eberndorf, St. Kanzian am Klopeinersee	2024
IGP Süd	3	Völkermarkt, Griffen, Diex	2005

Tabelle 3: interkommunale Wirtschaftsparks in Kärnten, eigene Darstellung, Quellen siehe Tabellenverzeichnis

3.3. Niederösterreich

Mit der Novelle des Niederösterreichischen Raumordnungsgesetzes (NÖ ROG) im Jahr 2023 wurde eine politische Forderung der Volkspartei Niederösterreich zur Förderung interkommunaler Betriebsgebiete umgesetzt. Gemeinden, die neue Betriebsgebietsflächen mit einer Größe von mehr als 2 ha widmen möchten, müssen dies künftig im Rahmen einer interkommunalen Kooperation tun (Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 2023b).

§ 18b NÖ ROG hält dazu fest: "Die erstmalige Widmung von Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet ist lediglich bis zu einem Ausmaß von insgesamt 2 ha zulässig. Dieses Höchstmaß von 2 ha darf erneut ausgeschöpft werden, wenn nachgewiesen ist, dass bereits für mindestens 70 % der dort befindlichen Bauplätze Baubewilligungen rechtskräftig erteilt wurden. Die Beschränkung gilt nicht, wenn diese Widmungen für

- die Erweiterung von am 14. Dezember 2023 bestehenden Betrieben oder
- die erstmalige Widmung von Interkommunalen Betriebsgebietsflächen (§ 1 Abs. 1 Z 21) erfolgen.

Die erstmalige Widmung von Bauland-Betriebsgebiet, Bauland-Verkehrsbeschränktes Betriebsgebiet, Bauland-Industriegebiet und Bauland-Verkehrsbeschränktes Industriegebiet wird in jenem Ausmaß nicht auf die maximal zulässige Flächensumme von 2 ha angerechnet, wenn im gleichen Widmungsverfahren unbebaute Baulandflächen in den genannten vier Widmungsarten in Grünland rückgewidmet werden" (§18b NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 idgF).

Diese Regelung bedeutet konkret: Betriebsgebietswidmungen über 2 ha sind nur mehr zulässig, wenn sie interkommunal entwickelt werden. Kleinere Widmungen bis zu 2 ha bleiben weiterhin möglich. Sofern mindestens 70 % der Flächen bereits bebaut sind oder eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, darf sogar erneut bis zu 2 ha gewidmet werden. Bestehende Betriebsgebiete sind von dieser Regelung nicht betroffen. Eine weitere Ausnahme erlaubt größere Widmungen, wenn gleichzeitig unbebaute Betriebsflächen in Grünland rückgewidmet werden.

Laut dem Land Niederösterreich verfolgt die Regelung zwei zentrale Ziele, nämlich den sparsamen Umgang mit Boden und die stärkere wirtschaftliche Einbindung kleinerer Gemeinden (ORF Niederösterreich, 2023).

Das wichtigste strategische Planungsinstrument auf Landesebene ist das Räumliche Entwicklungsbild Niederösterreich (REL NÖ 2035). Es bildet einen informellen Orientierungsrahmen für Gemeinde- und Regionalplanung, dessen Inhalte jedoch über die regionale Leitplanung in die verbindlichen regionalen Raumordnungsprogramme einfließen. Das REL NÖ 2035 bekennt sich ausdrücklich zur Förderung interkommunaler Betriebsgebiete an geeigneten Standorten (Amt der NÖ Landesregierung, 2023a, S. 4). Dieses Ziel wurde jedoch nicht in die mit Jänner 2025 in Kraft getretenen regionalen Raumordnungsprogramme übernommen.

Eine bedeutende operative Rolle spielt die niederösterreichische Wirtschaftsagentur ecoplus, die Gemeinden bei der Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete umfassend unterstützt. Sie bietet unter anderem:

- » Unterstützung bei Planung und Standortsuche

- » Erstellung von Wirtschaftlichkeitsrechnungen und Kostenschätzungen
- » Förderberatung für Infrastrukturkosten
- » Hilfe bei der Standortvermarktung
- » Vergabe der Regionalförderung

Darüber hinaus betreibt ecoplus selbst 16 Wirtschaftsparks und begleitet aktuell 17 interkommunale Wirtschaftskooperationen mit insgesamt 85 beteiligten Gemeinden. Weiters stellt ecoplus einen sogenannten "Standortkompass", also eine zentrale Online-Datenbank, zur Verfügung, in der freie Gewerbeflächen übersichtlich aufgelistet sind und potenziellen Betrieben als Entscheidungshilfe dienen (ecoplus, o.D.).

Die Förderung interkommunaler Betriebsgebiete erfolgt unter anderem direkt über die Regionalförderprogramme von ecoplus. Gemeinden können Zuschüsse von bis zu 70.000 Euro für die Konzeptphase und bis zu 800.000 Euro für die Umsetzung beantragen (Kommunales Förderzentrum Niederösterreich, o.D.). Weiters können in Niederösterreich Gemeinde-Bedarfszuweisungen für Gemeindekooperationen beantragt werden. Zahlungen sind hier sogar an Verwaltungsgemeinschaften möglich. Gefördert wird mit bis zu max. 5 Mio. Euro (Amt der NÖ Landesregierung, 2021, S. 5).

Aktuell gibt es in Niederösterreich 18 interkommunale Wirtschaftsparks, an denen 89 Gemeinden beteiligt sind. 17 davon wurden oder werden von ecoplus beraten oder sogar begleitet. Die Vermarktung passiert in der Regel jedoch über die beteiligten Gemeinden oder eine gemeinsame Website. Ecoplus bietet auf der eigenen Website jedoch ebenfalls einen Überblick über die bestehenden Kooperationen.

Die gesetzliche Verankerung interkommunaler Betriebsgebiete im NÖ Raumordnungsgesetz ist aus unserer Sicht ein starkes und klares poli-

tisches Signal: Der Gesetzgeber macht deutlich, dass interkommunale Kooperation im Bereich Betriebsgebiete nicht nur gewünscht, sondern verpflichtend ist. Das unterscheidet sich grundlegend von den vielen anderen strategischen Leitpapieren in Österreich, in denen zwar ähnliche Zielsetzungen formuliert werden, die jedoch in der Praxis von den Gemeinden oft nur bedingt berücksichtigt werden.

Ein gültiges Gesetz hat eine gänzlich andere Verbindlichkeit und Wirkung. Es bringt das Thema möglicherweise auch in Gemeinden auf die Tagesordnung, die sich bislang wenig oder gar nicht mit interkommunalen Betriebsgebieten beschäftigt haben. Gleichzeitig bestätigt es jene Gemeinden, die bereits in Kooperationen aktiv sind und stärkt ihre Rolle.

Zwar lässt sich kritisch diskutieren, ob ein gesetzlicher Zwang zur Kooperation in jedem Fall der richtige Weg ist. Unbestritten ist jedoch, dass dadurch mehr Bewusstsein für die Notwendigkeit gemeinsamer Lösungen geschaffen wird.

Positiv hervorzuheben ist zudem, dass Niederösterreich mit der Wirtschaftsagentur ecoplus über eine institutionalisierte und professionelle Begleitung verfügt, die Gemeinden im gesamten Prozess, von der Idee bis zur Umsetzung, unterstützt. Auch das verfügbare Förderangebot erleichtert die Umsetzung wesentlich und macht interkommunale Kooperationen für Gemeinden attraktiver und realisierbarer.

Diese Kombination aus klarer gesetzlicher Vorgabe, strategischer Zielrichtung und konkreter Unterstützung ist unserer Meinung nach der zentrale Grund, warum in Niederösterreich deutlich mehr interkommunale Betriebsgebiete entstehen als in anderen Bundesländern.

Wirtschaftskooperation	Anzahl beteiligte Gemeinden	Gemeindenamen	Gründungsjahr	Anzahl beteiligte Betriebe	Anzahl Arbeitsplätze
WIRhoch4	4	Melk, St. Leonhard am Forst, Schollach, Zelking-Matzleinsdorf	2023	noch keine	-
IZ NÖ-Süd	4	Wiener Neudorf, Guntramsdorf, Laxenburg, Biedermannsdorf	1962	383	12367
Königsbrunn	2	Absdorf, Königsbrunn	2018	11	-
Mistelbach-Wilfersdorf	2	Mistelbach, Wilfersdorf	2019	18	ca. 500
Amstetten NORD	3	Ardagger, Neustadtl, Viehdorf		13	ca. 90
WRA - Wirtschaftsraum Amstetten	14	Amstetten, Allhartsberg, Ardagger, Aschbach, Euratsfeld, Ferschnitz, Neuhofen an der Ybbs, Neustadtl an der Donau, Oed Öhling, St. Georgen am Ybbsfelde, Viehdorf, Wallsee-Sindelburg, Winklarn und Zeillern	2022	noch keine	-
Hoch 6 - Betriebsgebiet Hürm	6	Bischofstetten, Hürm, Kilb, Kirnberg, Mank, Texingtal	2002	24	ca. 170
Schmidatal Manhartsberg	6	Ziersdorf, Heldenberg, Ravelsbach, Sitzendorf an der Schmida, Hohenwarth - Mühlbach am Manhartsberg, Maissau	2004	7	ca. 60
Wagramland	5	Grafenwörth, Grafenegg, Fels, Kirchberg, GroßBriedenthal	2004	11	ca. 200

Krems-Gedersdorf	6	Gedersdorf, Krems an der Donau, Rohrendorf, Paudorf, Furth bei Göttweig, Droß	2008	4	85
Wolfpassing	6	Wolfpassing, Steinakirchen, Gresten, Gresten-Land, Reinsberg, Wang	2012	7	41
Perschlingtal	3	Perschling, Kapelln, Würmla	2011	13	130
Ybbstal	5	Waidhofen, Ybbsitz, Opponitz, Hollenstein, St. Georgen am Reith	2009	4	147
Scheibbs-Neubruck	3	St. Anton an der Jeßnitz, Scheibbs, Reinsberg	2013	14	72
GmündSchrems	2	Gmünd, Schrems	2012	5	
ACCESS Industrial Park	2	České Velenice, Gmünd	1991	58	1715
Marchefeld	8	Aderklaa, Deutsch-Wagram, Gänserndorf, Markgrafneusiedl, Obersiebenbrunn, Parbasdorf, Raasdorf, Strasshof	2017	33	80
Kleinregion Lainsitztal	6	Bad Großpertholz, Großschönau, Moorbad Harbach, St. Martin, Unserfrau Altweitra, Weitra	2024	Noch keine	-

Tabelle 4: interkommunale Wirtschaftskooperationen in NÖ, eigene Darstellung, Quelle siehe Tabellenverzeichnis

3. 4. Oberösterreich

Oberösterreich ist österreichweit Spitzenreiter, was interkommunale wirtschaftliche Kooperationen betrifft: Insgesamt 25 sogenannte INKOBAs (interkommunale Betriebsansiedlungen) sind bereits realisiert. Zentraler Akteur in der Etablierung und Begleitung dieser Kooperationen ist die Business Upper Austria, die Wirtschaftsagentur des Landes.

Gemeinden schließen sich in Oberösterreich häufig in Gemeindeverbänden zusammen, um gemeinsam Wirtschaftsstandorte zu planen und umzusetzen. Einige der INKOBAs bestehen aus teilweise bis zu über 30 teilnehmenden Gemeinden. In solchen Fällen handelt es sich oft nicht um eine klassische Kooperation für die Realisierung eines interkommunalen Betriebsgebietes, sondern eher um eine interkommunale Wirtschaftsgemeinschaft (Definition siehe Kapitel "Begriffsdefinitionen"). Dennoch ist Oberösterreich bei der Anzahl an interkommunalen Betriebsgebieten führend und dies liegt zum Teil daran, dass Business Upper Austria, die Wirtschaftsagentur des Landes Oberösterreich, den Prozess zur Gründung interkommunaler wirtschaftlicher Zusammenarbeit umfassend unterstützt. Von der Erstberatung über die Planung bis hin zur Standortvermarktung, für die u. a. eine eigene Standortdatenbank zur Verfügung steht (Business Upper Austria, o.D.). Diese Rolle ist vergleichbar mit jener von ecoplus in Niederösterreich.

Eine gesetzliche Grundlage für interkommunale Kooperationen ist im oberösterreichischen Raumordnungsgesetz verankert. Dieses ermöglicht es benachbarten Gemeinden, freiwillig gemeinsame Raumentwicklungskonzepte zu erstellen - etwa bei der Planung neuer Gewerbe- oder Betriebsflächen (§6 Oö. Raumordnungsgesetz 1994, LGBl.Nr. 114/1993 idgF).

Auch das Oö. Landesraumordnungsprogramm (§ 7) betont die Bedeutung interkommunaler Zusammenarbeit - speziell zur Stärkung von Wirtschaftsstandorten auf regionaler Ebene. Ziel ist die gemeinsame Nutzung hochwertiger Betriebsgebiete, insbesondere in Kleinregionen (Oö. LAROP 2017, LGBl. Nr. 21/2017 idgF).

Die Strategie upperREGION2030, das zentrale raumordnungspolitische Leitdokument des Landes, nennt interkommunale Betriebsstandorte explizit als Eckpfeiler einer zukunftsorientierten Standortentwicklung (Amt der OÖ Landesregierung, 2020b, S. 42).

Eine Landesförderung können Gemeinden oder Gemeindeverbände für interkommunale Zusammenarbeit erhalten, wenn mindestens 3 Gemeinden zusammenarbeiten. Gefördert wird mit max. 20.000 €. Auch Gemeinde-Bedarfszuweisungen und EU Förderungen (INTERREG, EFRE, etc.) spielen bei der Finanzierung vieler INKOBAs eine wichtige Rolle. Über Projekt- und Regionalfonds werden vom Land Mittel für interkommunale Kooperationen vergeben (Oö. Landesregierung, 2024, S. 35).

Trotz der sehr fortgeschrittenen Entwicklung zeigt sich, dass die Gründungsdynamik in den letzten Jahren etwas nachgelassen hat: In den vergangenen fünf Jahren wurden nur zwei neue INKOBAs gegründet. Mögliche Gründe dafür könnten sein, dass viele Gemeinden bereits Teil bestehender Kooperationen sind und die finanzielle Förderung im Vergleich zu anderen Bundesländern eher gering ausfällt.

Dennoch gilt Oberösterreich mit seinem langjährig aufgebauten System interkommunaler Zusammenarbeit als Vorreiter in Österreich. Das Zusammenspiel von klaren gesetzlichen Grundlagen, strategischer Zielsetzung und einer gut aufgestellten Wirtschaftsagentur hat hier ein

funktionierendes Modell geschaffen, das kontinuierlich gewachsen ist und als Beispiel für andere Bundesländer dienen kann.

Wirtschaftskooperation	Anzahl beteiligte Gemeinden	Gemeindenamen	Gründungsjahr	Anzahl beteiligte Betriebe	Anzahl Arbeitsplätze
Altheim-Geinberg	13	Altheim, Aspach, Geinberg, Hönnhart, Kirchdorf am Inn, Mining, Moosbach, Mühlheim am Inn, Polling im Innkreis, Roßbach, St. Veit im Innkreis, Treubach, Weng im Innkreis			
Braunau-Neukirchen	2	Braunau am Inn, Neukirchen an der Enknach	2005		
Donau-Ameisberg	8	Hofkirchen i.M., Hörbich, Lembach i.M., Neustift i.M., Niederkappel, Oberkappel, Pfarrkirchen i.M., Putzleinsdorf	2003		
Eitzing - Mehrnbach	2	Eitzing - Mehrnbach	2008		
Grieskirchen, St. Georgen und Tollet	3	Grieskirchen, St. Georgen, Tollet	2001		
Inneres Salzkammergut	9	Bad Ischl, Bad Goisern am Hallstättersee, Ebensee, St. Wolfgang im Salzkammergut, Hallstatt, Obertraun, Gosau, Strobl, St. Gilgen	2017		

Hausruck Nord	11	Bruck-Waasen, Eschenau, Heiligenberg, Kallham, Natternbach, Neukirchen am Walde, Neumarkt im Hausruckkreis, Peuerbach, Pötting, St. Agatha, Steegen, Waizenkirchen	2009		
Kronstorf - Hargelsberg	2	Kronstorf, Hargelsberg	2006		
Lengau	4	Lengau, Neumarkt, Straßwalchen, Lochen	2007		500
Mühlviertel-Mitte	5	Hirschbach im Mühlkreis, Ottenschlag i.M., Reichenthal, Schenkenfelden, Waldburg	2004		
Oberes Innviertel	7	Auerbach, Feldkirchen bei Mattighofen, Jeging, Kirchberg bei Mattighofen, Perwang am Grabensee, Pfaffstätt, Pischelsdorf am Engelbach	2016		
Oberes Mühlviertel	38	alle Gemeinden des politischen Bezirks Rohrbach	2018		
Oö. Ennstal	7	Gaflenz, Großraming, Laussa, Losenstein, Maria Neustift, Reichraming, Weyer	2008		
Pyhrn-Priel	9	St. Pankraz, Roßleithen, Hinterstoder, Vorderstoder, Windischgarsten, Rosenau am Hengstpaß, Edlbach, Klaus an der Pyhrnbahn, Spital am Pyhrn	2002		

Region Freistadt	27	alle Gemeinden des politischen Bezirks Freistadt	2003	38	1400
Region Gusental	5	Alberndorf, Katsdorf, Engerwitzdorf, Gallneukirchen, Altenberg	2023		
Region Salzkammergut-Nord	11	Gmunden, Grünau im Almtal, Gschwandt, Kirchham, Laakirchen, Ohlsdorf, Pinsdorf, Roitham am Traunfall, St. Konrad, Scharnstein, Vorchdorf	2017		
Region Schwanenstadt	9	Atzbach, Niederthalheim, Oberndorf bei Schwanenstadt, Pitzenberg, Pühret, Rutzenham, Rüstorf, Schlatt, Schwanenstadt	2020		
Schärding	6	Brunnenthal, St. Florian am Inn, St. Marienkirchen bei Schärding, Suben, Taufkirchen an der Pram, Schärding	2003		
SternGartl	12	Bad Leonfelden, Haibach im Mühlkreis, Hellmonsödt, Kirchschlag bei Linz, Oberneukirchen, Ottenschlag im Mühlkreis, Reichenau im Mühlkreis, Reichenthal, Schenkenfelden, Sonnberg im Mühlkreis, Vorderweißbach, Zwettl an der Rodl	2011	12	
Zukunftsraum Eferding	4	Eferding, Fraham, Hinzenbach, Popping	2019		

Innviertel	37 +33 +20	alles Gemeinden aus den politischen Bezirken Braunau am Inn, Ried im Innkreis und Schärding	2015		
Perg-Machland	25	alle Gemeinden des politischen Bezirks Perg (außer Mauthausen)	2002	6	100
voralpenbusinesspark	17	Aichkirchen, Bachmanning, Bad Wimsbach-Neydharting, Buchkirchen, Fischlham, Gunskirchen, Holzhausen, Krenglbach, Lambach, Offenhausen, Pennewang, Schleißheim, Sipbachzell, Stadl-Paura, Steinerkirchen an der Traun, Wels, Weißkirchen an der Traun	2015		
Powerregion Enns-Steyr	8	Asten, Dietach, Enns, Hargelsberg, Kronstorf, St. Florian, Steyr, Wolfers	2014		

Tabelle 5: Interkommunale Wirtschaftskooperationen in OÖ, eigene Darstellung, Quellen siehe Tabellenverzeichnis

3. 5. Salzburg

In Salzburg bilden sowohl die Landes- als auch die Regionalplanung eine verbindliche Grundlage für die Ausweisung und Entwicklung von Betriebsgebieten. Die strategische Regionalplanung liegt in der Verantwortung der Regionalverbände, die in enger Abstimmung mit dem Land Salzburg Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte erarbeiten. Damit soll sichergestellt werden, dass wichtige wirtschaftliche Standorte nicht isoliert geplant, sondern in überörtliche Entwicklungskonzepte eingebettet werden. Laut §10 Abs. 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes hat ein Regionalverband ein Regionalprogramm auszuarbeiten, in dem die für die regionale Entwicklung erforderlichen Ziele und Maßnahmen festzulegen sind. Darunter fallen auch Aussagen zur Wirtschaftsentwicklung (Salzburger Raumordnungsgesetz 2009, LGBl Nr 30/2009 idgF). Ein besonders innovatives Instrument ist in Salzburg die Möglichkeit, sogenannte „Freihaltezone(n) Arbeiten“ in den Regionalprogrammen auszuweisen. Diese Zonen stellen eine Alternative zu klassischen Freihaltezone(n) dar und sind speziell für betriebliche Nutzungen vorgesehen. Die Rahmenbedingungen dafür sind klar geregelt: So müssen die Flächen vor ihrer Widmung verfügbar sein, sie müssen interkommunal von mindestens zwei Gemeinden in enger Abstimmung mit dem zuständigen Regionalverband entwickelt werden, und es ist ein gesamthafter Bebauungsplan vorzulegen. Zudem gilt ein Stufenmodell für die Aufschließung: Erst wenn 75 % einer festgelegten Zone bebaut sind, kann eine Erweiterung erfolgen. Einzelhandel und Betriebe, die auch im Bauland-Wohngebiet zulässig wären, sind in diesen Zonen ausgeschlossen, um eine klare Trennung von Wohn- und Betriebsnutzungen sicherzustellen (Kanonier et al., 2024, S. 37).

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm Salzburg betont die Bedeutung interkommunaler Zusammenarbeit ausdrücklich. In einem eigenen Leitbild zur „Entwicklung und Förderung kooperativer Handlungsstrukturen und Stärkung der Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften“ wird festgehalten, dass für eine zukunftsfähige Landesentwicklung die Kooperation von Gemeinden und Regionen in regionalen und grenzüberschreitenden Handlungsräumen notwendig ist – dies betrifft auch die gemeinsame Entwicklung von interkommunalen Gewerbegebieten. Als konkrete Maßnahme ist etwa der Aufbau eines grenzüberschreitenden Flächenpools für Gewerbe- und Industrieflächen vorgesehen, der von bestehenden Standortagenturen in Kooperation betrieben werden soll (Land Salzburg, 2022, S. 1-14).

Trotz dieser Zielsetzungen und Strategien gibt es in Salzburg jedoch aktuell nur zwei interkommunal betriebene Gewerbegebiete, wobei eines davon, nämlich „Lengau“ zum Teil mit oberösterreichischen Gemeinden gemeinsam betrieben wird. Das Gewerbegebiet „Köstendorf-Weng“ ist dennoch ein gutes Beispiel dafür, dass aus einem Regionalverband auch eine Wirtschaftskooperation entstehen kann. In diesem Fall aus dem Regionalverband Salzburger Seenland (Gemeinde Berndorf, 2024).

Bedarfszuweisungen aus dem Gemeindeausgleichsfonds (GAF) stehen Gemeinden unter anderem für die Förderung interkommunaler Zusammenarbeit zur Verfügung. Dabei gibt es für interkommunale Projekte finanzielle Zuschläge bei der Förderung (Land Salzburg, o.D.).

Diese Vorgaben zeigen, dass Salzburg die Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete zunehmend gezielt steuert und strukturiert fördern will. Ob und in welchem Umfang die vorgesehenen Instrumente wie der Flächenpool tatsächlich

umgesetzt werden, bleibt jedoch abzuwarten. Grundsätzlich bietet Salzburg mit diesen Ansätzen aber eine solide Grundlage für die Weiterentwicklung interkommunaler Betriebsgebiete in der Region. Dennoch besteht bei der Anzahl an interkommunalen Gewerbegebieten im Vergleich zum Nachbarbundesland Oberösterreich noch großer Aufholbedarf. Hier könnte man sich an der Business Upper Austria ein Beispiel nehmen und eine ähnliche Institution in Salzburg einrichten, da die aktuell bestehende “Innovation Salzburg” über keine Leistungen für Gemeinden verfügt.

Wirtschaftspark	Anzahl beteiligte Gemeinden	Gemeindenamen	Gründungsjahr
Köstendorf-Weng	11	Seekirchen, Obertrum, Berndorf, Seeham, Mattsee, Henndorf, Straßwalchen, Köstendorf, Schleedorf, Neumarkt	2024
Lengau	4	Lengau, Neumarkt, Straßwalchen, Lochen	2007

Tabelle 6: Interkommunale Wirtschaftsparks in Salzburg, eigene Darstellung, Quelle siehe Tabellenverzeichnis

3. 6. Steiermark

Das steiermärkische Raumordnungsgesetz schreibt in § 10 als Aufgabenfeld der überörtlichen Raumplanung vor, dass eine Förderung von Gemeindekooperationen anzustreben ist (§ 10 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 LGBl. Nr. 49/2010 idgF). In der Steiermark werden interkommunale Kooperationen zusätzlich durch das Steiermärkische Landes- und Regionalentwicklungsgesetz (StLREG) als vorrangiges Ziel definiert und über das auf dessen Grundlage ins Leben gerufene Regionalmanagement aktiv unterstützt. Gemäß § 12 Absatz 3 StLREG 2018 obliegt es den Regionalmanagements unter anderem, die interkommunale Zusammenarbeit in der Region zu koordinieren und zu fördern. Zudem haben sie die Möglichkeit, Förderungen aus dem Regionalbudget zu vergeben (Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2021, S. 34). Darüber hinaus besteht die Option, interkommunale Kooperationen auch über Gemeinde-Bedarfszuweisungen finanziell zu stützen.

Strategisch hat das Land Steiermark in seinem Raumordnungsbericht und der aktuellen Landesentwicklungsstrategie die Förderung interkommunaler Zusammenarbeit als zentrales Ziel festgelegt. Ein explizites Ziel lautet etwa, „attraktive interkommunale Betriebsstandorte als Wachstumspole in den Regionen zu forcieren“ (Amt der Steiermärkischen Landesregierung, 2022, S. 43).

Die Regionalentwicklungsprogramme der sieben steiermärkischen Planungsregionen enthalten ebenfalls ambitionierte Zielsetzungen zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit und sind dabei rechtlich bindend. So werden in diesen in § 2 Abs. 1 beispielsweise interkommunale Betriebsgebiete als strategische Zielsetzung der jeweiligen Planungsregion benannt (Entwicklungsprogramm für die Planungs-

region Steirischer Zentralraum 2016 LGBl. Nr. 87/2016 idgF). Damit ist gesetzlich vorgesehen, dass mehrere Gemeinden gemeinsam in die Entwicklung von Betriebsstandorten investieren und sowohl die Ausgaben als auch die künftigen Einnahmen untereinander aufteilen. Auf diese Weise können vor allem periphere Gemeinden hohe Investitionskosten für die Entwicklung von Gewerbeflächen mit unsicherem Erfolg vermeiden, während gleichzeitig die Standortgemeinden hochwertiger Gewerbe- und Industrieflächen vom geteilten Investitionsrisiko und einer abgestimmten Flächenbereitstellung profitieren (Kanonier et al., 2024, S. 37).

Besonders bemerkenswert ist, dass in der Steiermark im Zuge der Bildung interkommunaler Betriebsgebiete, die neue Flächen für ein gemeinsames Betriebsgebiet widmeten, in einzelnen Fällen bestehende Bauland-Betriebsgebiete innerhalb der beteiligten Gemeinden rückgewidmet wurden. Dies konnte aufgrund von aktiver Bodenpolitik der beteiligten Gemeinden ermöglicht werden und ist durchaus ein besonderer Schritt, da Rückwidmungen von jahrelang ungenutztem Bauland-Betriebsgebiet eher selten durchgeführt werden können (Wolfgang Lechner, persönliche Kommunikation, 13.06.2025).

Für die Unterstützung von Unternehmen, insbesondere bei Beratung, Information sowie direkter Projektförderung und Finanzierung, ist die Steirische Wirtschaftsförderungsgesellschaft (SFG) zuständig (SFG, o.D.). Dabei fällt jedoch auf, dass bei der SFG kein expliziter Schwerpunkt auf die Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete gelegt wird.

Gefördert werden interkommunale Betriebsgebiet je nach Region mittels des Budgets, das den Regionen durch das StLREG zur Verfügung steht. Hier muss der Regionalverband der Projektförderung zustimmen, dieser besteht aus

Abgeordneten und BürgermeisterInnen der Region (Marc Seebacher, persönliche Kommunikation, 18.06.2025).

Trotz der Vielzahl an rechtlich und strategisch gesetzten Rahmenbedingungen sowie der vorhandenen unterstützenden Strukturen ist es bemerkenswert, dass es aktuell lediglich drei interkommunale Betriebsgebiete in der Steiermark gibt. Die Regionalentwicklungsprogramme bestehen bereits seit dem Jahr 2016, dennoch wurde seither - mit Ausnahme des Standorts Gröbming - kein neues interkommunales Betriebsgebiet realisiert. Zwar befinden sich mittlerweile einige weitere Projekte in Planung, der tatsächliche Umsetzungsstand bleibt jedoch hinter den gesetzten Zielsetzungen zurück. Ein Grund dafür könnte der Mangel an expliziten finanziellen Förderungen von interkommunalen Betriebsgebieten sein. Es gibt zwar die Möglichkeit über die Gemeinde-Bedarfszuweisungen Mittel für solche Projekte zur lukrieren, jedoch ist dies bei einer Vielzahl von Projekten möglich und nicht auf interkommunale Betriebsgebiete beschränkt, was dazu führt, dass möglicherweise andere Projekte von Gemeinden bei Förderansuchen priorisiert werden. Außerdem fehlt es

in der Steiermark an einer zuständigen Einrichtung für fachliche Expertise zu interkommunalen Betriebsgebieten. Fragen können hier zwar bei der zuständigen Raumplanungsabteilung beim Land gestellt werden, doch hat die Abteilung viele weitere Aufgabenbereiche zu bewältigen und nicht genug Ressourcen, die aber nötig wären, um Gemeinden ausreichend zu unterstützen (Marc Seebacher, persönliche Kommunikation, 18.06.2025).

Wirtschaftspark	Anzahl beteiligte Gemeinden	Gemeindenamen	Gründungs-jahr	Anzahl beteiligte Betriebe	Anzahl Arbeits-plätze
Gröbming	5	Öblarn, Sölk, Mitterberg-St. Martin, Michaelerberg-Pruggern und die Marktgemeinde Gröbming	2021		
Holzinnovations-zentrum Zeltweg	4	Zeltweg, Judenburg, Obdach, Weißenkirchen	2010	12	220
Weiz - St. Ruprecht/Raab	2	Weiz, St. Ruprecht an der Raab	2015		

Tabelle 7: Interkommunale Wirtschaftsparks in der Steiermark, eigene Darstellung, Quellen siehe Tabellenverzeichnis

3.7. Tirol

Eines der Ziele in §1 des Tiroler Raumordnungsgesetzes ist *„die Erhaltung und Stärkung der Wirtschafts- und der Verwaltungskraft der Gemeinden sowie die Verbesserung der Zusammenarbeit der Gemeinden, insbesondere auf regionaler Ebene“* (§1 Abs. 2 lit n Tiroler Raumordnungsgesetz 2022, LGBl. Nr. 43/2022 idgF).

Für die Umsetzung dessen gibt es in Tirol sogenannte Planungsverbände. Diese sind ebenfalls im Tiroler Raumordnungsgesetz geregelt. Hier haben Gemeinden, die in räumlich zusammenhängenden Gebieten liegen, die Möglichkeit gemeinsame Planungsverbände zu bilden. Ziel dieser Verbände ist es, regionale Entwicklungen abgestimmt zu gestalten und dabei Themen wie Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaftsansiedlungen oder auch Daseinsvorsorge gemeinsam zu planen. Die Planungsverbände erarbeiten in der Regel regionale Raumordnungsprogramme (Regionalprogramme) und stimmen überörtliche Vorhaben zwischen den Gemeinden ab, um Interessenskonflikte zu vermeiden und Potenziale besser zu nutzen (Wikipedia, 2024). Praktisch alle Tiroler Gemeinden sind Mitglied in mindestens einem Planungsverband. Insgesamt gibt es derzeit über 30 solcher Verbände (Amt der Tiroler Landesregierung, o.D.).

Laut Bußjäger ist es in Tirol üblich, dass interkommunale Zusammenarbeit größtenteils nicht über die formelle Struktur eines Planungsverbandes organisiert wird. Diese Rechtsform kommt zwar vor, vor allem dann, wenn viele Gemeinden gemeinsam kooperieren. In den meisten Fällen findet die Zusammenarbeit jedoch auf Basis privatrechtlicher Vereinbarungen oder rein informeller Absprachen statt (Bußjäger et al., 2016, S. 57).

Außerdem kommt Bußjäger in dieser Studie, die im Jahr 2016 über interkommunale Zusammen-

arbeit in Tirol geführt wurde, zu dem Schluss, dass eine durchschnittliche interkommunale Kooperation in Tirol im Schnitt aus acht Gemeinden besteht und dass diese Kooperationen vorwiegend im Bildungs-, Sozial- und Gesundheitsbereich stattfinden (Bußjäger et al., 2016, S. 14).

Eine Besonderheit zur finanziellen Unterstützung für Gemeinden, die Betriebsgebiete und insbesondere auch interkommunale Betriebsgebiete gründen möchten ist der Tiroler Bodenfonds. Ein Bodenfonds ist ein Instrument der aktiven Bodenpolitik – also ein Fonds, mit dem eine öffentliche Stelle (zum Beispiel ein Land, eine Region oder eine Gemeinde) Grundstücke kauft, entwickelt und später für bestimmte Zwecke wieder zur Verfügung stellt. Der Kerngedanke eines Bodenfonds ist es, Flächenentwicklung nicht nur durch alleinige Widmung zu steuern, sondern auch durch aktiven Grunderwerb (Kommunal, 2024). „Die Hauptaufgabe des Fonds liegt stets im Erwerb, der Entwicklung und der anschließenden Weitergabe von Grundflächen, wobei die Vergabe der baureifen Grundstücke durch die jeweilige Standortgemeinde erfolgt. Durch seine Tätigkeit trägt der Tiroler Bodenfonds [...] zur Ansiedlung bzw. Standortverlegung von Betrieben, wobei die Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete angestrebt wird, maßgeblich bei“ (Amt der Tiroler Landesregierung, o.D.).

Die Standortagentur Tirol bietet für Unternehmen, Forschungseinrichtungen, aber auch Gemeinden und Regionen diverse Dienstleistungen an, unter anderem in den Bereichen Standortentwicklung und Standortvermarktung. Die Website ist jedoch nur auf Unternehmen ausgerichtet, interkommunale Wirtschaftskooperationen werden nicht erwähnt (Standortagentur Tirol GmbH, o.D.).

Insgesamt gibt es in Tirol seitens des Landes bislang keine klaren gesetzlichen Vorgaben

oder Strategien, die speziell auf interkommunale Betriebsgebiete abzielen. Dafür wurde bereits 2001 gemeinsam mit Oberösterreich, Salzburg und Vorarlberg eine Studie in Auftrag gegeben, die Gemeindekooperationen zur Entwicklung von Wirtschaftsstandorten untersucht hat. Diese enthält auch einen Leitfaden für Gemeinden. Darin wird empfohlen, dass das Land bei der Erschließung und Widmung neuer Wirtschaftsflächen stärker auf die Vereinbarung von Kooperationen hinwirken sollte. Außerdem wird angeregt, vermehrt Förderungen für interkommunale Betriebsgebiete bereitzustellen und auf Landesebene eine Ansprechperson mit fachlicher Expertise für interkommunale Wirtschaftskooperationen einzurichten (Rauch et al., 2001, S. 74).

Ob und in welchem Ausmaß diese Empfehlungen tatsächlich umgesetzt wurden, ließ sich anhand einer Internetrecherche nicht nachvollziehen. Es überrascht daher wenig, dass in Tirol derzeit nur zwei interkommunale Betriebsgebiete bestehen und lediglich ein weiteres in St. Johann in Planung ist.

Aus unserer Sicht ist es ein großer Pluspunkt, dass es in Tirol rechtlich verankerte Planungsverbände gibt. Diese schaffen eine solide Basis für gemeindeübergreifende Abstimmungen – auch über klassische Raumplanung hinaus – und können so die Entstehung von Kooperationen im wirtschaftlichen Bereich erleichtern. Umso erstaunlicher ist es allerdings, dass bislang nur zwei interkommunale Betriebsgebiete umgesetzt wurden, zumindest soweit dies

öffentlich nachvollziehbar ist. Natürlich kann es sein, dass es informelle Absprachen oder sogar bereits bestehende Gemeindeverbände oder Kooperationen in Form von GmbHs gibt, die jedoch nicht veröffentlicht wurden. In diesem Zusammenhang stellt sich aber die Frage, warum es vom Land Tirol keine zentrale Plattform gibt, auf der solche interkommunalen Wirtschaftsparks transparent dargestellt werden. Besonders positiv hervorzuheben ist dagegen der Tiroler Bodenfonds, der auch für interkommunale Betriebsgebiete genutzt werden kann – ein Instrument, das aus unserer Sicht auch in anderen Bundesländern als gutes Beispiel dienen sollte.

Wirtschaftspark	Anzahl beteiligte Gemeinden	Gemeindenamen	Gründungsjaar
Kössen-Schwendt	2	Kössen, Schwendt	2022
Aldrans – Lans – Sistrans	3	Aldrans, Lans, Sistrans	2006

Tabelle 8: interkommunaler Wirtschaftspark in Tirol, eigene Darstellung, Quelle siehe Tabellenverzeichnis

3. 8. Vorarlberg

In Vorarlberg nimmt das Thema interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Betriebsgebiete zunehmend an Bedeutung zu. Das Vorarlberger Raumplanungsgesetz (§ 10i) verpflichtet Gemeinden grundsätzlich dazu, ihre Planungen aufeinander abzustimmen, wenn diese über die eigene Gemeindegrenze hinaus Auswirkungen haben. Dieses Prinzip legt die Basis dafür, dass auch Betriebsgebiete nicht isoliert geplant, sondern regional gedacht und entwickelt werden sollten (Vorarlberger Raumplanungsgesetz, LGBl.Nr. 39/1996 idgF).

Das Raumbild Vorarlberg 2030 hebt hervor, dass es im Land derzeit einen klaren Mangel an interkommunal organisierten Betriebsgebieten gibt. Um diesem Mangel entgegenzuwirken, wird eine enge Abstimmung zwischen Gemeinden, Regionen und dem Land gefordert. Ziel ist es, strategisch gut geeignete Standorte zu sichern und im Rahmen der regionalen räumlichen Entwicklungskonzepte festzulegen. Dabei sollen auch Entwicklungen in den Nachbarregionen frühzeitig mitgedacht werden (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2019, S. 52). Gemeinden mit interkommunalen Betriebsgebieten haben sogar die Möglichkeit der Herausnahme von Flächen aus der Landesgrünzone, dies muss zwar ein klar begründeter Ausnahmefall sein, doch das zeigt, dass die Förderung von interkommunalen Betriebsgebieten dem Land Vorarlberg durchaus wichtig ist (Amt der Vorarlberger Landesregierung, 2019, S. 27).

Eine Besonderheit der interkommunalen Zusammenarbeit in Vorarlberg, die auch die Entwicklung von Betriebsgebieten einschließt, ist die Vision Rheintal. Dieses regionale Kooperationsprojekt wurde 2004 ins Leben gerufen, um ein gemeinsames Leitbild für die nachhaltige Entwicklung des stark unter Siedlungsdruck

stehenden Rheintals zu schaffen. Seit dem Start der Vision Rheintal haben zahlreiche Gemeinden gemeinsam Projekte realisiert, die nicht nur den Siedlungs- und Freiraum, sondern auch die Planung und Nutzung von Betriebsgebieten über Gemeindegrenzen hinweg betrafen (Vision Rheintal, o.D.).

Nachfolger der Vision Rheintal sind die sogenannten Kooperationsräume. In einem vom Land Vorarlberg veröffentlichten Modell werden für die Kooperationsräume Arbeitsschwerpunkte definiert und unter anderem interkommunale Betriebsgebiete als wichtiger Ausgleichsmechanismus für Gemeinden hervorgehoben (Land Vorarlberg, Rheintalgemeinden, 2017, S. 7).

In Vorarlberg gibt es mehrere Regionalplanungsgemeinschaften (Regios), deren Grundlage bereits in den 1970er-Jahren geschaffen wurde. Sie werden vom Land durch finanzielle Förderungen und fachliche Unterstützung gestärkt. Zudem erhalten sie die Möglichkeit, regionale Entwicklungskonzepte (regREK) als strategische Leitbilder zu erarbeiten und bei der Erstellung von Landesraumplänen Stellung zu nehmen (Land Vorarlberg – Abteilung Raumplanung und Baurecht, o.D.). Dass aus diesen Regios auch interkommunale Betriebsgebiete entstehen können, zeigt sich am Beispiel der Regio Brengenzerswald, wo es seit Anfang 2025 das interkommunale Betriebsgebiet "Krummbach-Glatz" gibt (Vol.at, 2025).

Förderungsmöglichkeiten gibt es in Vorarlberg auch über Gemeinde-Bedarfszuweisungen. Hierzu gibt es eine neue Richtlinie der Vorarlberger Landesregierung Gemeindekooperationen betreffend: erhalten können diese Förderung nur Gemeinden, Gemeindeverbände oder juristische Personen mit Gemeindebeteiligung, wobei eine Teilnahme von mindestens drei Gemeinden verpflichtend ist (Land Vorarlberg, o.D.).

Außerdem haben Gemeinden in Vorarlberg – ähnlich wie in Tirol – die Möglichkeit, über einen eigenen Bodenfonds gezielt Gewerbeflächen zu sichern. Der Vorarlberger Bodenfonds, eine 100-prozentige Gesellschaft des Landes, erwirbt gemeinsam mit den Gemeinden strategisch wichtige Grundstücke, entwickelt diese weiter und stellt sie anschließend bedarfsorientiert für eine nachhaltige Entwicklung von Gemeinden und Land zur Verfügung (Vorarlberger Bodenfonds GmbH, o.D.).

Laut § 11 Abs. 3 Vorarlberger Raumplanungsgesetz ist bei der Erstellung von räumlichen Entwicklungsplänen ausdrücklich auf gemeinsam erarbeitete regionale Entscheidungsgrundlagen, wie regREKs, Bedacht zu nehmen. Diese regionalen Entwicklungskonzepte wirken wie eine freiwillige Selbstverpflichtung der beteiligten Gemeinden zur gemeinsamen räumlichen Entwicklung. Sie enthalten auch Ziele und Maßnahmen für Betriebsansiedlungen (Kanonier et al., 2024, S. 40). So heißt es beispielsweise im regREK Vorderland-Feldkirch, dass regionale Betriebsgebiete an geeigneten Standorten entwickelt werden sollen, um die gesamte Region wirtschaftlich zu stärken. Dazu werden konkrete Maßnahmen vorgeschlagen, wie die Prüfung potenzieller Standorte für interkommunale Betriebsgebiete oder die Analyse und Umsetzung von Modellen für einen regionalen Finanzausgleich in Zusam-

menarbeit mit dem Land Vorarlberg (Verein Region Vorderland-Feldkirch, 2021, S. 9).

Gleichzeitig zeigt sich jedoch, dass das Potenzial für weitere interkommunale Betriebsgebiete noch nicht ausgeschöpft ist, denn im Moment sind nur drei solcher Betriebsgebiete bekannt.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass Vorarlberg mit strategischen Zielsetzungen und ersten erfolgreichen Kooperationsprojekten eine gute Basis geschaffen hat, um interkommunale Betriebsgebiete als zukunftsfähigen Bestandteil der Raum- und Standortentwicklung weiter auszubauen. Für interkommunale Zusammenarbeit von Gemeinden fordert das Vorarlberger Raumplanungsgesetz mit §10i eindeutig regionale Abstimmung ein. Das Land hat somit grundsätzlich die Möglichkeit, bei neuen Betriebsgebietswidmungen eine Abstimmung der Standortgemeinde mit Nachbargemeinden als Voraussetzung für die Genehmigung von Flächenwidmungsplanänderungen einzufordern (Kanonier et al., 2024, S. 40).

Die von Kanonier et al. im Jahr 2024 durchgeführte Studie zu interkommunalen Betriebsgebieten in Vorarlberg kommt zu dem Schluss, dass interkommunale Kooperationen auch künftig freiwillig bleiben sollten und es keine gesetzlichen Verpflichtungen dazu braucht. Dennoch

Wirtschafts-park	Anzahl beteiligte Gemeinden	Gemeindenamen	Gründungsjahr
Neuwiesen	2	Kössen, Schwendt	2017
Krumbach-Glatz	9	Doren, Hittisau, Krumbach, Langen, Langenegg, Lingenau, Riefensberg, Sibratsgfall und Sulzberg	2025
Quadrella	3	Bludenz, Bürs, Nüziders	1999

Tabelle 9: Interkommunale Wirtschaftsparks in Vorarlberg, eigene Darstellung, Quellen siehe Tabellenverzeichnis

sollte § 10i zur regionalen Abstimmung verstärkt genutzt werden und das Land bei heiklen Standortfragen Gemeinden verstärkt in die Pflicht nehmen, dem Auftrag zur regionalen Abstimmung nachzukommen (S. 85).

3. 9. Wien

Dass interkommunale Zusammenarbeit auch in Wien zunehmend an Bedeutung gewinnt, zeigt sich unter anderem an der Gründung des Stadt-Umland-Managements Wien/Niederösterreich (SUM) im Jahr 2006. Ein Schwerpunkt dieser Einrichtung liegt auf der gemeinsamen Standortentwicklung im Ballungsraum. Trotz dieser mittlerweile fast 20-jährigen Tätigkeit ist jedoch bislang keine wirtschaftliche Kooperation zwischen der Stadt Wien und den umliegenden Gemeinden konkret umgesetzt worden (Verein Niederösterreich – Wien, o.D.).

Im neuen Stadtentwicklungsplan (STEP) 2035 formuliert die Stadt Wien im Themenbereich „Wirtschaft und Arbeit“ das Ziel, strategische Leitlinien für eine verstärkte Wirtschaftszusammenarbeit in der Metropolregion zu entwickeln. Diese sollen festlegen, welche Themenfelder durch eine kooperative, partnerschaftliche und arbeitsteilige Vorgangsweise zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gesamtregion beitragen können (Stadt Wien, 2025, S. 49). Bereits im Fachkonzept „Produktive Stadt“, das Teil des STEP 2025 war, bekannte sich Wien grundsätzlich zu einer regionalen, partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit den Umlandgemeinden (Stadtentwicklung Wien, 2017, S. 38).

Bislang existiert in Wien allerdings noch kein interkommunales Betriebsgebiet, und auch konkrete Zielsetzungen zu deren Entwicklung finden sich in den aktuellen Strategien nicht. Es bleibt daher abzuwarten, welche Inhalte die an-

gekündigten strategischen Leitlinien tatsächlich umfassen werden und ob interkommunale Betriebsgebiete künftig Teil dieser Zusammenarbeit sein werden.

3. 10. Erkenntnisse

Interkommunale Kooperationen bei der Entwicklung von Betriebsgebieten haben in Österreich in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Die Analyse zeigt jedoch, dass ihre Umsetzung noch stark von den sehr unterschiedlichen rechtlichen, finanziellen und strategischen Rahmenbedingungen in den einzelnen Bundesländern abhängt. Während in Niederösterreich und dem Burgenland mit klaren gesetzlichen Vorgaben erstmals eine verpflichtende Zusammenarbeit für größere Betriebsgebiete eingeführt wurde (Amt der NÖ Landesregierung, 2024, S. 7; Entwicklungsprogramm Mittelburgenland LGBI. Nr. 87/2023 idgF), bleibt es in den meisten anderen Bundesländern bei freiwilligen Kooperationsmodellen.

Aus raumplanerischer Sicht ist eine verpflichtende Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg gerade bei Betriebsgebieten mit erheblicher regionaler Wirkung durchaus sinnvoll. Denn wie Kanonier et al. (2024, S. 25) betonen, sind betriebliche Standorte oft mit Auswirkungen verbunden, die weit über die Standortgemeinde hinausgehen. Doch ob eine gesetzlich vorgeschriebene Kooperation auch zu funktionierenden und langfristig erfolgreichen interkommunalen Betriebsgebieten führt, bleibt fraglich. Schließlich braucht es dafür nicht nur den rechtlichen Rahmen, sondern auch Vertrauen, gemeinsame Zielsetzungen und eine klare Kosten-Nutzen-Aufteilung – Aspekte, die sich nicht erzwingen lassen (Kanonier et al., 2024, S. 62).

Die Bestandsaufnahme zeigt außerdem, dass sich in vielen Regionen Österreichs mittlerweile solide Grundlagen etabliert haben – etwa Planungsverbände, Regionalmanagements oder Förderinstrumente speziell auf Gemeindekooperationen ausgerichtet (z.B. Gemeinde-Bedarfszuweisungen im Finanzausgleichsrecht). Diese können interkommunale Kooperationen wirksam unterstützen, sofern sie aktiv genutzt und mit klaren Anreizen verknüpft werden. In manchen Bundesländern, wie Tirol, Salzburg oder der Steiermark, bleibt der tatsächliche Umsetzungsstand trotz bestehender rechtlicher oder strategischer Zielsetzungen aber deutlich hinter den Potenzialen zurück. Hier stellt sich die Frage, ob bestehende Förderungen ausreichend sind oder ob es zusätzliche Anreize und verbindlichere Vorgaben braucht, um Gemeinden stärker in die Pflicht zu nehmen.

strukturen konsequent unterstützen.

Aus unserer Sicht zeigt sich insgesamt: Die Schaffung funktionierender interkommunaler Betriebsgebiete ist nicht allein eine Frage von Gesetzen und Strategien, sondern vor allem auch von klaren, transparenten Anlaufstellen bei Interesse auf Gemeindeseite. Für diese Institutionen braucht es finanzielle und personelle Ressourcen. Auch andere Anreize wie beispielsweise finanzielle Förderungen können eine positive Wirkung haben.

Es ist wichtig festzuhalten, dass kein Bundesland die eine „perfekte Lösung“ für interkommunale Betriebsgebiete gefunden hat. Dennoch können die Länder voneinander lernen und so durch viele einzelne Verbesserungen eine tragfähige Basis schaffen, auf der sich erfolgreiche Kooperationen entwickeln können. Ob sich die unterschiedlichen Ausgangsbedingungen künftig positiv weiterentwickeln, hängt maßgeblich davon ab, ob die Länder ihre Rolle als aktive Impulsgeber wahrnehmen und die Gemeinden beim Aufbau langfristiger wirtschaftlicher Kooperations-

4 KOOPERATIONSMÖGLICHKEITEN UND KOOPERATIONSPHASEN

4. 1. Rechtlicher Rahmen und begleitende Bestimmungen

Interkommunale Kooperationen bewegen sich im Spannungsfeld zwischen kommunaler Selbstverwaltung und übergeordneter Landes- und Bundesgesetzgebung. Das Bundesverfassungsgesetz (B-VG) sowie die jeweiligen Gemeindeordnungen (GO) der Länder bilden den normativen Rahmen. Besonders wichtig sind die Artikel 116a und 116b B-VG, die explizit die Möglichkeit zur grenzüberschreitenden Kooperation zwischen Gemeinden mittels Gemeindeverbände und Vereinbarungen vorsehen (Art. 116a Bundes-Verfassungsgesetz, BGBl. I Nr. 194/1999 idgF).

Weiters existieren Förderinstrumente, auf Landesebene (z. B. Gemeinde-Bedarfszuweisungen, IKZ-Förderungen, Wirtschaftsagenturen) als auch auf Regionsebene (z.B. Planungsverbände, Regionalbudgets), die interkommunale Kooperationen finanziell und organisatorisch unterstützen.

Zusätzlich stärken EU-Regionalentwicklungsprogramme wie LEADER oder EFRE strukturschwache Regionen und auch grenzüberschreitende Kooperationen. In solchen Fällen gelten eigene Vergabebestimmungen, die jedoch in vielen Fällen von regionalen Förderstellen vergeben werden (Schwarz, 2025).

4. 2. Kooperationsmöglichkeiten

Interkommunale Kooperationen können in verschiedenen rechtlichen und organisatorischen Formen umgesetzt werden. Die Wahl der Kooperationsform hängt wesentlich von den Zielen, dem Umfang der Zusammenarbeit, dem Grad an Verbindlichkeit sowie von politischen und administrativen Gegebenheiten ab. In Österreich, wie auch in vielen anderen europäischen Ländern, steht den Gemeinden ein breites Spektrum an rechtlichen und institutionellen Möglichkeiten offen, das von informellen Absprachen bis hin zu rechtlich abgesicherten Gesellschaftsmodellen reicht.

Grundsätzlich lassen sich Kooperationsformen in drei Kategorien gliedern: informelle Kooperationen, vertraglich geregelte Zusammenarbeit und rechtlich-institutionalisierte Kooperationsstrukturen. Jede dieser Kategorien ist mit unterschiedlichen rechtlichen Anforderungen, Steuerungsmöglichkeiten und organisatorischem Aufwand verbunden (Österreichischer Städtebund, o.D.).

Informelle Kooperationen

Informelle Kooperationen stellen die grundlegendste und zugleich niederschwelligste Form interkommunaler Zusammenarbeit dar. Sie sind oftmals der erste Schritt auf dem Weg zu tiefergehenden, rechtlich verbindlichen Kooperationsstrukturen und dienen in erster Linie dazu, Vertrauen zwischen Gemeinden aufzubauen, gemeinsame Interessen zu sondieren und erste Erfahrungen in der Zusammenarbeit zu sammeln. Rechtlich gesehen haben informelle Ko-

operationen keine bindende Wirkung, sie beruhen auf freiwilliger Basis, meist ohne schriftlichen Vertrag oder feste institutionelle Verankerung. Dennoch kommt ihnen eine wichtige Rolle zu: Sie fördern den Dialog und schaffen die persönliche Ebene, auf der später auch verbindlichere Formen der Kooperation gedeihen können (Weber, 2016, S. 24).

Typische Ausprägungen informeller Zusammenarbeit sind regelmäßige Bürgermeister:innenkonferenzen, Arbeitskreise auf Verwaltungsebene, regionale Planungsgespräche, informelle Plattformen im Bereich der Wirtschaftsförderung oder projektbezogene Netzwerke in der Kultur- oder Bildungsarbeit. Diese Form der Kooperation eignet sich besonders für sogenannte „weiche Themen“, also Bereiche, die keine Pflichtaufgaben darstellen, sondern ergänzend zur kommunalen Daseinsvorsorge wirken- zum Beispiel Standortmarketing, Tourismusentwicklung, Veranstaltungsplanung oder regionale Identitätsbildung. Hier ist ein hoher Grad an Flexibilität gefordert, weshalb rechtlich unverbindliche Formate Vorteile bieten: Sie lassen Spielräume für inhaltliche Ausrichtung, Beteiligungsumfang und variable Zeitpläne zu, ohne dass ein formeller Apparat aufgebaut werden muss (Weber, 2016, S.11).

Ein weiterer Vorteil liegt in der geringen Einstiegschürde. Gerade kleinere Gemeinden, die wenig Erfahrung mit interkommunaler Zusammenarbeit haben, profitieren von der Möglichkeit, zunächst ohne formellen Aufwand an regionalen Projekten mitzuwirken oder Kontakte zu knüpfen. Diese Zusammenarbeit ist häufig geprägt von persönlichem Engagement einzelner Akteur:innen und lebt vom Vertrauen unter den Partner:innen. Je nach Intensität kann eine solche informelle Kooperation später in eine vertragliche Zusammenarbeit oder sogar in eine rechtlich-institutionalisierte Form (z. B. eine interkommunale GmbH oder einen Gemeindeverband) übergehen.

Zwar fehlt der informellen Kooperation die rechtliche Durchsetzungskraft (z.B. im Streitfall), dennoch ist sie nicht weniger bedeutend. Sie schafft einen niedrigschwelligen Zugang zur Kooperation, fördert die gegenseitige Wahrnehmung und kann bei politischer und personeller Kontinuität über Jahre hinweg erfolgreich funktionieren. Voraussetzung für den Erfolg sind Offenheit, klare Kommunikation, gegenseitiger Respekt und ein gemeinsames Grundverständnis über Ziele und Erwartungen. Damit bildet die informelle Kooperation die Basis für jede weiterführende regionale Zusammenarbeit, insbesondere dann, wenn Gemeinden anfangs noch zögerlich oder unterschiedlich stark motiviert sind, sich langfristig zu binden (Weber, 2016, S. 28).

Vertraglich geregelte Zusammenarbeit

Wenn Gemeinden gemeinsam konkrete Leistungen erbringen oder Projekte umsetzen wollen, erfolgt die Zusammenarbeit häufig über öffentlich-rechtliche Verträge. In Österreich sind derartige Verträge durch Artikel 116b B-VG (Bundesverfassungsgesetz) rechtlich verankert. Diese Kooperationsform erlaubt es Gemeinden, Aufgaben gemeinsam wahrzunehmen, ohne ihre Selbstständigkeit aufzugeben. Beispiele dafür sind gemeinsame Planungsprojekte, die koordinierte Erschließung von Betriebsgebieten oder die gemeinsame Durchführung von Ausschreibungen. Vertraglich geregelt werden in solchen Fällen Zuständigkeiten, Kostenteilung, Entscheidungsprozesse, Laufzeiten und Haftungsfragen. Solche Vereinbarungen schaffen eine höhere Verbindlichkeit als informelle Formen, bleiben aber meist projektbezogen (Weber, 2016, S. 23).

Rechtlich-institutionalisierte Kooperationen

Rechtlich-institutionalisierte Kooperationen stellen die verbindlichste und strukturell anspruchsvollste Form interkommunaler Zusammenar-

beit dar. Sie kommen dann zum Einsatz, wenn mehrere Gemeinden eine langfristige, verlässliche und professionell organisierte Kooperation eingehen wollen, für die es eine eigene rechtliche Trägerstruktur braucht. Ziel ist es, nicht nur punktuell zusammenzuarbeiten, sondern eine gemeinsame Organisationseinheit zu schaffen, die dauerhaft Aufgaben übernimmt, eigenständig handeln kann und von den beteiligten Gemeinden gemeinsam gesteuert wird. Die rechtliche Verselbständigung dieser Einheit ermöglicht eine klare Trennung zwischen der operativen Umsetzung und der politischen Steuerung auf Gemeindeebene. Diese Organisationsform eignet sich besonders für komplexe Projekte mit größerem finanziellem, organisatorischem oder infrastrukturellem Umfang, wie etwa die Entwicklung gemeinsamer Betriebsgebiete, die gemeinsame Erbringung technischer Dienstleistungen (z. B. Abfallentsorgung oder Wasserversorgung) oder die Führung sozialer oder kultureller Einrichtungen (Weber, 2016, S. 12-13).

Grundsätzlich lassen sich rechtlich-institutionalisierte Kooperationen in zwei Hauptgruppen unterteilen: öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Modelle. Öffentlich-rechtliche Kooperationen basieren auf den einschlägigen Bestimmungen der Gemeindeordnungen der Bundesländer und dem Bundesverfassungsrecht (v. a. Art. 116a B-VG). Die am häufigsten genutzte Organisationsform in diesem Bereich ist der Gemeindeverband, auch als Zweckverband bezeichnet. Dabei schließen sich mehrere Gemeinden zusammen, um eine konkrete Aufgabe gemeinsam zu erfüllen, zum Beispiel die Abwasserbeseitigung, die Abfallverwertung, die Sozialhilfe oder den Betrieb einer Schule. Der Gemeindeverband ist eine eigene juristische Person öffentlichen Rechts mit einer eigenen Satzung, einem eigenen Budget und häufig auch eigenem Personal. Die Steuerung erfolgt durch eine Verbandsversammlung oder einen Vorstand, in dem die beteiligten Ge-

meinden - meist nach ihrer Größe oder finanziellen Beteiligung - vertreten sind. Diese Form der Kooperation hat sich besonders bei Aufgaben bewährt, die dauerhaft bestehen, klar abgrenzbar sind und einer gewissen öffentlichen Kontrolle unterliegen müssen. Sie bietet ein hohes Maß an Stabilität, Verlässlichkeit und demokratischer Legitimation, verlangt jedoch auch eine aufwändige Gründungs- und Verwaltungsstruktur (Weber, 2016, S. 13 – 16).

Neben den öffentlich-rechtlichen Modellen gibt es die Möglichkeit, interkommunale Kooperationen in privatrechtlicher Form zu organisieren. Dies geschieht meist in Form einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), seltener auch als Verein, Genossenschaft oder Stiftung. Privatrechtliche Modelle werden insbesondere dann gewählt, wenn die Kooperation einen wirtschaftlichen oder unternehmerischen Charakter hat, wie es etwa bei der Entwicklung und Vermarktung von Betriebsgebieten, beim Betrieb von Technologiezentren oder bei der Verwaltung gemeinsamer Liegenschaften der Fall ist. Die GmbH bietet hier den Vorteil einer hohen Flexibilität, insbesondere bei der Personalführung, der Vertragsgestaltung und der unternehmerischen Steuerung. Die Gemeinden treten dabei als Gesellschafter der GmbH auf und können über den Gesellschaftsvertrag genau festlegen, wie Entscheidungsbefugnisse, Haftung, Gewinnausschüttung und Kontrolle geregelt sind (Weber, 2016, S. 19 – 22).

Ein prominentes Beispiel sind die sogenannten INKOBA-Gesellschaften (Interkommunale Betriebsansiedlungsgesellschaften), die in Oberösterreich zur erfolgreichen Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen gegründet wurden. In diesen Gesellschaften bündeln die beteiligten Gemeinden ihre Flächen, Ressourcen und Planungskompetenzen, um professionell, marktnah und effizient auftreten zu können (Wirtschafts-

park Innviertel. o. D.).

Die Entscheidung, ob eine öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Struktur gewählt wird, hängt von mehreren Faktoren ab: der Art der Aufgabe, dem gewünschten Grad an Flexibilität, dem politischen Steuerungsanspruch und den rechtlichen Rahmenbedingungen. Öffentliche Aufgaben mit Pflichtcharakter und sensiblen Inhalten (wie etwa Wasser oder Abfall) eignen sich eher für öffentlich-rechtliche Trägerschaften, während wirtschaftsnahe, projektorientierte und innovationsfreundliche Vorhaben häufig besser in einer privatrechtlichen Form aufgehoben sind. Zusätzlich spielt auch die Frage der Förderfähigkeit eine Rolle, denn viele Förderprogramme, etwa auf EU-Ebene, setzen bestimmte rechtliche Strukturen voraus oder bevorzugen antragsfähige Gesellschaftsformen.

Insgesamt bietet die rechtlich-institutionalisierte Kooperation den Vorteil, dass sie durch klare Zuständigkeiten, eigene Organisationsstrukturen und stabile Entscheidungsprozesse eine hohe Umsetzungsfähigkeit gewährleistet. Gleichzeitig erfordert sie aber auch ein hohes Maß an Abstimmung, Vertrauen und langfristiger politischer Unterstützung. Sie ist deshalb besonders geeignet für Gemeinden, die nicht nur punktuelle Projekte gemeinsam realisieren wollen, sondern die bereit sind, strategisch und strukturell dauerhaft zusammenzuarbeiten (Regional Management Obersteiermark West GmbH, 2015).

4.3. Kooperationsbereiche

Inhaltlich betrachtet sind die Kooperationsmöglichkeiten vielfältig. Neben dem in diesem Bericht betrachteten Bereich der Wirtschafts- und Standortentwicklung, kooperieren Gemeinden auch in anderen Bereichen.

Ein wichtiger Sektor ist die technische Infrastruktur. Dazu gehören die gemeinsame Nutzung und der gemeinsame Ausbau von Wasser- und Abwassersystemen, Abfallentsorgung, Straßenbau, Energieversorgung (z. B. Fernwärme, Photovoltaikparks) oder Glasfasernetze. Durch Skaleneffekte sind diese Leistungen gemeinsam oft kostengünstiger und nachhaltiger zu realisieren. Zudem bieten sich interkommunale Lösungen an, um Synergien im Betrieb und in der Instandhaltung zu nutzen (Rauch et al., 2001, S. 19).

Nicht minderbedeutend sind Kooperationen in der sozialen Daseinsvorsorge. Gerade in ländlichen Regionen sehen sich viele Gemeinden mit dem Rückgang zentraler Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen konfrontiert. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Pflegeheimen und betreutem Wohnen. Durch Kooperationen können solche Angebote erhalten oder neu geschaffen werden. Interkommunale Schulverbände, gemeinsame Pflegezentren oder regionale Gesundheitsdienste sind Beispiele für gelungene Lösungen, die durch Bündelung von Ressourcen auch für kleinere Gemeinden realisierbar werden (ÖROK, 2021, S. 23–27).

Auch im Bereich Kultur und Freizeit lässt sich gut zusammenarbeiten. Kultureinrichtungen wie Veranstaltungsräume, Büchereien, Musikschulen oder Museen, aber auch Sportanlagen oder Wanderwege lassen sich gemeinsam betreiben, bewerben und finanzieren. Hier steht oft nicht die Effizienz, sondern die Erhöhung der Lebensqualität und Standortattraktivität im Vordergrund (Weber, 2016, S. 54).

Darüber hinaus gibt es zunehmende Beispiele für Kooperationen im Verwaltungsbereich. Diese reichen von gemeinsamen Bauämtern über Personaldienstleistungen bis zu gemeinsam betriebenen IT-Systemen oder Bürgerdiensten. Auch gemeinsame Vergaben oder die Bündelung von

Einkaufskraft fallen in diesen Bereich. Solche Kooperationen helfen, Verwaltungsabläufe zu optimieren, Fachkräftemangel zu begegnen und Kosten zu senken.

Nicht zu vergessen ist auch der Bereich Mobilität und Verkehr, der insbesondere in funktional verflochtenen Regionen von großer Bedeutung ist. Gemeinsame Buslinien, Mikro-ÖV-Systeme, abgestimmte Parkraumbewirtschaftung oder regionale Radwegeplanung sind nur einige Beispiele. Gerade in den aktuellen Zeiten der Energiewende und durch neue Klimaschutzmaßnahmen eröffnen sich hier innovative Formen der interkommunalen Zusammenarbeit - beispielsweise Carsharing-Modelle, E-Ladeinfrastruktur oder Wasserstoffnutzung (Weber, 2016, S. 6).

Wenn man den wirtschaftlichen Kooperationsbereich genauer betrachtet, erkennt man schnell, dass Gemeindekooperationen in diesem Feld in vielen Bereichen möglich und sinnvoll sind. Dazu zählen zum Beispiel der gemeinsame Aufbau und Betrieb von Wirtschaftsparks, abgestimmte Strategien zur Standortentwicklung, eine enge

Zusammenarbeit im Standortmarketing, die gemeinsame Beratung von ansiedlungsinteressierten Betrieben oder auch die Realisierung gemeinsamer Infrastrukturprojekte, die von Wirtschaftsstandorten genutzt werden (z.B. Energie, Breitband, etc.). Ebenso können Gemeinden gemeinsam Boden- und Wirtschaftsfonds einrichten, um notwendige Investitionen zu finanzieren.

In der Praxis zeigt sich, dass es sehr unterschiedliche Modelle wirtschaftlicher Kooperation gibt. Grundsätzlich lassen sich diese danach unterscheiden, ob sie sich auf einen neuen gemeinsamen Standort, auf einen bestehenden Standort oder auf alle Betriebsansiedlungen im gesamten Gemeindegebiet beziehen – unabhängig davon, wo genau der Betrieb liegt. Je nach Variante können sich die Gemeinden bei verschiedenen Aspekten abstimmen: So können sie Flächen, die für betriebliche Nutzungen vorgesehen sind, gemeinsam planen und entwickeln. Das betrifft etwa Absprachen zur Standortwahl, die gemeinsame Flächenwidmung oder abgestimmte Bebauungspläne und -vorschriften.

Variante	Neuer Standort	Bestehender Standort	Gesamtes Gemeindegebiet
Flächen	Gemeinsame Entwicklung eines neuen Betriebsgebiets	Gemeinsame Nutzung ausgewählter, bereits vorhandener Betriebsflächen	Zusammenarbeit bei Ansiedlungen im gesamten Gemeindegebiet, unabhängig vom konkreten Standort
Aufteilung (monetär)	Aufteilung der Kosten für Grundstück, Infrastruktur und Vermarktung sowie der Einnahmen aus diesen Bereichen und der Kommunalsteuer	Aufteilung der Kosten für Vermarktung und der Kommunalsteuererträge	Gemeinsame Tragung der Vermarktungskosten und Aufteilung der Kommunalsteuereinnahmen
Organisation	Einrichtung eines eigenen Rechtsträgers (z. B. GmbH oder Gemeindeverband); vertragliche Regelung zur Steueraufteilung	Kein eigener Rechtsträger notwendig; Kooperationsvertrag und gemeinsame Gremien wie Verbände oder Vereine	Kein eigener Rechtsträger notwendig; Kooperationsvertrag und langfristige Strukturen mit Entscheidungsbefugnis (z. B. Verband, Verein)

Tabelle 10: Varianten der Kooperationen bei den interkommunalen Wirtschaftsparks, eigene Darstellung, Quelle siehe Tabellenverzeichnis

Ein weiterer wichtiger Kooperationsbereich ist die Finanzierung: Hier geht es um die Aufteilung der Kosten für Grundstückserwerb, Erschließung, Infrastruktur und Vermarktung sowie um die faire Verteilung von Einnahmen aus Grundstücksverkäufen, Infrastrukturabgaben und der Kommunalsteuer. Bei bestehenden Standorten entfallen natürlich die Aufwendungen für Grundstücks- oder Erschließungskosten, sodass hier oft einfache Vereinbarungen zur Einnahmerteilung ausreichen.

Auch die organisatorische Umsetzung kann sehr unterschiedlich gestaltet sein. Bei bestehenden Standorten genügt häufig ein Kooperationsvertrag zwischen den beteiligten Gemeinden. Für neue Standorte hingegen ist es oft notwendig, einen eigenen Rechtsträger – zum Beispiel einen Gemeindeverband oder eine GmbH (siehe Kapitel 4.2.) – zu gründen, um die gemeinsame Entwicklung, Finanzierung und Vermarktung rechtsverbindlich zu regeln (Rechnungshof, 2020, S. 58).

4. 4. Kooperationspartner:innen

Die Auswahl geeigneter Kooperationspartner:innen stellt einen grundlegenden Aspekt bei der Initiierung interkommunaler Betriebsgebietsprojekte dar. Bereits in der frühen Planungsphase ist zu klären, welche Akteur:innen Teil der Kooperation sein sollen, da diese Entscheidung richtungsweisend für den weiteren Verlauf der Zusammenarbeit ist. Damit eine interkommunale Kooperation zustande kommt, bedarf es mindestens zweier Gemeinden, die ein gemeinsames Interesse an einer themenspezifischen Zusammenarbeit verfolgen. In der Regel sollte zeitnah und kontinuierlich geklärt werden, welche Gemeinden oder weiteren Institutionen bereit sind, dem Vorhaben beizutreten. Obwohl es

grundsätzlich möglich ist, die Zusammensetzung der beteiligten Partner:innen im Laufe der Zeit zu verändern, zeigt die Praxis, dass solche Veränderungen selten stattfinden. In vielen Fällen bleibt die Struktur interkommunaler Kooperationsgemeinschaften über Jahre hinweg stabil. Die Auswertung verschiedener Fallbeispiele zeigt, dass die Zusammensetzung der Kooperationspartner:innen stark vom jeweiligen Projekt und dessen Zielsetzung abhängt. Mögliche Akteur:innen in einem solchen Kooperationsverbund können unter anderem sein: die Standortgemeinde selbst, angrenzende Kommunen, funktional eng verbundene Gemeinden, ortsansässige oder interessierte Betriebe, Grundeigentümer:innen, private Investor:innen sowie externe Einrichtungen wie Landesstellen, regionale Wirtschaftsagenturen oder Regionalmanagements (Kanonier et al., 2024, S. 70).

Die Standortgemeinde spielt in der Regel eine zentrale Rolle innerhalb interkommunaler Betriebsansiedlungsprojekte und gilt als treibende Kraft der Kooperation. Üblicherweise liegt das vorgesehene Betriebsgebiet auf ihrem Gemeindegebiet, weshalb sie sowohl für die rechtliche Widmung im Rahmen der örtlichen Raumplanung als auch für allfällige Festlegungen im Bebauungsplan verantwortlich ist. Ergänzend zu diesen hoheitlichen Aufgaben kann die Standortgemeinde auch Instrumente der Vertragsraumordnung nutzen, um die Rahmenbedingungen zukünftiger Ansiedlungen vertraglich abzusichern. In vielen Fällen liegt es zudem in ihrer Verantwortung, die Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke sicherzustellen - teils durch Eigentum, teils durch vertragliche Regelungen mit Dritten. In Projekten mit mehreren betroffenen Gemeinden fungiert dennoch häufig eine zentral gelegene oder wirtschaftlich stärkere Gemeinde als Initiatorin und dominierende Akteurin innerhalb der Kooperation.

Neben der Standortgemeinde stellen Nachbargemeinden eine essenzielle Ergänzung im Kooperationsverbund dar, auch wenn sie selbst keine Betriebsflächen einbringen. Grenzüberschreitende kommunale Zusammenarbeit setzt insbesondere bei wirtschaftlichen Entwicklungsvorhaben eine gezielte Einbindung angrenzender Kommunen voraus - jedoch nicht zwingend aller Nachbargemeinden. Die Auswahl der beteiligten Partner:innen orientiert sich oft an funktional-räumlichen Kriterien, etwa bei bestehenden Versorgungsbeziehungen, Pendler:innenströmen oder gemeinsamen infrastrukturellen Voraussetzungen. Auch topographische Nähe, etwa Gemeinden in einem Tal oder in einer gemeinsamen Siedlungsstruktur, kann die Notwendigkeit einer Kooperation begründen. Bestehende regionale Planungsverbünde oder Kooperationsnetzwerke bieten hier einen organisatorischen Rahmen, auf den aufgebaut werden kann - inklusive wertvoller Erfahrungen und gewachsenem Vertrauen. Auffällig ist, dass häufig Gemeinden mit ähnlicher Größe und vergleichbarer wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit zusammenarbeiten. Obwohl theoretisch auch Kooperationen zwischen zentralörtlichen Gemeinden und kleineren Umlandgemeinden möglich wären, zeigt sich in der Praxis, dass zu große Ungleichgewichte potenziell problematisch sein können. In solchen Fällen kann es sinnvoll sein, mehrere kleinere Gemeinden zu bündeln, um einer dominanten Gemeinde gleichwertig begegnen zu können.

Hemmnisse bei der Gründung gemeinsamer Betriebsgebiete können in bestehenden betrieblichen Infrastrukturen liegen, insbesondere, wenn keine klaren Regelungen zum Umgang mit vorhandenen Betrieben oder zur künftigen Standortentwicklung bestehen. Neben den Gemeinden selbst können auch externe Akteur:innen in Kooperationsmodelle einbezogen werden. Hierzu zählen beispielsweise Grundstückseigentü-

mer:innen, Leitbetriebe oder Investor:innen. Mit zunehmender Anzahl und Vielfalt der beteiligten Partner:innen steigt jedoch die Komplexität der Entscheidungs- und Abstimmungsprozesse erheblich. Eine Erweiterung der Kooperation über die kommunale Ebene hinaus sollte daher nur erfolgen, wenn sie zur Erreichung der Ziele unbedingt notwendig ist - etwa wenn ein:e Grundstückseigentümer:in nur bei Beteiligung zur Mitwirkung bereit ist oder wenn durch zusätzliche Partner:innen substanzielle Vorteile für die Projektumsetzung entstehen.

Die direkte Beteiligung von Investor:innen wird in der Fachliteratur eher kritisch gesehen, da deren wirtschaftliche Interessen nicht immer mit den kommunalen Entwicklungszielen vereinbar sind. Dennoch gibt es Einzelfälle, in denen Betriebsgebiete nur Dank externer Beteiligung realisiert werden konnten. Eine wichtige unterstützende Rolle übernehmen hierbei überregionale Institutionen wie zum Beispiel Wirtschaftsagenturen. Sie sind zwar nicht direkt in die Entscheidungsstrukturen eingebunden, leisten jedoch vielfach praktische Unterstützung - z.B. durch Know-how, Vermittlung bei Standortfragen oder Hilfe bei der späteren Vermarktung (Kanonier et al., 2024, S. 70-72).

Die Anzahl der beteiligten Gemeinden in einer interkommunalen Kooperation richtet sich in der Regel nach dem konkreten Vorhaben und den damit verbundenen Anforderungen. Unverzichtbar ist die Einbindung der Standortgemeinde, ergänzt durch benachbarte oder funktional eng verknüpfte Kommunen. In der Praxis existieren erfolgreiche Modelle, bei denen lediglich zwei Gemeinden kooperieren. Solche reduzierten Konstellationen haben den Vorteil einer schlan-ken Organisation und klaren Kommunikationsstrukturen. Zudem zeigt sich, dass in kleinen Kooperationen die Bereitschaft zur Zusammenarbeit tendenziell höher ist, da die Zielsetzungen

meist stärker geteilt und gemeinsam getragen werden. Gleichzeitig kann eine zu geringe Zahl an Beteiligten gewisse Nachteile mit sich bringen - insbesondere dann, wenn dadurch nicht das gesamte funktional relevante Umfeld erfasst wird. Dies kann zur Folge haben, dass räumliche Lücken entstehen oder potenzielle Synergieeffekte ungenutzt bleiben. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass sich außerhalb stehende Gemeinden als Konkurrenz begreifen und ein lokal unerwünschter Wettbewerb um Betriebsansiedlungen entsteht, was regionalplanerisch problematisch sein kann.

Die Auswahl der teilnehmenden Gemeinden kann sich grundsätzlich an festgelegten Aufnahmekriterien orientieren, etwa in Bezug auf funktionale Verflechtungen, Nachbarschaftslagen oder strategische Zielsetzungen. In der Praxis zeigt sich jedoch, dass formalisierte Kriterien häufig fehlen. Vielmehr beruhen Entscheidungen über die Zusammensetzung des Kooperationsverbunds meist auf informellen Absprachen zwischen interessierten Kommunen, die im Vorfeld getroffen werden (Kanonier et al., 2025, S. 72).

Interkommunale Kooperationen im Bereich von Betriebsgebieten entstehen überwiegend durch die freiwillige Initiative engagierter Gemeinden. Im aktuellen raumplanungsrechtlichen Rahmen existiert keine generelle Verpflichtung für Gemeinden, sich an solchen Kooperationen zu beteiligen. Selbst in jenen Bundesländern, in denen künftig Betriebsgebiete ab einer bestimmten Flächengröße nur noch interkommunal realisiert werden dürfen, bleibt den Gemeinden eine gewisse Entscheidungsfreiheit erhalten. In diesen Fällen wird nicht präzise festgelegt, welche Gemeinden kooperieren müssen - vielmehr wird vorgegeben, dass zumindest mehrere Gemeinden in Abstimmung treten müssen, was Raum für unterschiedliche Koalitionen lässt

(Andreas Kirisits, persönliche Kommunikation, 03.06.2025).

In vielen Fällen können interkommunale Projekte auf bereits vorhandene regionale Kooperationsstrukturen aufbauen. Gemeinden, die in anderen Politikfeldern bereits erfolgreich zusammengearbeitet haben, lassen sich auf dieser Grundlage oft leichter für gemeinsame wirtschaftliche Entwicklungsprojekte gewinnen. Zwar ergibt sich aus solchen Regionen kein direkter Kooperationszwang, doch erscheint eine Nichtbeteiligung in etablierten Strukturen häufig unüblich. Dies gilt insbesondere dann, wenn bereits über Jahre hinweg Vertrauen zwischen den Partner:innen aufgebaut wurde - eine Voraussetzung, die nicht durch gesetzliche Vorschriften ersetzt werden kann.

Grundsätzlich zeigt die Praxis, dass funktionierende interkommunale Kooperationen ein hohes Maß an gegenseitigem Vertrauen und Kooperationswillen erfordern. Diese Voraussetzungen lassen sich nicht verordnen, sondern müssen auf kommunaler Ebene organisch entstehen (Kanonier et al., 2024, S. 73).

4. 5. Kooperationsziel

Das Ziel interkommunaler Kooperation liegt im Kern darin, die Kräfte mehrerer Gemeinden zu bündeln, um gemeinsam Aufgaben effizienter, nachhaltiger und strategischer zu bewältigen, als dies jede Gemeinde für sich allein vermag. Angesichts zunehmender Herausforderungen, wie begrenzter finanzieller Mittel, steigender Anforderungen an Infrastruktur, Klimaschutz oder demografischer Wandel, gewinnen solche Formen der Zusammenarbeit in Österreich wie auch international zunehmend an Bedeutung. Kooperation wird dabei nicht nur als pragmatische Notwendigkeit, sondern auch als strategische

Chance verstanden, um regionale Handlungsspielräume zu erweitern und zukunftsfähige Strukturen aufzubauen (Österreichischer Städtebund. o. D.; Österreichische Gemeinde-Zeitung, o.D.).

Ein zentrales Motiv interkommunaler Kooperation ist die Steigerung von Effizienz und Kostenersparnis. Besonders kleinere Gemeinden profitieren davon, da sie bestimmte Infrastrukturen oder Dienstleistungen aus eigener Kraft weder finanzieren noch dauerhaft betreiben könnten (Prorok, 2021, S. 9).

Ein weiteres wesentliches Ziel ist die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region. In einem zunehmend globalisierten Standortwettbewerb sind Einzelgemeinden oft zu klein, um attraktive Bedingungen für Betriebe, Fachkräfte oder Investor:innen zu schaffen. Durch Kooperation können sie größere, professionell vermarktete Flächen anbieten, gemeinsame Standortstrategien entwickeln und haben eine bessere Chance auf finanzielle Förderungen. So kann insgesamt das wirtschaftliche Profil einer Region geschärft und somit für innovative Unternehmen interessanter werden (Wirtschaftspark Innviertel, o.D.; INKOBA Bezirk Braunau Am Inn, o.D.).

Auch die raumplanerische Steuerung ist ein zentrales Ziel interkommunaler Zusammenarbeit. Anstatt dass jede Gemeinde für sich plant und Flächenwidmungen isoliert vornimmt, erlaubt die Kooperation eine übergeordnete, abgestimmte Entwicklung. Dies hilft, Zersiedelung zu vermeiden, landwirtschaftliche Flächen zu schonen und Infrastrukturen gezielter auszubauen. In diesem Zusammenhang bieten interkommunale Kooperationen eine Plattform, um das öffentliche Interesse gegenüber der Landesplanung leichter geltend zu machen (Kanonier et al., 2024, S. 29).

Ein weiteres wichtiges Ziel ist die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse, vor allem in strukturschwächeren oder ländlichen Regionen. Viele öffentliche Dienstleistungen wie Schulen, Pflegeeinrichtungen, Bibliotheken oder Freizeitanlagen sind für einzelne Gemeinden oft nicht mehr tragfähig. Durch interkommunale Trägerschaften können solche Einrichtungen dennoch erhalten oder sogar neu aufgebaut werden. Kooperation wird so zu einem Instrument, um die Lebensqualität für Bürger:innen langfristig sicherzustellen, unabhängig von der Größe oder Finanzkraft der jeweiligen Gemeinde.

Durch die interkommunale Zusammenarbeit können Betriebsansiedlungen an suboptimalen Standorten sowie Konkurrenzkämpfe zwischen Gemeinden vermieden werden, da ein größeres Augenmerk auf wirtschaftlich sinnvolle, hochwertige Standorte gelegt wird (Andreas Kirisits, persönliche Kommunikation, 03.06.2025).

Darüber hinaus ermöglichen interkommunale Strukturen eine bessere Planungs- und Investitionssicherheit. Indem Gemeinden rechtlich verbindlich zusammenarbeiten, entstehen stabile, transparente Entscheidungsprozesse, die auch für externe Partner:innen, wie Unternehmen, Banken oder Förderstellen berechenbarer sind. Das schafft Vertrauen und erleichtert langfristige Investitionen. Zudem können durch gemeinsame Strukturen Fachkompetenzen gebündelt, personelle Engpässe kompensiert und Verwaltungsprozesse professionalisiert werden.

Ein oft unterschätzter, aber bedeutender Aspekt interkommunaler Kooperation ist auch die Risikoverteilung. Große Investitionen, etwa in Betriebsansiedlungsprojekte, Bauhöfe oder digitale Infrastrukturen, bergen finanzielle, politische und technische Risiken. Wenn mehrere Gemeinden diese gemeinsam tragen, wird die Last verteilt, und die Projekte werden insgesamt tragfähiger.

Die Zusammenarbeit reduziert die Abhängigkeit von Einzelentscheidungen und erhöht die kollektive Verantwortung (Fritz & Tomaschek, 2021, S. 56).

4. 6. Kooperationsphasen

Der Entwicklungsprozess interkommunaler Kooperationen verläuft typischerweise in mehreren aufeinander aufbauenden Phasen, die von der ersten Idee bis hin zur dauerhaften Institutionalisierung reichen. Diese Phasen ermöglichen es den beteiligten Gemeinden, sich schrittweise aufeinander abzustimmen, Vertrauen aufzubauen, politische Entscheidungen vorzubereiten und schließlich eine tragfähige gemeinsame Struktur zu etablieren. Dabei ist der Übergang zwischen den einzelnen Phasen nicht immer strikt linear, vielmehr gehen sie häufig ineinander über, verlaufen parallel oder müssen an bestimmten Punkten neu angestoßen werden. Dennoch bietet das Modell einer fünfstufigen Phasenabfolge (drei Hauptphase, wie informeller Kontakt, planerische Phase und verbindliche Formen, und zwei ergänzenden Phasen) eine hilfreiche Orientierung (Kanonier et al., 2024, S.10).

Die erste Phase ist die sogenannte Initialphase, in der der Grundstein für die Zusammenarbeit gelegt wird. Hier treffen sich politische Vertreter:innen, in der Regel Bürgermeister:innen oder Amtsleitungen, erstmals, um über gemeinsame Herausforderungen, Interessen oder Potenziale zu sprechen. Diese Gespräche finden meist in informellen Settings statt, etwa bei Bürgermeisterkonferenzen oder in Arbeitsgruppen. Ziel dieser Phase ist es, ein gemeinsames Problembewusstsein zu schaffen, Vertrauen aufzubauen und erste Optionen für eine mögliche Kooperation auszuloten. Oft entsteht die Initiative aus einem konkreten Anlass: etwa einer betrieblichen Ansiedlungsanfrage, einer geplanten Infrastruk-

turmaßnahme oder einer neuen Förderkulisse. In dieser frühen Phase spielt auch die Persönlichkeit der Akteur:innen eine große Rolle. Erfahrungsgemäß hängt vieles davon ab, ob einzelne Personen bereit sind, über Gemeindegrenzen hinweg zu denken und kooperativ zu handeln (Kanonier et al., 2024, S.11).

Wenn ein Grundinteresse an Zusammenarbeit besteht, folgt die Planungsphase. Diese ist geprägt von inhaltlicher und organisatorischer Konzeptentwicklung. In dieser Phase werden erste Zielvorstellungen konkretisiert, rechtliche Rahmenbedingungen geprüft, verschiedene Kooperationsformen miteinander verglichen und Finanzierungsfragen analysiert. Häufig wird ein Machbarkeitsbericht oder ein Kooperationskonzept erstellt, das als Entscheidungsgrundlage für die Gemeinderäte dient. Auch die Einbindung relevanter Akteur:innen wie Unternehmen, Bürger:innen, Expert:innen oder Regionalentwicklungsorganisationen findet hier statt. Die Planungsphase ist entscheidend, um eine belastbare Grundlage für spätere Schritte zu schaffen. Je sorgfältiger sie durchgeführt wird, desto stabiler ist das Fundament der Kooperation (Österreichischer Städtebund. o. D., Österreichische Gemeinde-Zeitung, o.D.).

Die dritte Phase ist die Gründungsphase, in der die Kooperation formalisiert wird. Dies bedeutet, dass rechtlich verbindliche Vereinbarungen getroffen oder sogar eigene Organisationseinheiten gegründet werden. Je nach gewähltem Modell schließen die Gemeinden beispielsweise einen Kooperationsvertrag ab oder gründen eine interkommunale GmbH bzw. einen Gemeindeverband. In dieser Phase wird geregelt, wer wofür zuständig ist, wie Entscheidungen getroffen werden, wie die Finanzierung funktioniert, welche Rechte und Pflichten bestehen und wie Konflikte geregelt werden. Parallel dazu wird die organisatorische Infrastruktur aufgebaut: etwa

eine Geschäftsstelle, eine Steuerungsgruppe oder ein Management. Diese Phase markiert den Übergang von der konzeptionellen zur strukturellen Zusammenarbeit (Kanonier et al., 2024, S.13).

Mit der Gründung beginnt die Umsetzungsphase. In ihr geht es darum, die im Konzept vorgesehenen Maßnahmen tatsächlich in die Praxis zu überführen. Das kann zum Beispiel der gemeinsame Ankauf, die Erschließung und Vermarktung eines Gewerbegebiets sein, der Start eines interkommunalen Busprojekts oder die Bündelung von Verwaltungsleistungen. Die operative Umsetzung erfordert eine funktionierende Organisation, klare Zuständigkeiten, professionelle Steuerung und kontinuierliche Kommunikation zwischen allen Beteiligten. Auch externe Partner:innen müssen aktiv eingebunden werden. Die Umsetzungsphase ist zugleich ein Stresstest für die Kooperation: Erst in der konkreten Praxis zeigt sich, ob das gewählte Modell tragfähig ist und ob es gelingt, die unterschiedlichen Interessen der Gemeinden in produktive Bahnen zu lenken. Sogenannte Quick-Wins, also schnelle Erfolge können hierbei sehr hilfreich und motivierend sein (Kanonier et al., 2024, S.14).

Abschließend folgt die Phase der Evaluation. Hier wird überprüft, ob die Zusammenarbeit funktioniert, welche Ziele erreicht wurden, wo es Verbesserungspotenzial gibt und ob eine Weiterentwicklung der Kooperation sinnvoll oder notwendig ist. Idealerweise wird die Zusammenarbeit nicht als einmaliges Projekt, sondern als langfristige, lernfähige Struktur verstanden. In dieser Phase geht es darum, Qualität zu sichern, neue Themen aufzunehmen und auch strukturelle Anpassungen vorzunehmen, etwa durch Erweiterung der Kooperation, Änderung von Zuständigkeiten oder Professionalisierung der Steuerung. Evaluation kann dabei sowohl intern als auch extern erfolgen. Wenn sich die Koope-

ration bewährt hat, wird sie zu einem dauerhaften Bestandteil (Kanonier et al., 2024, S.14).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass interkommunale Kooperationen in fünf typischen Phasen ablaufen: Vertrauensaufbau und Problembewusstsein in der Initialphase, konzeptionelle Planung und Klärung der Grundlagen in der Planungsphase, rechtliche Verankerung in der Gründungsphase, operative Umsetzung in der Umsetzungsphase und schließlich Evaluation und Weiterentwicklung. Jede dieser Phasen erfordert spezifische Kompetenzen, Ressourcen und politische Unterstützung. Gelingt es, diesen Prozess gemeinsam und strategisch zu gestalten, kann die interkommunale Kooperation zu einem kraftvollen Instrument für eine zukunftsorientierte, resiliente Regionalentwicklung werden.

4.7. Verteilungsschlüssel

Ein fairer Verteilungsschlüssel ist entscheidend, damit alle beteiligten Gemeinden gleichermaßen von einem gemeinsamen Betriebsgebiet profitieren. Er regelt, wie Kosten und Einnahmen geteilt werden. Einnahmen stammen meist aus Kommunalsteuern, manchmal auch aus Grundsteuern oder Mieteinnahmen. Die Kosten umfassen Planung, Erschließung, Vermarktung und Verwaltung.

In der Praxis wird oft ein prozentueller Schlüssel vereinbart: Zum Beispiel bekommen Standortgemeinden einen größeren Anteil, weil sie stärker belastet werden, etwa durch mehr Verkehr. Andere Modelle teilen die Einnahmen nach Einwohnerzahl oder fixen Quoten auf. So wird sichergestellt, dass auch kleinere Gemeinden profitieren (Kanonier et al., 2024, S. 77-81).

Die Kosten werden meist nach denselben Grundsätzen verteilt. Wichtig ist, dass alle Part-

ner:innen von Beginn an klare, nachvollziehbare Regeln festlegen. So lassen sich Konflikte vermeiden und das Vertrauen stärken. Ein guter Verteilungsschlüssel schafft für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation.

Doch auch wenn ein fairer und transparenter Verteilungsschlüssel festgelegt wird, bringt die Weitergabe von Teilen der Gemeindesteuereinnahmen für die Standortgemeinde oft Nachteile mit sich. In der Steiermark wird etwa bei der Berechnung der Bemessungsgrundlage für diverse Landesabgaben und Finanzausgleichszahlungen nicht berücksichtigt, dass die Standortgemeinde einen Teil ihrer Kommunalsteuereinnahmen an die Partnergemeinden abgibt. Konkret bedeutet das: Die gesamte Kommunalsteuer fließt zunächst an die Standortgemeinde, die diese Einnahmen dann gemäß dem vereinbarten Schlüssel weiterverteilt. Bei den Finanzausgleichszahlungen des Landes werden jedoch nur die ursprünglich eingehenden Einnahmen erfasst, nicht aber deren tatsächliche Weiterleitung. Auf dem Papier scheint die Standortgemeinde somit wohlhabender, als sie es tatsächlich ist, was zu geringeren Ausgleichszahlungen führt. Dadurch kann es aus finanzieller Sicht unattraktiv sein, Standortgemeinde eines interkommunalen Betriebsgebiets zu sein (Auguste Lehner, persönliche Kommunikation, 04.06.2025).

Finanzrahmen für interkommunale Kooperationen:

Die rechtliche Grundlage für die Aufteilung von Kommunalsteuereinnahmen bei gemeindeübergreifenden Betriebsgebieten findet sich in § 19 des Finanzausgleichsgesetzes (Finanzausgleichsgesetz 2017, BGBl. I Nr. 116/2016 idgF). Dieser erlaubt es Gemeinden ausdrücklich, sich bei gemeinsamen Investitionen in Betriebsstätten auf eine Aufteilung der Kommunalsteuer zu eini-

gen. Dabei können die Gemeinden festlegen, ob nur die Steuereinnahmen bestimmter Betriebe oder das gesamte Kommunalsteueraufkommen untereinander geteilt werden.

Eng damit verknüpft sind die Gemeinde-Bedarfszuweisungen (siehe Kapitel 1 “Begriffsdefinitionen”), die jedes Bundesland seinen Gemeinden gewährt. Diese Mittel können speziell für interkommunale Projekte beantragt werden. Seit der Reform des FAG im Jahr 2017 haben alle Bundesländer ihre Richtlinien dafür angepasst, um solche Kooperationen gezielt zu unterstützen. Diese Förderungen wirken zudem stark ausgleichend, da sie besonders finanzschwächeren Gemeinden zugutekommen sollen (Kanonier et al., 2024, S. 49 - 50).

4. 8. Merkmale gelungener Kooperationen

Tatsächlicher Bedarf und abgestimmte Zielvorstellungen:

Grundlegend für jede erfolgreiche Zusammenarbeit ist das Vorliegen eines realen, gemeinsam erkannten Bedarfs. Eine Kooperation sollte nicht auf bloßer Theorie beruhen, sondern sich an praktischen Herausforderungen orientieren, die nur gemeinsam lösbar sind. Ebenso wichtig ist, dass alle beteiligten Gemeinden ähnliche Zielsetzungen verfolgen. Ein abgestimmter Blick auf gemeinsame Entwicklungsperspektiven ist essenziell für die Umsetzung effektiver Maßnahmen (Matschek, 2011, S. 67).

Freiwilligkeit als Basis:

Ein zentraler Erfolgsfaktor jeder interkommunalen Zusammenarbeit ist die Freiwilligkeit der Beteiligung. Kooperationen, die durch äußeren Druck oder politische Vorgaben zustande kom-

men, leiden häufig unter mangelndem Engagement oder fehlendem Vertrauen. Wenn alle Partner:innen aus eigener Überzeugung an einem Strang ziehen, steigen die Chancen auf eine stabile und konstruktive Zusammenarbeit deutlich (Rauch et al., 2001, S. 6 - 8).

Klare rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen:

Ein weiteres Schlüsselement sind klar definierte, rechtliche und strukturelle Grundlagen. Die Zuständigkeiten, Entscheidungswege und Finanzierungsfragen müssen transparent geregelt sein, um Missverständnisse und Konflikte zu vermeiden. Eine bewährte Organisationsform sind in Österreich die Gemeindeverbände (Matschek, 2011, S. 70 - 80).

Vertrauensvolle Kommunikation:

Langfristige Kooperationen bauen auf gegenseitigem Vertrauen und einem offenen Dialog auf. Der kontinuierliche Austausch unter den Partner:innen, möglichst unter Einbeziehung aller relevanten Akteur:innen, schafft Transparenz und stärkt die Akzeptanz gemeinsamer Entscheidungen. Diese vertrauensbildenden Prozesse sind laut Studien eine der wichtigsten Grundlagen für funktionierende Kooperationen (Matschek, 2011, S. 70).

Faire und ausgewogene Kosten-Nutzen-Verteilung:

Ein häufiger Knackpunkt bei Kooperationen ist die gerechte Aufteilung von Kosten und möglichen Gewinnen. Die Kooperation sollte für alle Gemeinden einen spürbaren Nutzen bringen, unabhängig von ihrer Finanzkraft oder Flächenausstattung. In der Praxis profitieren wirtschaftlich schwächere Gemeinden sowie jene ohne verfügbare Betriebsflächen oft stärker von in-

terkommunalen Kooperationen als Gemeinden, die Flächen bereitstellen oder bereits gut aufgestellt sind. Umso wichtiger ist es, durch faire Ausgleichsmechanismen einen gerechten Interessenausgleich zu gewährleisten (Rauch et al., 2001, S. 72 - 73).

Langfristige und strategisch abgestimmte Planung:

Kooperationen entfalten ihren vollen Nutzen nur dann, wenn sie nicht als kurzfristige Zweckbündnisse, sondern als langfristige Partnerschaften gedacht sind. Eine gemeinsame strategische Ausrichtung, idealerweise mit einem übergeordneten Leitbild, bietet Orientierung und stärkt die regionale Entwicklung. Beispiele aus Oberösterreich zeigen, wie erfolgreich solche Regionalentwicklungsverbünde funktionieren können (Matschek, 2011, S. 92 - 93).

Berücksichtigung struktureller Unterschiede:

Nicht alle Gemeinden starten mit denselben Voraussetzungen in eine Kooperation. Unterschiede in Finanzkraft, Flächenpotenzialen oder personellen Ressourcen müssen realistisch eingeschätzt und berücksichtigt werden. Strukturschwächere Gemeinden profitieren häufig besonders stark. Daher ist es wichtig, Mechanismen zu etablieren, die diese Ungleichgewichte ausgleichen, ohne leistungstärkere Gemeinden zu benachteiligen (Rauch et al., 2001, S. 30 - 32).

Förderung und Begleitung durch höhere Ebenen:

Schließlich spielt auch die Unterstützung durch Bund und Länder eine wichtige Rolle. Passende rechtliche Rahmenbedingungen, finanzielle Förderprogramme oder begleitende Fachberatung können den Einstieg in eine interkommunale Zusammenarbeit erleichtern und zusätzliche Si-

cherheit schaffen (Matschek, 2011, S. 92).

4. 9. Hemmnisse bei Kooperationen

Interkommunale Zusammenarbeit ist immer noch bei vielen Gemeinden mit Hemmnissen verbunden, die ihre Umsetzung erschweren. Eine Befragung von Kärntner Bürgermeister:innen und Amtsleiter:innen zeigte, dass zu den zentralen Hindernissen aus Gemeindesicht der befürchtete Verlust kommunaler Autonomie und Identität zählen, da Entscheidungen nicht mehr ausschließlich im eigenen Wirkungskreis getroffen werden können. Gerade in kleineren Gemeinden stößt dies häufig auf Widerstand in der Bevölkerung, aber auch in Politik und Verwaltung, die um die Eigenständigkeit „ihrer“ Gemeinde fürchtet (Matschek, 2011, S. 84).

Zusätzlich verursachen Kooperationen oft einen erhöhten Abstimmungs- und Kontrollaufwand, der nicht nur Verwaltungskapazitäten bindet, sondern auch Unsicherheiten in der Entscheidungsfindung mit sich bringt. Auch politische Unterschiede, fehlendes Vertrauen und Unsicherheiten über rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen wirken hemmend. Nicht selten spielen zwischenmenschliche Spannungen oder persönliche Differenzen zwischen den politischen Akteur:innen der beteiligten Gemeinden eine Rolle, die zu Verzögerungen oder gar zum Scheitern von Kooperationen führen können. Außerdem schließen sich nicht immer die passenden Gemeinden zusammen, was die Standortsuche für ein Betriebsgebiet und die erfolgreiche Entwicklung dessen zusätzlich erschwert (Weber, 2016, S. 33).

Ein zentraler Aspekt bei der Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete ist die unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Gemeinden.

Denn der Verzicht auf einen Teil der potenziellen Einnahmen, etwa durch die Aufteilung von Kommunalsteuern, wird von einnahmenstärkeren Gemeinden oft kritisch gesehen.

Hinzu kommt die Unsicherheit über die finanziellen Auswirkungen der Zusammenarbeit, insbesondere im Hinblick auf Kosten, Nutzen und Risikoverteilung. Oft gibt es zudem das Problem, dass die beteiligten Gemeinden unterschiedliche Vorstellungen von Standortqualitäten haben. Nicht zu unterschätzen sind auch unterschiedliche Werthaltungen, zwischenmenschliche Spannungen und gegenseitiges Misstrauen. In Summe können diese Hemmnisse und Negativargumente zu Blockaden führen oder dazu, dass interkommunale Kooperationen gar nicht erst entstehen. Daher ist es umso wichtiger, dass die Raumplanung ihre Aufgabe als Vermittlerin wahrnimmt und so Vorurteile und Hemmnisse abbaut (Rauch et al., 2001, S. 7, 24).

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick über die treibenden Kräfte und Hemmnisse der interkommunalen Zusammenarbeit:

Treibende Kräfte der interkommunalen Zusammenarbeit	Hemmnisse der interkommunalen Zusammenarbeit
Effiziente Flächennutzung	Kommunalsteuerverteilung
Reduktion des Wettbewerbs zwischen den Gemeinden	Verlust der Entscheidungskompetenz
Chance auf ein Betriebsgebiet trotz mangelnder Standorteignung in der eigenen Gemeinde	Hohe Kooperationskosten
Verbesserte Förderungsmöglichkeiten	Benachteiligung beim Finanzausgleich
Aufteilung der Kosten wie zum Beispiel Erschließungskosten	Probleme bei geringem Vertrauen und bei keinen klar definierten Regeln
Risikoaufteilung	Unterschiedliche Leistungsbereitschaft der Gemeinden
Gemeindekooperation als Basis für weitere Kooperationen	Widerstand der Bevölkerung kann zum Scheitern einer Kooperation führen
Gegenseitiger Wissenstransfer	Zusätzlicher Kontrollaufwand
Höhere Attraktivität für Unternehmen aufgrund qualitativer und infrastruktureller Ausstattung	Ergebnisse erst langfristig sichtbar

Tabelle 11: Treibende Kräfte und Hemmnisse von Kooperationen, eigene Darstellung, Quelle siehe Tabellenverzeichnis

4. 10. Vor- und Nachteile von interkommunalen Betriebsgebieten

Im Folgenden werden speziell die Vor- und Nachteile von interkommunalen Betriebsgebieten aus unterschiedlichen Perspektiven näher beleuchtet.

Wirtschaftliche Perspektive:

In einer Zeit knapper kommunaler Budgets, wachsender Anforderungen an die Infrastruktur und verschärften Wettbewerbs um Betriebe und Arbeitsplätze stehen viele Städte und Gemeinden unter zunehmendem Druck.

Ein häufig gewählter Weg besteht darin, neue Gewerbeflächen zu widmen, mit dem Ziel, durch Unternehmensansiedlungen zusätzliche Einnahmen, insbesondere aus der Kommunalsteuer, zu generieren. Doch die tatsächliche Umset-

zung solcher Projekte bringt oftmals erhebliche Schwierigkeiten mit sich. Die Erschließungskosten für entsprechende Flächen inklusive Grundstückserwerb, Bau von Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Planungs- und Verwaltungsausgaben stellen eine enorme Belastung dar.

Zudem überschätzen viele Gemeinden die potenziellen Erträge, während die tatsächlichen Aufwendungen für Erschließung und Betrieb häufig zu optimistisch kalkuliert werden. Eine vielversprechende Alternative stellt die interkommunale Kooperation dar. Durch die Bündelung von Ressourcen und Know-how mehrerer Gemeinden lassen sich nicht nur Investitionen auf mehrere Schultern verteilen, sondern auch Risiken besser kalkulieren und dadurch reduzieren. Insbesondere bei unvorhergesehenen Projektverzögerungen oder ausbleibenden Betriebsansiedlungen kann eine partnerschaftliche Umsetzung zusätzliche Sicherheit schaffen. Auch die

gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen und Verwaltungsleistungen führt zu wirtschaftlichen Vorteilen. Statt mehrfach redundante Strukturen aufzubauen, können etwa Planungsleistungen, technisches Personal oder Marketingaufgaben zentral organisiert werden, was Effizienzsteigerungen und Kosteneinsparungen zur Folge hat (Rauch et al., 2001, S. 37 - 45).

Darüber hinaus schaffen größere, gemeinsam entwickelte Gewerbestandorte ein attraktives Umfeld für Unternehmen. Diese profitieren nicht nur von einer verbesserten Erreichbarkeit, sondern auch von gebündelten infrastrukturellen Angeboten. Besonders relevant ist hierbei das sogenannte Clustermanagement. Die gezielte Ansiedlung verwandter Branchen begünstigt betriebliche Synergieeffekte, etwa durch gemeinsame Nutzung von Logistik, Zulieferern oder Fachkräften, was sich positiv auf die Wettbewerbsfähigkeit des gesamten Wirtschaftsraums auswirkt (Frick, Hockeler, 2008, S. 22 - 23).

Ein weiterer Vorteil ergibt sich im Hinblick auf den regionalen Arbeitsmarkt. Durch die Schaffung eines gemeinsam betriebenen Standortes erweitern sich nicht nur die beruflichen Perspektiven für die Bevölkerung, sondern auch der Bewerberpool für ansässige Unternehmen. Für viele Gemeinden bedeutet dies eine Verbesserung der lokalen Beschäftigungssituation und einen aktiven Beitrag zur regionalen Standortbindung junger Erwerbstätiger (Rauch et al., 2001, S. 64).

Dennoch sind mit einer wirtschaftlichen Kooperation auch Nachteile verbunden. Dazu zählen insbesondere der mögliche Einnahmeverlust oder -verzicht, da die Kommunalsteuer-Einnahmen mit den Partner:innengemeinden geteilt werden müssen, sowie die Unsicherheit über die tatsächlichen finanziellen Auswirkungen einer solchen Zusammenarbeit, vor allem, was die faire Aufteilung von Kosten und Nutzen betrifft

(Kanonier et al., 2024, S. 19).

Örtliche Perspektive:

Auf lokaler Ebene eröffnen interkommunale Betriebsgebiete den beteiligten Gemeinden zahlreiche Vorteile. Besonders hervorzuheben ist die effizientere Nutzung von Flächen mit hohem Standortpotenzial. So können Flächen mit guten Standortfaktoren besser genutzt werden und andere Flächen, die schlechtere Qualitäten aufweisen sogar rückgewidmet werden. Dies trägt zur Eindämmung von Zersiedelung und einer ressourcenschonenden Bodenentwicklung bei (Veres-Homm et al., 2019, S. 41 - 43).

Gemeinden mit schlechter geografischer Lage, geringer Fläche oder eingeschränkten infrastrukturellen Möglichkeiten können dennoch an wirtschaftlicher Entwicklung teilhaben, wenn sie sich an einem überregional gelegenen, gut erschlossenen Standort beteiligen. Sie erhalten Zugang zu Einnahmen, Arbeitsplätzen und infrastrukturellem Ausbau, ohne selbst große Investitionen tätigen zu müssen (Matschek, 2011, S. 77 - 88).

Ein häufig unterschätzter Effekt solcher Kooperationen ist der institutionalisierte Austausch zwischen kommunalen Akteur:innen. Planungsverantwortliche, Verwaltung und Politik entwickeln gemeinsam eine Strategie für den neuen Wirtschaftsstandort (Fabinek, o.D.). Dies führt auf lokaler Ebene zu einem größeren gegenseitigen Vertrauen und Respekt und stärkt gleichzeitig die Akzeptanz in der Bevölkerung (Deutsches Institut für Urbanistik, 2020, S. 21 - 22).

Nicht zu vernachlässigen sind jedoch auch lokale Herausforderungen. Die Abstimmung mit anderen Gemeinden bedeutet in der Praxis, dass nicht alle Entscheidungen autonom gefällt werden können. Hier sind Kompromisse unver-

meidbar. Auch lokale Eigeninteressen können Konfliktpotenzial bergen. Zudem verfügen nicht automatisch bei jeder interkommunalen Wirtschaftskooperation die teilnehmenden Gemeinden über geeignete Flächen, was die Wahl eines geeigneten Kooperationsstandort nicht immer gewährleistet (Rauch et al., 2001, S. 13 - 22).

Überörtliche Perspektive:

Auch auf regionaler und überörtlicher Ebene zeigt sich der Mehrwert interkommunaler Betriebsgebiete ebenfalls deutlich. Die Bündelung gewerblicher Entwicklung an gemeinsamen Standorten trägt zu einer einheitlicheren Raumordnung bei und ist daher von der überörtlichen Ebene durchaus erwünscht. Denn dadurch können Betriebsflächen gezielt dort entwickelt werden, wo sie am besten angebunden und gleichzeitig am verträglichsten für die Umwelt sind (Kanonier et al., 2024, S. 17).

Ein gutes Beispiel dafür wäre, dieses entlang von Verkehrskorridoren oder in bestehende regionale Konzepte zu integrieren. Solche Standorte profitieren meist von einer deutlich besseren Erschließung durch Autobahnen, Bahnstrecken oder Bundesstraßen, was für Unternehmen ein entscheidendes Ansiedlungskriterium darstellt. Eine koordinierte Standortentwicklung sorgt zudem für klare raumplanerische Strukturen, verhindert Wildwuchs und ermöglicht die gezielte Förderung von Wirtschaftsachsen innerhalb einer Region (ÖROK, 2021, S. 43).

Durch eine interkommunale Planung von Wirtschaftsstandorten können Fördermittel effektiver eingesetzt werden. In vielen Bundesländern erhalten interkommunale Projekte bevorzugt finanzielle Unterstützung durch Landes- oder EU-Programme. Solche Förderungen sind häufig an bestimmte Kooperationsformen (z.B. GmbHs) geknüpft und bieten zusätzliche finanzielle Spiel-

räume für die beteiligten Kommunen (Amt der oberösterreichischen Landesregierung, 2020a).

Allerdings kennt die überörtliche Perspektive auch Herausforderungen von interkommunalen Betriebsgebieten: Den Gemeinden fehlt oft die fachliche Expertise und die Regionen sind oft nicht mit genügend Ressourcen ausgestattet, um den Gemeinden hier ausreichende Beratungsleistungen und Unterstützung anbieten zu können (Marc Seebacher, persönliche Kommunikation, 18.06.2025). Zudem verdrängt der Fokus auf Betriebsgebieten der teilnehmenden Gemeinden die Entwicklung von anderen für die Region relevanten Themen, wie z.B. Klimawandelanpassung und Daseinsvorsorge (Kanonier et al., 2024, S. 21).

4. 11. Vorläufige Erkenntnisse

Die Analyse der rechtlichen, organisatorischen und inhaltlichen Grundlagen interkommunaler Kooperationen zeigt deutlich: Solche Kooperationsformen stellen ein äußerst wirkungsvolles Instrument zur regionalen Entwicklung und Daseinsvorsorge dar. Vor allem in Zeiten knapper werdender kommunaler Ressourcen, zunehmender Aufgabenkomplexität und wachsender Anforderungen an die Raum- und Standortplanung gewinnen gemeindeübergreifende Strategien an Relevanz. Die Vielfalt an möglichen Kooperationsformen, von informellen Absprachen über öffentlich-rechtliche Gemeindeverbände bis hin zu privatrechtlichen Rechtsformen wie zum Beispiel GmbH-Modellen, bietet den Gemeinden einen großen Gestaltungsspielraum, der an die jeweiligen Gegebenheiten angepasst werden kann.

Interkommunale Zusammenarbeit kann nicht nur Kosten senken, sondern weiters zur strategischen Positionierung einer Region beitragen, wie

durch professionelle Vermarktung, abgestimmte Raumplanung und Bündelung von Kompetenzen. Außerdem stärkt interkommunale Abstimmung die Akzeptanz bei der Bevölkerung, was die Durchführung und Planungssicherheit von Projekten deutlich verbessert, da es weniger Widerstand aus der Bevölkerung gibt.

Kritisch zu sehen ist allerdings, dass viele Kooperationen bislang stark von persönlichem Engagement einzelner Akteur:innen abhängen und weniger auf strukturell abgesicherten Grundlagen beruhen. Gerade kleinere Gemeinden ohne Verwaltungskapazität sind häufig auf externe Unterstützung angewiesen, etwa durch regionale Entwicklungsorganisationen oder landesnahe Förderstellen. Auch zeigen sich in der Praxis immer wieder Probleme bei der fairen Verteilung von Lasten und Erträgen. Während Standortgemeinden häufig hohe Investitionen tätigen müssen, profitieren angrenzende Gemeinden mitunter unverhältnismäßig stark von den erzielten Einnahmen - insbesondere im Bereich der Kommunalsteuer. Hier fehlt es teilweise noch an transparenten, dauerhaft akzeptierten Verteilungsschlüsseln und womöglich auch an einer gesetzlichen Lösung, die zu einer gerechten Verteilung beiträgt.

Ebenfalls kritisch ist die nach wie vor bestehende Unsicherheit in rechtlicher Hinsicht, besonders bei komplexen, überörtlichen Planungen oder grenzüberschreitenden Projekten. Die gesetzlichen Grundlagen, insbesondere im Raumordnungs- und Gemeinderecht, sind zwar grundsätzlich vorhanden, lassen jedoch viel Interpretationsspielraum zu.

Auch aus raumplanerischer Sicht sprechen viele Argumente für eine engere Zusammenarbeit. Durch gemeinsame Planung kann Zersiedelung vermieden, Infrastruktur gezielter ausgebaut und ökologische Zielsetzungen besser berück-

sichtigt werden. Der Verweis auf erfolgreiche Modelle wie die INKOBA-Regionen oder die Regios in Vorarlberg belegt das große Potenzial, das in gemeinschaftlichem Handeln liegt.

Doch Zusammenarbeit funktioniert da am besten, wo das Vertrauen am größten ist. Das kann jedoch nicht verordnet werden, sondern muss über einen längeren Zeitraum aufgebaut werden. Umso wichtiger ist es, Kooperationsprozesse frühzeitig zu unterstützen, etwa durch Förderanreize und rechtliche Regelungen.

5 DETAILLIERTE FALLBEISPIELE

Anhand ausgewählter Fallbeispiele aus verschiedenen Bundesländern Österreichs - darunter Projekte wie das Holzinnovationszentrum Zeltweg (Steiermark), die INKOBÄ Braunau (Oberösterreich) sowie der interkommunale Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck (Niederösterreich) wird im Rahmen dieses Berichts die Vielfalt und Funktionsweise interkommunaler Betriebsgebiete und wirtschaftlicher Kooperationen aufgezeigt. Diese Beispiele repräsentieren unterschiedliche regionale Gegebenheiten, wirtschaftliche Zielsetzungen und institutionelle Herangehensweisen, was sie besonders geeignet macht, um die Bandbreite möglicher Kooperationsmodelle in Österreich zu veranschaulichen.

Im Zentrum der Analyse stehen organisatorische Strukturen, Zielsetzungen, Steuerungsformen, Erfolgsfaktoren und Herausforderungen.

5.1. Interkommunales Gewerbegebiet Kössen-Schwendt (Tirol)

“Der Gemeinderat Kössen hätte das Gewerbegebiet auch alleine entwickeln können. Aus raumordnungsfachlichen Gründen, [...] wurde eine Zusammenarbeit ins Auge gefasst.” (Kanonier et al., 2024, S. 96).

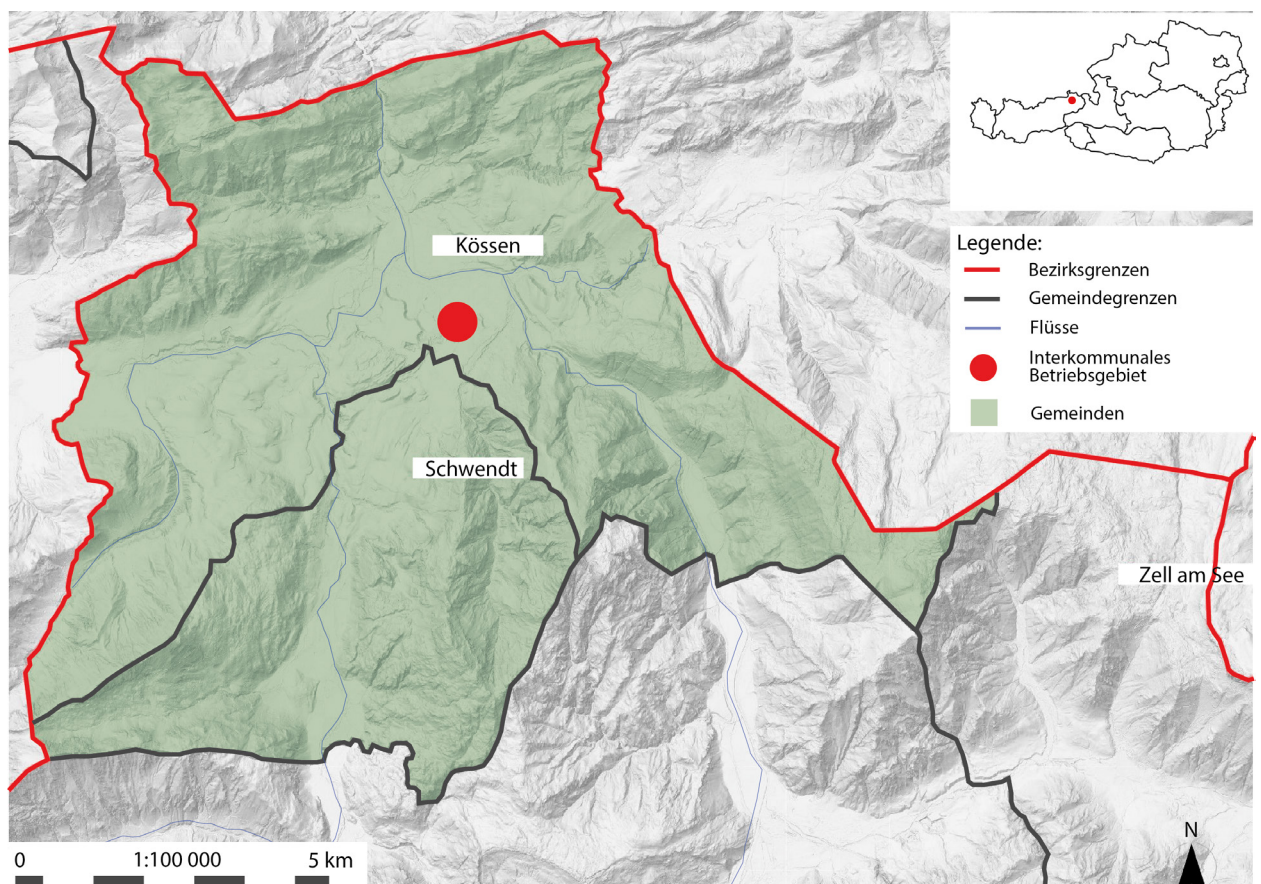


Abbildung 3: Verortung interkommunales Gewerbegebiet Kössen-Schwendt, eigene Darstellung (Geoland, o.D.)



Abbildung 4: Gemeinde Kössen (Mein Bezirk, Mai 2022)

Dieses interkommunale Betriebsgebiet befindet sich in Tirol und wird unter dem Namen „Gewerbepark Süd“ vermarktet. Es stellt ein anschauliches Beispiel für eine strategisch motivierte interkommunale Kooperation dar. Die Gemeinde Kössen strebte damit eine wirtschaftliche Erweiterung über den Tourismus hinaus an. Ziel war es, zusätzliche Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung zu schaffen, die weniger saisonal geprägt und attraktiver für Einheimische sein sollten. Auch sollte damit das tägliche Pendeln verringert werden, um dadurch die Lebensqualität in der Region zu steigern (Kanonier et al., 2024, S. 97).

Obwohl Kössen das Gewerbegebiet theoretisch eigenständig hätte entwickeln können, wurde bewusst eine Kooperation mit der Nachbargemeinde Schwendt angestrebt. Einerseits aus raumplanerischen Gründen (Flächenkonzentration), andererseits zur Nutzung finanzieller Anreize des Landes Tirol, das interkommunale Vorhaben mit 15 % zusätzlichen Fördermitteln unterstützt. Anfängliche Vorbehalte in Schwendt konnten durch pragmatische Argumente überwunden werden: Die kleine Gemeinde verfügte über keine eigenen realisierbaren Widmungsmöglichkeiten und hatte mit lediglich 1,5 Voll-

zeitstellen nicht die Ressourcen zur Umsetzung eines vergleichbaren Projekts (Kanonier et al., 2024, S. 97 - 98).

Die Unterstützung durch den Tiroler Bodenfonds war ein weiterer Schlüssel zum Erfolg. Dieser übernahm Grundstücksankäufe, führte Verhandlungen mit Eigentümer:innen und verkaufte die Flächen weiter - was die Gemeinden von sensiblen Aufgaben entlastete und potenzielle Interessenskonflikte vorbeugte. Zusätzlich konnten die Grundstücke günstiger an Betriebe abgegeben werden, was eine indirekte Form der Gewerbeförderung bietet (Kanonier et al., 2024, S. 98).

Die rechtliche Umsetzung erfolgte über eine unbefristete Kooperationsvereinbarung, die behördlich genehmigt wurde und eine Kündigung mit zwölfmonatiger Frist ermöglicht. Auf eine aufwändige Organisationsstruktur (z. B. Gemeindeverband oder GmbH) wurde bewusst verzichtet, um Verwaltungskosten und Abstimmungsaufwand zu minimieren. Die Gründung einer Gesellschaft bleibt jedoch für spätere Projektphasen (z. B. Bau gemeinsamer Einrichtungen) eine Option (Kanonier et al., 2024, S. 98).

Finanziell verständigten sich die Gemeinden auf einen Einwohner:innenanteilschlüssel zur Verteilung der Kommunalsteuererträge und Erschließungskosten, der jährlich angepasst wird. Kössen erhält als Standortgemeinde zusätzlich eine Verwaltungskostenpauschale von 10.000 € für die ersten drei Jahre. Zudem verpflichteten sich beide Gemeinden, keine zusätzlichen Betriebsgebiete außerhalb der Kooperation zu widmen (Kanonier et al., 2024, S. 99).

Insgesamt zeigt das Projekt eindrucksvoll, wie strategische Kooperation, begleitet durch finanzielle Förderung, rechtlich einfache Organisation und institutionelle Unterstützung, zum langfristigen Erfolg eines regionalwirtschaftlich bedeutsamen Vorhabens führen kann. Es erfüllt zentrale raumplanerische Ziele, wie sie in Tirols Raumordnungsgesetz in §1 festgelegt sind - insbesondere das Flächensparen, die Vermeidung von Zersiedelung, die bessere Raumausnutzung durch Kooperation sowie die Stärkung regionaler Wirtschaftsstandorte (§1 Abs. 2 lit a, g, i, n Tiroler Raumordnungsgesetz 2022, LGBl. Nr. 43/2022 idgF). Zudem ist es in die regionale Entwicklungsstrategie Kaiserwinkl eingebunden, was die strategische Bedeutung unterstreicht.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der arbeitsplatzintensiven Nutzung der Gewerbeflächen: Als Richtwert wurde festgelegt, dass mindestens vier vollzeitäquivalente Arbeitsplätze je 1.000 m² Betriebsfläche geschaffen werden sollen. Diese Vorgabe ist ein zentrales Auswahlkriterium bei der Grundstücksvergabe.

Konkrete Zielbranchen wurden nicht öffentlich definiert, jedoch wird ein Branchenmix mit lokaler Wertschöpfung angestrebt. Die Auswahl der Betriebe erfolgt durch die Gemeinde Kössen (Gewerbegebiet Ist Auf Schiene, o.D.).

Das Projekt befindet sich noch in der Anfangsphase, jedoch wurden bereits erste Grundstücke vergeben und Gespräche mit weiteren Interessent:innen geführt. Die Ausrichtung auf arbeitsplatzintensive Nutzung lässt eine messbare Verbesserung der regionalen Beschäftigungssituation erwarten. Zudem kann langfristig mit einem Anstieg der Kommunalsteuereinnahmen gerechnet werden. Durch die regionale Sichtbarkeit der Initiative wird auch die Standortattraktivität des Kaiserwinkls gestärkt (Kanonier et al., 2024, S. 97).

Ein bemerkenswerter Aspekt ist, dass keine politischen Konflikte zwischen den Gemeinden bekannt wurden - ein Hinweis auf die gute Gesprächskultur und ein hohes Maß an Vertrauen. Auch der Einbezug des Bodenfonds schuf Planungssicherheit. Im Fokus der künftigen Entwicklung stehen eine nachhaltige Flächennutzung, sowie die potenzielle Erweiterung des Gewerbegebiets bei entsprechendem Erfolg. Auch eine Weiterentwicklung in Richtung eines ökologisch orientierten Wirtschaftsstandorts wäre denkbar, etwa durch die Nutzung erneuerbarer Energien oder energieeffiziente Bauweisen (Kanonier et al., 2024, S. 95 - 99).

Empfehlenswert für andere interkommunale Projekte ist die pragmatische Kooperationsform ohne (in diesem Fall) überflüssige Institutionalisierung, verbunden mit einer professionellen externen Unterstützung beim Flächenkauf (Kanonier et al., 2024, S. 96).

5.2. Wirtschaftsregion Vorderwald / Krumbach-Glatz (Vorarlberg)

“2018 haben sich 9 Vorderwald-Gemeinden zur Wirtschaftsregion Vorderwald zusammengeschlossen, um gemeinsam Entwicklungsflächen für regionale Betriebe zu schaffen. Das erste sichtbare Ergebnis ist das Betriebsgebiet Krumbach Glatz, wo der Neubau der FE-Mechatronik kurz vor der Eröffnung steht“ (Wirtschaftsregion Vorderwald, 2025).

Das interkommunale Betriebsgebiet Krumbach-Glatz in der Wirtschaftsregion Vorderwald ist ein beispielhaftes Modell für gemeindeübergreifende Kooperationen zur Förderung von Betriebsansiedlungen im ländlichen Raum. Es wurde 2018 von Doren, Hittisau, Krumbach, Langen, Langenegg, Lingenau, Riefensberg, Sibratsgfall

und Sulzberg ins Leben gerufen. Ziel war es, mit vereinten Kräften eine zukunftsfähige wirtschaftliche Entwicklung sicherzustellen, insbesondere durch die Bereitstellung hochwertiger Betriebsflächen für regionale Unternehmen (Kanonier et al., 2024, S. 91).

Das erste gemeinsam entwickelte Betriebsgebiet befindet sich in der Parzelle Glatz in der Gemeinde Krumbach und umfasst eine Fläche von rund 3 ha. Im Rahmen der vertraglichen Gestaltung des Betriebsgebiets wurde festgelegt, dass bei der Neuansiedlung von Unternehmen eine Mindestbeschäftigung von vier bis fünf Vollzeitarbeitsplätzen je 100 m² genutzter Fläche zu schaffen ist. Darüber hinaus definiert die Kooperation ein gezieltes Profil für die im Gebiet zugelassenen Betriebstypen. Unternehmen aus den Bereichen Produktion und Logistik sind explizit ausgeschlossen, um ein bestimmtes wirt-

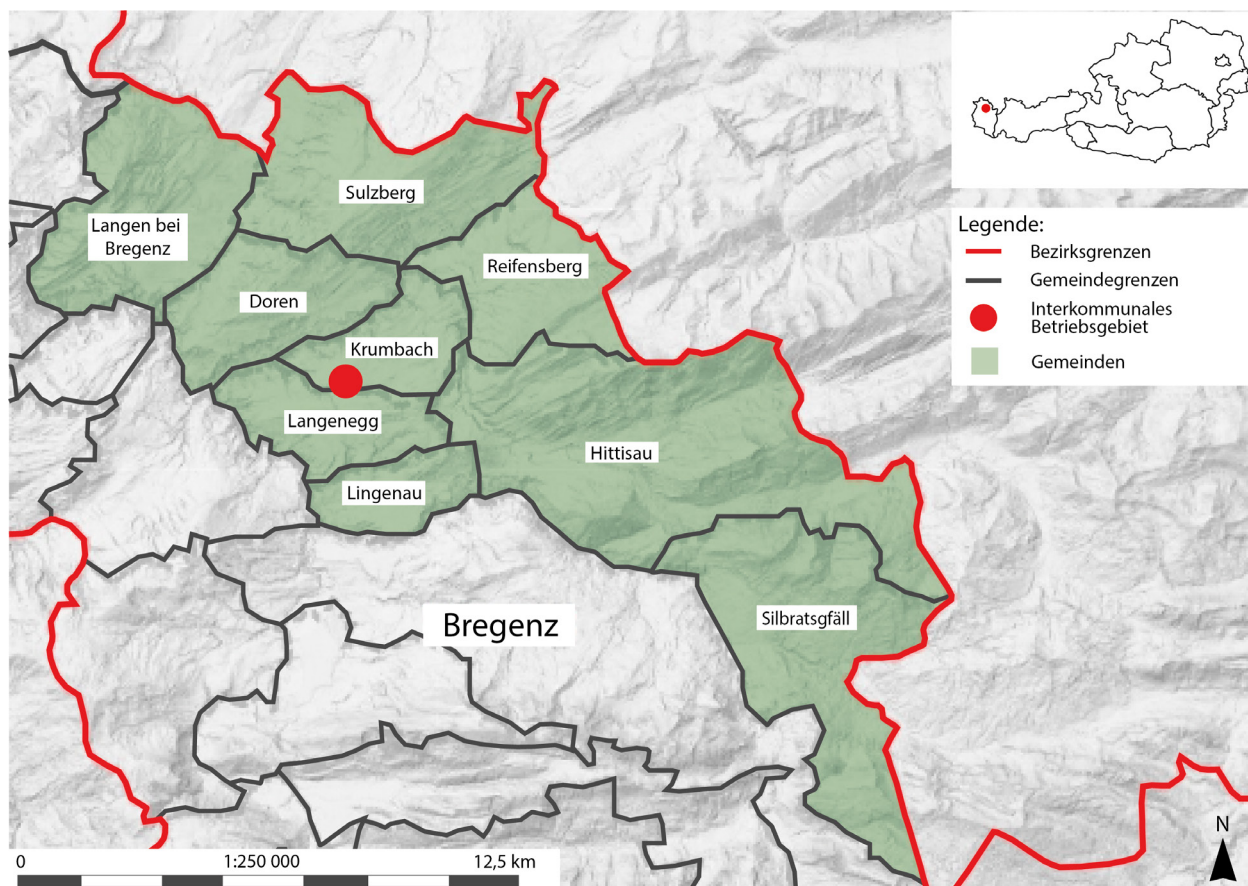


Abbildung 5: Verortung interkommunales Betriebsgebiet Krumbach-Glatz, eigene Darstellung (Geoland, o.D.)

schaftsstrukturelles Leitbild zu verfolgen (Kanonier et al., 2024, S. 91).

Die Wirtschaftsregion Vorderwald GmbH hat dabei die zentrale Aufgabe übernommen, geeignete Betriebe für das interkommunale Gewerbegebiet zu akquirieren und dessen Entwicklung aktiv voranzutreiben. Sie fungiert auch als Zwischeninstanz beim Flächenmanagement: Der Erwerb der Grundstücke sowie deren Weiterveräußerung an interessierte Betriebe werden von der GmbH organisiert. Eine besondere Herausforderung ergibt sich jedoch aus den gesetzlichen Bestimmungen im Grundverkehr: landwirtschaftlich gewidmete Flächen dürfen nur von in der Landwirtschaft tätigen Personen erworben werden. Dies erschwert den Flächenenerwerb durch die GmbH erheblich und stellt ein Hemmnis für die reibungslose Abwicklung dar (Kanonier et al., 2024, S. 92).

Die GmbH fungiert somit als zentrale organisatorische Einheit für die Planung, Entwicklung und Steuerung des Projekts. Grundlage für ihre Tätigkeit ist eine im Jahr 2018 abgeschlossene Vereinbarung über den innergemeindlichen Finanzausgleich, die zwischen den neun beteiligten Gemeinden abgeschlossen wurde. Die Geschäftsführung liegt beim Bürgermeister der Gemeinde Krumbach, der durch seine juristische Ausbildung maßgeblich zur professionellen Gestaltung der Kooperation beiträgt. Die wichtigsten Entscheidungen innerhalb der GmbH betreffen die Ansiedelung, Verlagerung und Erweiterung von Unternehmen im Betriebsgebiet. Alle neun Bürgermeister:innen der beteiligten Gemeinden sind stimmberechtigt. Obwohl laut Satzung eine einfache Mehrheit für Entscheidungen genügt, wurden bisher sämtliche Beschlüsse im Konsens gefasst. Eine zentrale Besonderheit stellt das Vetorecht der Standortgemeinde



Abbildung 6: Wirtschaftsregion Vorderwald / Krumbach-Glatz (Marktgemeinde Krumbach, o.D.)

dar: Eine Betriebsansiedlung kann nur erfolgen, wenn die Gemeinde, auf deren Gebiet sich der Betrieb ansiedeln soll, dem Antrag ausdrücklich zustimmt (Kanonier et al., 2024, S. 94).

Zu den Aufgaben der GmbH zählen insbesondere der Erwerb von Grundstücken, die Erschließung der Flächen mit Infrastruktur, die Vergabe der Grundstücke an Unternehmen sowie die wirtschaftsnahe Vermarktung des Standorts. Diese Aufgaben sollen sicherstellen, dass das Gewerbegebiet attraktiv und langfristig nutzbar bleibt (Kanonier et al., 2024, S. 94).

Auch in finanzieller Hinsicht ist die Zusammenarbeit klar geregelt. Die anfallenden Kosten sowie künftige Einnahmen aus der Kommunalsteuer sollen zu gleichen Teilen auf alle beteiligten Gemeinden verteilt werden. Bislang wurde die Steuerverteilung noch nicht angewendet, da sich noch kein Betrieb im Gebiet angesiedelt hat. Im kommenden Jahr ist jedoch die Aufnahme von drei Betrieben geplant. Als gemeinschaftlich zu tragende Aufwände gelten insbesondere der Grundstückskauf (einschließlich Abgaben), die Planung von Bebauung und Erschließung, der Bau von Aufschließungsstraßen samt Beleuchtung sowie die technische Anbindung an Wasser-, Strom- und Telekommunikationsnetze. Auch Marketing- und Projektentwicklungskosten sowie eventuelle Finanzierungen werden gemeinsam getragen. Ausgenommen davon ist lediglich die Grundsteuer, die vollständig bei der Standortgemeinde Krumbach verbleibt. Die Abwasserentsorgung wird individuell abgewickelt, da alle beteiligten Gemeinden über eigene Kläranlagen verfügen. Eine vertragliche Pflicht, sämtliche künftigen Betriebsansiedlungen über die interkommunale Kooperation abzuwickeln, besteht nicht. Die einzelnen Gemeinden behalten ihre eigenständige Entwicklungskompetenz und können bei Bedarf auch außerhalb der gemeinsamen Struktur neue Betriebe ansiedeln. Eine

umfassende Bindung aller Gemeinden an das Kooperationsprojekt war politisch nicht durchsetzbar und wurde daher nicht in die Vereinbarung aufgenommen (Kanonier et al., 2024, S. 94).

5.3. Holzinnovationszentrum Zeltweg (Steiermark)

„Das Holzinnovationszentrum Zeltweg bietet somit eine professionelle Basis für Kooperationen rund um die Holzbe- und -verarbeitung. Ziel ist, diese Synergien zu fördern und die enormen Marktchancen, die der Rohstoff ‚Holz‘ bietet, gemeinsam zu nutzen“ (Stadtgemeinde Zeltweg, o.D.).

Das Holzinnovationszentrum Zeltweg (HIZ) in der Steiermark ist ein beispielhaftes Modell für interkommunale Zusammenarbeit, thematisch fokussiert auf die nachhaltige Entwicklung und Förderung der Holzwirtschaft. Das Projekt wurde im Jahr 2001 initiiert und realisiert, getragen von einer Kooperation aus insgesamt zehn Gründungsgemeinden der Region Murtal: Zeltweg, Judenburg, Amering, Eppenstein, Obdach, Weißkirchen, St. Wolfgang, Reisstraße, Maria Buch-Feistritz und St. Anna am Lavantegg. Im Moment sind es jedoch nur mehr vier beteiligte Gemeinden, da acht dieser Gemeinden in den letzten Jahren fusioniert wurden (Kanonier et al., 2024, S. 106).

Das HIZ umfasst heute eine Fläche von 70 ha (davon 30 ha als Aufschließungsgebiet festgelegt) und ist infrastrukturell exzellent ausgestattet. Am Standort sind 13 Firmen angesiedelt, und diese haben 240 Arbeitsplätze geschaffen (Kanonier et al., 2024, S. 107).

Ein zentrales Ziel des HIZ ist die Ansiedlung von Unternehmen, die das vorhandene Ökosystem ergänzen. Der Fokus liegt dabei auf Betrieben,

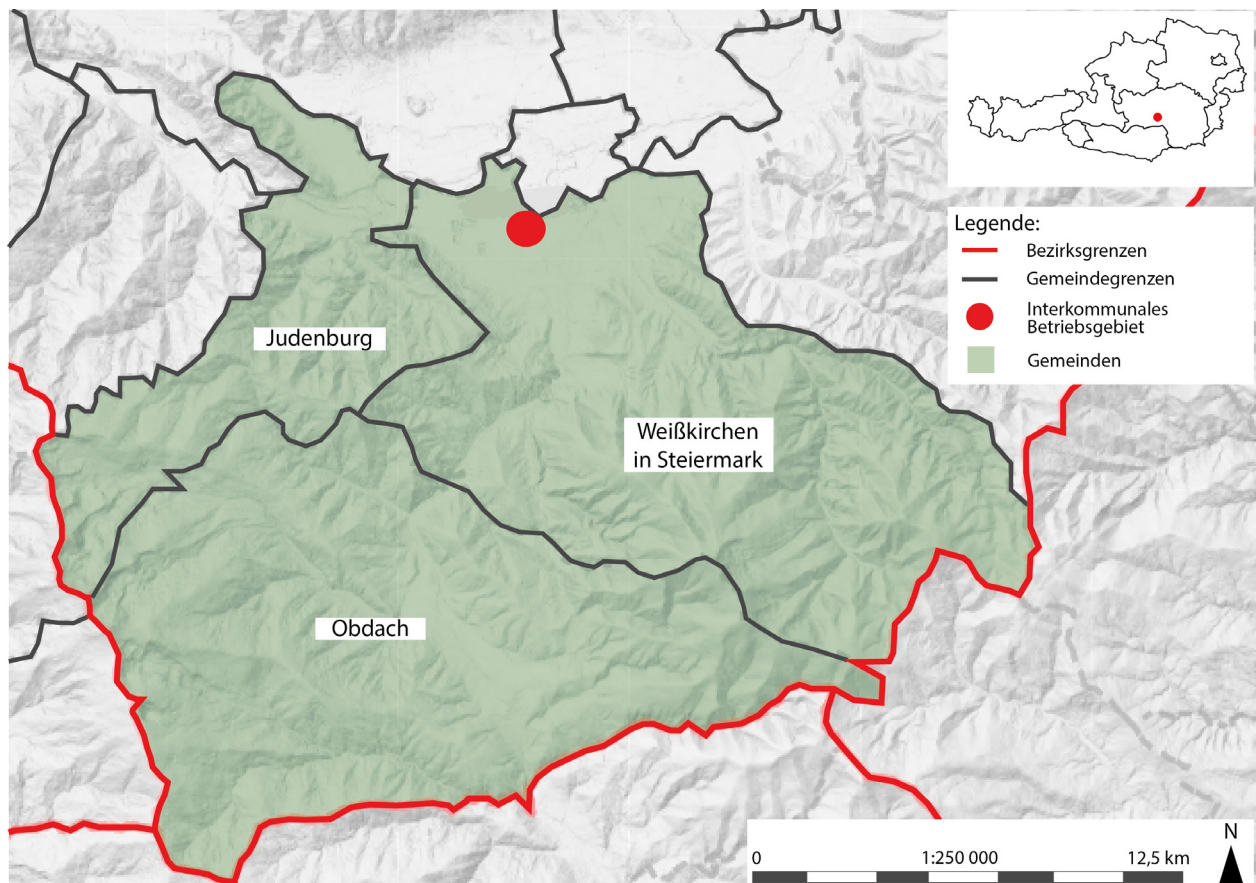


Abbildung 7: Verortung Holzinnovationszentrum Zeltweg, eigene Darstellung, (Geoland, o.D.)

die sich mit Holzverarbeitung, Holzbau, Holzdesign, Maschinenbau für Holztechnologien oder angrenzenden Bereichen wie erneuerbare Energien beschäftigen. Diese Unternehmen nutzen nicht nur die Infrastruktur, sondern auch den Zugang zu Forschungsnetzwerken, Innovationspartnern und gemeinsamen Dienstleistungen wie Veranstaltungsmanagement oder technische Infrastruktur. Neben klassischen Betriebsflächen bietet das Zentrum modern ausgestattete Büro- und Seminarräume, Veranstaltungsräume, Technologiewerkstätten sowie das Engineering Center Wood (ECW). Das ECW stellt eine einzigartige Entwicklungs- und Prototypenwerkstatt dar, die Unternehmen die Möglichkeit gibt, neue Produkte, Materialien und Prozesse in der Holzverarbeitung zu erproben und marktfähig zu machen. Diese Verbindung aus Infrastruktur, Innovation und Netzwerk ist Kern des Erfolgsmodells HIZ (Kanonier et al., 2024, S.106-107). Das HIZ ist somit nicht nur Gewerbestand-

ort, sondern auch ein Entwicklungszentrum, das technologische Transformation und ökologische Nachhaltigkeit verbindet (Stadtgemeinde Zeltweg, o. D., Holzinnovationszentrum o.D.).

Die Organisationsstruktur des HIZ ist als GmbH angelegt, wobei die beteiligten Gemeinden als Gesellschafterinnen auftreten. Ergänzt wird diese Struktur durch weitere Partner:innen wie das Land Steiermark, regionale Banken (z. B. Raiffeisen) sowie ausgewählte regionale Unternehmen. Die Governance ist klar geregelt: Die operative Geschäftsführung liegt bei einer professionellen Leitung, während strategische Entscheidungen im Aufsichtsrat getroffen werden, der mit Vertreter:innen der Gemeinden und Partner:inneninstitutionen besetzt ist. Die Vergabe von Flächen erfolgt anhand klarer Kriterien und unter enger Abstimmung zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat. Durch diese Struktur wird einerseits eine kommunale Mitsprache gewährleistet,



Abbildung 8: Holzinnovationszentrum am HIZ (HIZ, o.D.)

andererseits ein professionelles Management sichergestellt (Kanonier et al., 2024, S. 106 - 107).

Finanziert wurde das Zentrum initial durch kommunale Beiträge und erhebliche öffentliche Fördermittel, unter anderem durch den Waldfonds, die FFG (Forschungsförderungsgesellschaft) und das Land Steiermark. Auch laufende Weiterentwicklungen des HIZ profitieren von Förderungen, etwa das geplante Reallabor zur Herstellung von Biotreibstoffen und Biogas aus Altholz und Reststoffen, das mit einem Investitionsvolumen von 60 Millionen Euro bis 2032 realisiert werden soll (Holzinnovationszentrum, 2025).

Zusätzlich zum Betriebsangebot stellt das HIZ die oben erwähnten Seminar- und Schulungsräume zur Verfügung, die von Unternehmen, Schulen und Bildungseinrichtungen genutzt werden können. Damit erfüllt das Zentrum auch eine Weiterbildungsfunktion in der Region und trägt zur Qualifizierung des Arbeitskräftepotenzials bei. Ein weiterer Bestandteil des Erfolgsmodells ist das enge Netzwerk des HIZ innerhalb der „Holzregion Murau-Murtal“ sowie die enge Zusammenarbeit mit dem steirischen Holzcluster, einer der aktivsten Branchenplattformen in Österreich (Holzinnovationszentrum, o.D.).

In Bezug auf die raumplanerische Einbettung wurde von Beginn an auf eine nachhaltige Flä-

chenentwicklung geachtet. Das Zentrum liegt verkehrsgünstig, ist an das Glasfasernetz, die Fernwärmeversorgung sowie das überregionale Erdgasnetz angebunden. Für den Betrieb wird zudem auf effiziente Energienutzung und die Rückgewinnung von Abwärme gesetzt (Holzinnovationszentrum, o.D.).

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des HIZ zeigt sich in mehreren Dimensionen: Der Erhalt von Arbeitsplätzen, die Erhöhung der kommunalen Einnahmen, die Stärkung der regionalen Wertschöpfungsketten und die Schaffung eines Innovationsumfelds im ländlichen Raum. Auch sozial hat das Zentrum viel bewirkt: Junge Fachkräfte bleiben eher in der Region, Unternehmer:innen finden Unterstützung für neue Projekte, und durch die gemeinsame Trägerschaft ist eine breite kommunale Akzeptanz gesichert (Holzinnovationszentrum, o.D.).

Neben der offiziellen Dokumentation liefert das Gespräch mit Mag. Elke Florian, Bürgermeisterin von Judenburg, wertvolle Einblicke in die interkommunale Governance und operative Realität des Holzinnovationszentrums Zeltweg (HIZ). Judenburg ist eine der vier zentralen Trägergemeinden neben Zeltweg, Obdach und Weißkirchen.

Laut Florian war das HIZ ursprünglich als gemeinsames Projekt von zehn Gemeinden geplant. Letztlich verblieben jedoch nur vier Gemeinden als aktive Gesellschafter in der interkommunalen GmbH. Der Rückzug anderer Gemeinden erfolgte durch die Gemeindefusionen, was die organisatorische Resilienz des Projekts zu Beginn auf die Probe stellte (Florian, persönliche Kommunikation, 16.06.2025).

Die Aufstellung des HIZ als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) wird aus Sicht von Florian besonders positiv bewertet: Diese Struktur erlaubt eine klare Trennung zwischen operativer Geschäftsführung, strategischem Aufsichtsrat und den Rechten der Gesellschafter in der Generalversammlung. Neben den Gemeinden sind auch regionale Unternehmen (u. a. Firma Patz, Steirischer Waldverband, Transport Mayer) direkt eingebunden, wodurch eine Public-Private-Governance-Struktur entsteht, die regionale Wertschöpfung eng mit politischer Steuerung verbindet (Florian, persönliche Kommunikation, 16.06.2025).

Die Verteilung der Kommunalsteuer erfolgt auf Basis der Stammeinlage, was einen direkten finanziellen Anreiz für Engagement und Risikoteilung unter den Gemeinden darstellt. Gleichzeitig identifiziert Florian hier auch einen Problemfall: Gemeinden, die formell als „Flächenverwalter“ fungieren - also Standortgemeinden des HIZ sind, gelten aufgrund der Steuerzuflüsse als „einnahmenstark“ und verlieren dadurch Zugänge zu bestimmten Landesförderungen. Dieses Paradox mindert für manche Beteiligte den wirtschaftlichen Nutzen und zeigt systemische Schwächen im aktuellen steirischen Finanzausgleich (Florian, persönliche Kommunikation, 16.06.2025).

Zentral für die erfolgreiche Realisierung von Innovationsprojekten im HIZ sei laut Florian die enge

Zusammenarbeit mit dem Regionalmanagement, das gezielt Fördermittel für F&E-Projekte und Bioökonomie-Initiativen akquiriere - etwa im Bereich Verwertungsanlagen für biogene Reststoffe. Solche Projekte würden auf Projektbasis abgewickelt, mit klarer Zielorientierung, aber auch mit großem administrativem Aufwand für kleine Kommunen (Florian, persönliche Kommunikation, 16.06.2025).

Trotz des Erfolgs des HIZ verweist Florian auf strukturelle Schwächen in der übergeordneten Steuerung interkommunaler Zusammenarbeit in der Steiermark: Es gebe keine systematische Unterstützung von Seiten des Landes, etwa in Form von Raumplanungsimpulsen, Beratung oder Fördervorschlägen. Vielmehr „scheiterten viele interkommunale Projekte nicht an den Gemeinden, sondern an fehlender Kooperationskultur auf Landesebene“ (Florian, persönliche Kommunikation, 16.06.2025).

Florian spricht sich für ein gestuftes Modell der Flächenwidmung aus, bei dem das Land Vorschläge für Betriebsgebietsflächen liefert, die Gemeinden aber darüber verhandeln und entscheiden können - so könne eine Balance zwischen strategischer Steuerung und demokratischer Legitimität erreicht werden. Gleichzeitig verweist sie auf die finanziellen und personellen Grenzen kleiner Gemeinden, die ohne Unterstützung kaum Kooperationsprojekte initiieren könnten (Florian, persönliche Kommunikation, 16.06.2025).

Aktuell sei keine Erweiterung des HIZ geplant, da es an zusammenhängenden, strategisch geeigneten Flächen fehlt. Dennoch sieht Florian in interkommunalem Flächenmanagement weiterhin ein zukunftsweisendes Modell für Betriebsansiedlungen und die wirtschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum (Florian, persönliche Kommunikation, 16.06.2025).

Zusammenfassend ist das Holzinnovationszentrum Zeltweg ein vielfach ausgezeichnetes Vorzeigeprojekt, das durch klare Zielorientierung, interkommunale Solidarität, professionelle Steuerung und Innovationsfreude überzeugt. Es zeigt, wie eine regionale Kernkompetenz, im Fall der Steiermark das Holz, zur Triebfeder einer modernen, nachhaltigen Regionalentwicklung werden kann. Künftige Schwerpunkte liegen in der Internationalisierung, der klimaneutralen Industrie und der Vernetzung mit europäischen Innovationsprogrammen. Das HIZ ist somit nicht nur ein lokaler Wirtschaftsstandort, sondern ein europäisches Modellprojekt für sektorspezifische Entwicklungszentren im ländlichen Raum.

5. 4. Interkommunaler Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck (Niederösterreich)

“Wir sind im Jahr 2012 gemeinsam angetreten, den Standort Neubruck aus dem Dornröschenschlaf zu wecken und können knapp zehn Jahre später eine sehr erfolgreiche Bilanz mit rund 100 Arbeitsplätzen am Standort ziehen“ (Hanger, 2021).

Der interkommunale Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck in Niederösterreich ist ein beispielhaftes Projekt für gelungene interkommunale Zusammenarbeit im ländlichen Raum. Seit seiner Gründung im Jahr 2013 verfolgen die beteiligten Gemeinden das Ziel, die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern, Arbeitsplätze zu schaffen und nachhaltige Standortentwicklung mit kulturellem Erbe zu verbinden. Der Wirtschaftspark liegt im Areal des historischen Töpper-Schlusses Neubruck und umfasst insgesamt rund 70.000 m² Betriebsfläche sowie über 2.000 m² moderne Büroflächen (Kanonier et al., 2024, S. 115).

Der besondere Reiz des Standorts liegt in der Verbindung von innovativer Wirtschaftsstruktur und historischer Bausubstanz: Das Töpper-Schloss wurde umfassend revitalisiert und dient heute als moderner Büro- und Veranstaltungsstandort. Umgeben von einer gepflegten Parkanlage, bietet es nicht nur attraktive Arbeitsbedingungen für Unternehmen und Start-ups, sondern fungiert auch als Ort für Seminare, Ausstellungen und Netzwerktreffen. Das architektonische Ensemble verbindet auf eindrucksvolle Weise Geschichte, Gegenwart und Zukunft (Kanonier et al., 2024, S. 115).

Entwickelt und verwaltet wird der Standort durch die Neubruck Immobilien GmbH, eine Gesellschaft, die von insgesamt 20 Partnern getragen wird, darunter 17 Gemeinden der Region und drei regionale Banken. Diese breite Trägerschaft garantiert eine starke regionale Verankerung und breite politische Unterstützung. Die Zusammenarbeit basiert auf einem klar strukturierten Gesellschaftsvertrag mit transparenter Governance und regelmäßigen Abstimmungsprozessen. Ziel ist eine partnerschaftliche Entwicklung der Region durch kooperative Wirtschaftsraumplanung (Kanonier et al., 2024, S.115).

Die Finanzierung des Projekts erfolgte durch Eigenmittel der beteiligten Gemeinden und Banken, ergänzt durch Förderungen des Landes Niederösterreich über die Wirtschaftsagentur ecoplus. Auch bei der laufenden Verwaltung, Instandhaltung und Weiterentwicklung der Flächen setzen die Partner auf ein solidarisches Finanzierungsmodell. Die Einnahmen aus Kommunalsteuern, die durch angesiedelte Betriebe generiert werden, werden gemäß einem festgelegten Verteilungsschlüssel unter den beteiligten Gemeinden aufgeteilt – ein Modell, das Anreize für Zusammenarbeit schafft und lokale Konkurrenz zwischen Gemeinden vermeidet (Kanonier et al., 2024, S. 116).

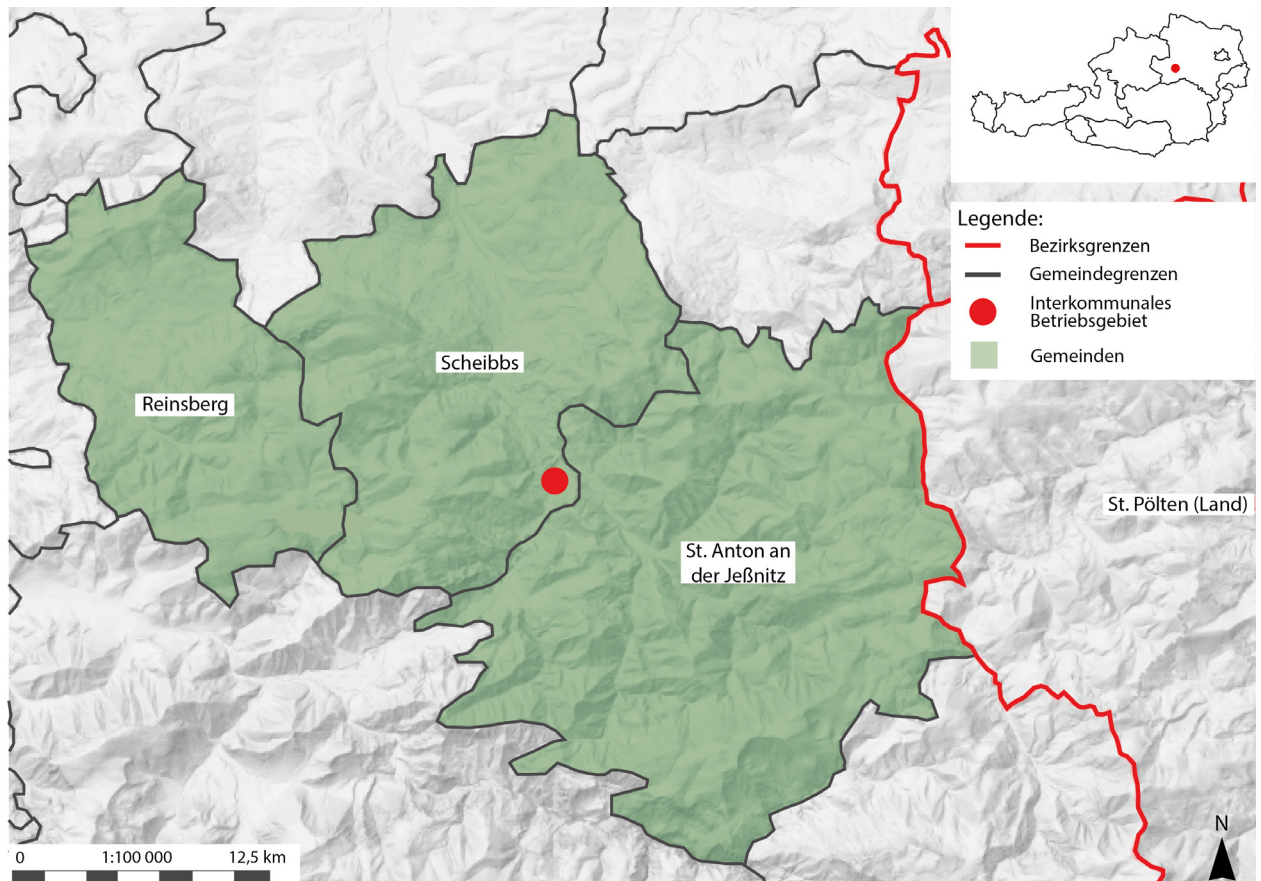


Abbildung 9: Verortung interkommunaler Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck, eigene Darstellung (Geoland, o.D.)

Im Hinblick auf Planung und Raumordnung zeichnet sich das Projekt durch eine bewusste Revitalisierung bestehender Bausubstanz aus. Anstatt neue Grünflächen zu verbauen, wurde das historisch wertvolle Töpper-Areal adaptiert und modernisiert. Dabei wurde großer Wert auf die Integration ökologischer Kriterien gelegt: Das gesamte Areal ist an die Nahwärmeversorgung angeschlossen, verfügt über moderne In-

frastrukturen wie Glasfaserinternet, Wasserver- und -entsorgung sowie Telekommunikation, und wurde mit dem Prädikat „Klimafit“ ausgezeichnet (Neubruck Immobilien GmbH, o. D.).

Die Ansiedlungspolitik des Parks richtet sich gezielt an kleine und mittlere Unternehmen (KMU), Ein-Personen-Unternehmen sowie an kreative und wissensbasierte Branchen. Neben klassi-



Abbildung 10: Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck (Immobilien GmbH, o.D.)



Abbildung 11: Konditorei Reschinsky (Konditorei Reschinsky, o.D.)

schen Produktionsbetrieben sollen auch Unternehmen der Kultur- und Kreativwirtschaft, Unternehmensberatungen und technologieorientierte Start-ups angesprochen werden. Die Vergabe der Flächen erfolgt durch die Neubruck Immobilien GmbH in enger Abstimmung mit den Gemeinden und unter Berücksichtigung von Kriterien wie Arbeitsplatzschaffung, regionaler Wertschöpfung und Nachhaltigkeit (Neubruck Immobilien GmbH, o.D.).

Ein konkretes Beispiel für eine erfolgreiche Ansiedlung ist die Traditionskonditorei Reschinsky aus Scheibbs, die in Neubruck einen neuen Produktionsstandort errichtet hat. Durch die moderne Infrastruktur und die zentrale Lage konnten Produktion und Logistik des Unternehmens deutlich verbessert werden, gleichzeitig wurden Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen.

Ein weiterer bemerkenswerter Aspekt ist die gezielte Verknüpfung von Wirtschaft und Kultur. Das Schloss dient nicht nur als Arbeitsort, sondern auch als Veranstaltungs- und Begegnungszentrum. Regelmäßig finden dort Seminare, Ta-

gungen, Konzerte und Ausstellungen statt, was zur sozialen Aktivierung der Region und zur Erhöhung der Standortattraktivität beiträgt. Durch diese Mehrfachnutzung entsteht ein innovatives Modell für nachhaltige Regionalentwicklung, das weit über die klassische Betriebsansiedlung hinausgeht (Kanonier et al., 2024, S.115).

Der Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck gilt heute als eines der Leuchtturmprojekte der interkommunalen Standortentwicklung in Österreich. Seine Erfolgsfaktoren liegen in der engen regionalen Vernetzung, der klaren strategischen Ausrichtung, der Kombination von Tradition und Innovation sowie in der professionellen Organisation durch die gemeinsame GmbH. Herausforderungen, etwa in der Abstimmung zwischen mehreren Gemeinden oder bei der Finanzierung der Infrastruktur wurden durch Transparenz, klar geregelte Entscheidungsstrukturen und gemeinsame Zielsetzungen bewältigt (Neubruck Immobilien GmbH, o. D., Interkommunales Betriebsgebiet Neubruck, o.D.).

Langfristig sind weitere Entwicklungsstufen geplant, darunter zusätzliche Flächenerweiterungen sowie die stärkere Integration in überregionale Entwicklungsstrategien wie die niederösterreichische Raumordnung oder LEADER-Projekte. Auch eine stärkere thematische Profilierung des Standorts, etwa im Bereich „Grüne Wirtschaft“, Digitalisierung oder soziale Innovation ist vorstellbar (Neubruck Immobilien GmbH. o. D., Interkommunales Betriebsgebiet Neubruck, o.D.).

Insgesamt zeigt das Beispiel Scheibbs-Neubruck eindrucksvoll, wie interkommunale Kooperation, nachhaltige Planung und wirtschaftliches Denken Hand in Hand gehen können, um strukturschwache Regionen zukunftsfit zu machen. Der Wirtschaftspark ist nicht nur ein Ort der Produktion, sondern ein lebendiger Mikrokosmos regionaler Entwicklung, verankert in der Geschichte, offen für Innovation, getragen von Zusammenarbeit.

5. 5. INKOBÄ Bezirk Braunau (Oberösterreich)

„Der Wirtschaftspark Innviertel, der nach den Wirtschaftsparks Perg-Machland, Powerregion Enns-Steyr und Voralpenland nun der vierte im Rahmen der Wirtschaftspark-Initiative des Landes Oberösterreichs ist, kann somit zu zwei Dritteln umgesetzt werden. Wenn es um den Wirtschaftsstandort geht, darf Kirchturm-Denken keine Rolle spielen“ (Strugl, 2016).

Die INKOBÄ Bezirk Braunau in Oberösterreich ist eines der größten interkommunalen Standortentwicklungsprojekte Österreichs und ein Vorzeigeprojekt für gemeindeübergreifende Zusammenarbeit im Bereich Wirtschaftsförderung. Bereits im Jahr 2007 initiiert, haben sich 38 Gemeinden des Be-

zirks Braunau am Inn zusammengeschlossen, um unter dem Dach der INKOBÄ gemeinsam Betriebsansiedlungen zu koordinieren, Infrastruktur zu schaffen und wirtschaftliche Synergien zu nutzen. Die zentrale Idee: Anstelle von Kirchturmdenken und Konkurrenzdenken zwischen Gemeinden sollten durch eine strategisch abgestimmte Regionalentwicklung nachhaltige Vorteile für die gesamte Region entstehen (Kanonier et al., 2024, S. 136).

Die INKOBÄ wird operativ von der Wirtschaftspark Innviertel GmbH betreut und organisiert, die auch noch zwei weitere INKOBÄs betreut, nämlich INKOBÄ Bezirk Ried im Innkreis und INKOBÄ Bezirk Schärding. Diese drei INKOBÄs werden unter dem Dach des Wirtschaftsparks Innviertel zusammen gemanagt. Rechtlich handelt es sich um eine interkommunale Struktur mit formellen Verträgen, klar definierten Zuständigkeiten und demokratischen Entscheidungsprozessen. Jede Mitgliedsgemeinde hat eine Stimme im Aufsichtsgremium, wodurch eine faire Mitbestimmung gewährleistet ist. Der bekannte Slogan „Wenn es um den Wirtschaftsstandort geht, darf Kirchturm-Denken keine Rolle spielen“ (Landesrat Dr. Michael Strugl) bringt den Geist dieses Kooperationsmodells auf den Punkt (Strugl, 2016, Abs. 3).

Das interkommunale Areal umfasst mehrere Standorte im Bezirk, darunter insbesondere die wirtschaftlich stark wachsenden Zonen bei Neukirchen an der Enknach, Braunau, Eggelsberg, Munderfing, Helpfau-Uttendorf und weitere. Diese Standorte verfügen über ausgezeichnete infrastrukturelle Voraussetzungen - darunter Anschlüsse an das überregionale Straßennetz (z. B. B148, A8), an Bahnlinien, Glasfasernetze und energieeffiziente Nahwärmeversorgung. Die Erschließung erfolgt koordiniert durch die INKOBÄ, wodurch Synergien bei der Flächennutzung, Planung und Vermarktung entstehen. Ein zent-

rales Ziel ist es, Wirtschaftsflächen effizient und nachhaltig zu nutzen, Arbeitsplätze in der Region zu schaffen und Unternehmen aller Größen - von der Betriebsansiedlung über Erweiterungen bis zu Start-ups - ein geeignetes Umfeld zu bieten. Dabei verfolgt die INKOBA bewusst eine strategische Ansiedlungspolitik: Vorrang haben Betriebe mit hoher Arbeitsplatzintensität, Innovationskraft und regionaler Verankerung. Besonders betont wird auch die Möglichkeit, ländliche Regionen zu stärken und Abwanderung zu reduzieren (Kanonier et al., 2024, S. 136).

Die Finanzierung der INKOBA erfolgt über Beiträge der Mitgliedsgemeinden sowie durch Einnahmen aus Grundstücksverkäufen und Kommunalsteuern. Auch Fördermittel des Landes Oberösterreich sowie EU-Mittel (z. B. aus Interreg-Programmen) wurden für Infrastrukturprojekte erfolgreich eingeworben. Die Verteilung der Kommunalsteuer-Einnahmen richtet sich nach einem transparenten Verteilungsschlüssel unter den beteiligten Gemeinden, sodass auch kleinere Gemeinden profitieren können, selbst wenn sich der Betrieb nicht direkt auf ihrem Gemeindegebiet ansiedelt. Wenn die Erschließungsmaßnahmen durch den Verband finanziert werden, stehen der jeweiligen Standortgemeinde - oder den Gemeinden, auf deren Gebiet die betroffenen Flächen liegen 25 Prozent der daraus resultierenden Einnahmen zu. Die verbleibenden 75 Prozent werden auf die übrigen beteiligten Gemeinden nach einem zuvor definierten Verteilungsschlüssel aufgeteilt. Sollte hingegen die Standortgemeinde selbst die Erschließungskosten übernehmen, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich diese Aufwendungen rückerstatten zu lassen. In diesem Fall bleibt die Einnahmenverteilung wie im Regelfall gemäß dem bestehenden Aufteilungsschlüssel bestehen. Falls jedoch keine explizite Rückvergütungsvereinbarung getroffen wurde, besteht Raum für bilaterale Absprachen zwischen dem Verband und der

Standortgemeinde hinsichtlich der finanziellen Abgeltung (Kanonier et al., 2024, S. 137).

In Bezug auf die Raumordnung wurde das Projekt von Beginn an auf Flächeneffizienz und klimafitte Standortentwicklung ausgerichtet. So erfolgt die Bebauung vorrangig auf bereits gewidmeten Betriebsflächen oder über Revitalisierungsprojekte. Zudem arbeitet die INKOBA eng mit regionalen Planungsverbänden und Landesstellen zusammen, um sicherzustellen, dass neue Betriebsgebiete auch den Kriterien der Landesraumplanung (z. B. Vermeidung von Zersiedelung, Verkehrserschließung) entsprechen (Wirtschaftspark Innviertel, o. D.; INKOBA Bezirk Braunau Am Inn, 2025).

Zu den wichtigsten Erfolgsindikatoren gehören die hohe Ansiedlungsquote, die Schaffung neuer Arbeitsplätze und die Sicherung regionaler Betriebe. In den letzten Jahren konnten zahlreiche Unternehmen - unter anderem aus den Bereichen Maschinenbau, Lebensmittelverarbeitung, Logistik und Technologie - gewonnen werden. Die Flächenvergabe erfolgt dabei stets nach objektivierte Kriterien, wobei Wirtschaftskraft, Beschäftigungswirkung und ökologische Verträglichkeit eine Rolle spielen (Wirtschaftspark Innviertel, o. D.).

Ein gutes Beispiel für erfolgreiche Ansiedlung ist das Projekt in Neukirchen an der Enknach, wo auf einem hochmodernen Areal mehrere Betriebe unterschiedlicher Branchen siedeln konnten. Durch gemeinsame Infrastrukturmaßnahmen - etwa Straßenanbindung, Energieversorgung oder Glasfaserleitungen - konnten die Erschließungskosten reduziert und die Nachhaltigkeit erhöht werden (Wirtschaftspark Innviertel, o. D.).

Trotz dieser positiven Bilanz ist das Modell nicht frei von Herausforderungen. Dazu zählen etwa der Abstimmungsbedarf zwischen vielen Ge-

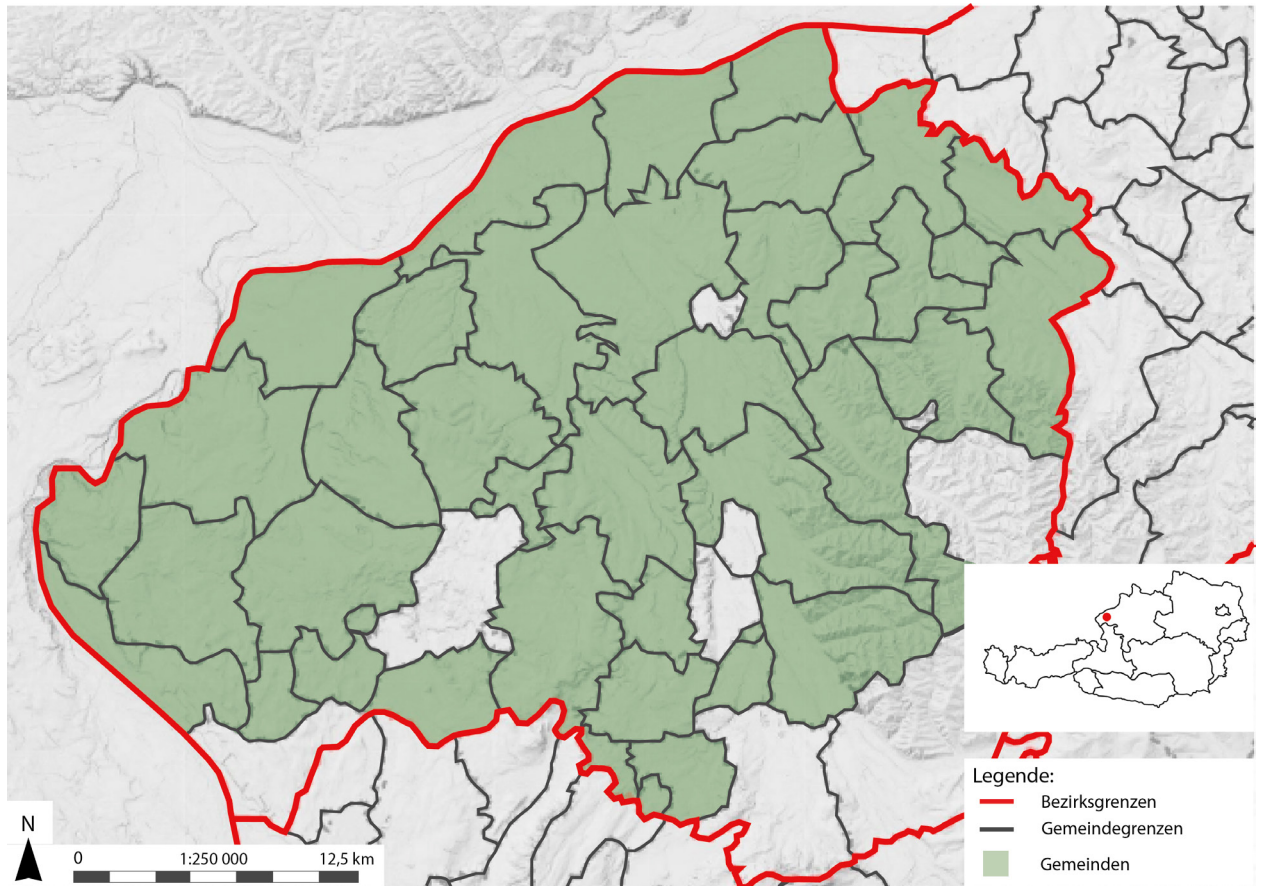


Abbildung 12: Verortung INKOBA Bezirk Braunau, eigene Darstellung (Geoland, o.D.)



Abbildung 13: Handenberg, Adenberg Gewerbegebiet (Wirtschaftspark Innviertel, o.D.)

meinden, die Notwendigkeit langfristiger Flächenvorratspolitik sowie die steigenden Anforderungen an ökologische Standortentwicklung. Dennoch zeigt die INKOBA Bezirk Braunau, dass durch kooperative Governance, professionelle Steuerung und klare strategische Ziele eine wirtschaftlich und raumplanerisch nachhaltige Entwicklung möglich ist (Wirtschaftspark Innviertel o. D.; INKOBA Bezirk Braunau Am Inn, o.D.).

Perspektivisch sollen bestehende Standorte weiterentwickelt und zusätzliche Potenzialflächen erschlossen werden. Darüber hinaus wird die Einbindung neuer Technologien (z. B. Digitalisierung, Green Tech) sowie die Stärkung der Zusammenarbeit mit Forschungseinrichtungen angestrebt. Die INKOBA positioniert sich damit zunehmend nicht nur als Flächenanbieter, sondern als strategischer Entwicklungsakteur für die Region Innviertel. Sie ist ein eindrucksvolles Beispiel dafür, wie Interkommunalität als gelebtes Zukunftsmodell funktioniert.

5. 6. Interkommunaler Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht an der Raab (Steiermark)

Der interkommunale Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht/Raab geht auf eine strategische Initiative Mitte der 2010er-Jahre zurück. Im Dezember 2015 beschlossen die Stadtgemeinde Weiz und die Marktgemeinde St. Ruprecht an der Raab unter dem Motto „Gemeinsam sind wir stärker“, ihre Kräfte in der Standortentwicklung zu bündeln. Weiz, als regionales Zentrum mit ca. 13.000 Einwohner:innen und das rund 5.600 Einwohner zählende St. Ruprecht/Raab schufen zu diesem Zweck die St. Ruprecht - Weiz Industrieansiedlung GmbH (Innovationszentrum W.E.I.Z., o.D.).

Diese gemeinsame Gesellschaft hat ihren Sitz im Innovationszentrum W.E.I.Z. in Weiz und wurde am 22. Dezember 2015 offiziell gegründet. Die Zusammenarbeit fußt auf früheren regionalen Entwicklungsinitiativen in der Oststeiermark - so ist St. Ruprecht Sitz des regionalen LEADER-Managements (LAG Almenland & Energieregion Weiz-Gleisdorf). Unterstützt durch Mittel der Europäischen Union und des Regionalressorts des Landes Steiermark fasste man das Ziel einen nachhaltigen und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort mit bestmöglichen Arbeits- und Lebensbedingungen zu entwickeln (Innovationszentrum W.E.I.Z., o.D.; Amt der Steiermärkischen Landesregierung, o.D.).

Die politische Unterstützung war von Beginn an hoch: Die Bürgermeister beider Gemeinden trieben das Projekt gemeinsam mit Fachexpert:innen voran, erste Strategietreffen fanden bereits 2015 statt. Diese Abstimmungen legten den Grundstein dafür, dass ein kooperativer Ansatz verfolgt wurde - ein Novum in der Region (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Die Geschäftsführung der St. Ruprecht - Weiz Industrieansiedlung GmbH ist doppelt besetzt: von Seiten St. Ruprechts durch Herbert Pregartner und vonseiten Weiz durch den Wirtschaftsbeauftragten Roman Neubauer (Innovationszentrum W.E.I.Z., o.D.).

Beide Gemeinden bringen ihre Stärken ein: Weiz verfügt als Bezirkshauptstadt über eine ausgebauten Infrastruktur, verwaltungsrechtliches Know-how und ein Netzwerk an Wirtschaftseinrichtungen, während St. Ruprecht bedeutende Gewerbeflächen an der Gemeindegrenze und eine dynamische lokale Wirtschaft mitbrachte (Kommunal Impuls, o.D.).

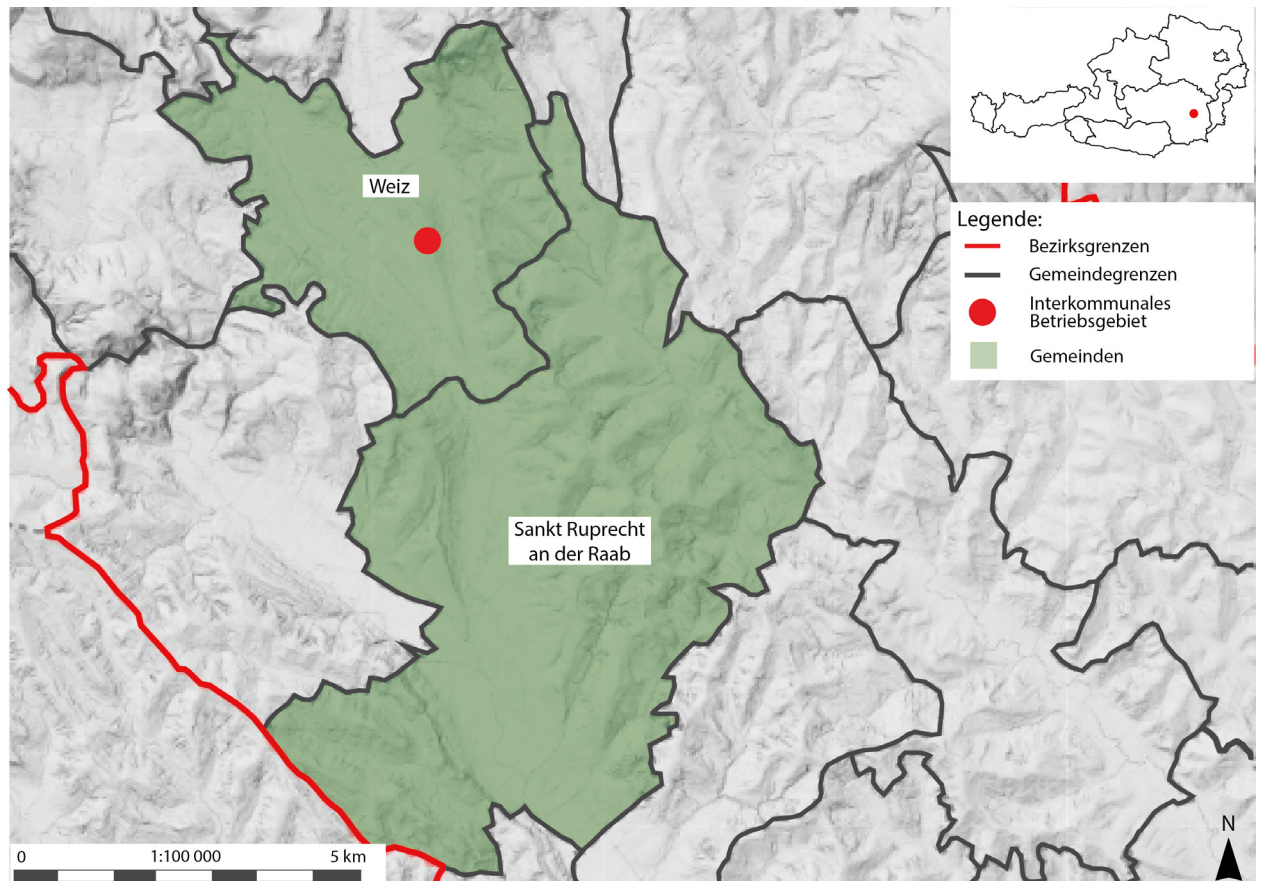


Abbildung 14: Verortung interkommunaler Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht an der Raab, Eigene Darstellung, (Geoland, o.D)

Entscheidungen werden gemeinschaftlich getroffen, formal erfolgt die Steuerung über Beschlüsse der Gemeinderäte beider Kommunen sowie über die Gremien der gemeinsamen GmbH. Eine eigene übergeordnete Rechtsform (wie etwa ein Zweckverband) wurde nicht geschaffen, stattdessen nutzt man die GmbH als flexibles Vehikel der Kooperation (Kommunal Impuls, o.D.).

Auch externe Partner:innen sind eingebunden: So sitzt ein Vertreter der Fernwärme Weiz sowie der gemeinsamen Industrieansiedlungs-GmbH im Aufsichtsrat des Innovationszentrums, was die regionale Vernetzung zusätzlich stärkt. Insgesamt herrscht eine hohe politische und administrative Verbindlichkeit, wodurch das Projekt trotz wechselnder Bürgermeister:innen kontinuierlich weiterlief (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Die Zusammenarbeit ist geprägt von gegenseitigem Respekt, einem klar strukturierten Informationsfluss und wöchentlichen Abstimmungen. Eine gleichwertige Behandlung der Gemeinden ist zentral. Wird ein Projekt in einer Gemeinde umgesetzt, erfolgt das nächste in der anderen. Es herrscht Einigkeit über Standortstrategien und Prioritäten, sowie eine faire Aufgabenverteilung. Die Projektumsetzung erfolgt nach dem Vier-Augen-Prinzip. Durch neutrale Projektmanager wird sichergestellt, dass auch übergreifende Interessen der Region gewahrt bleiben. Die Politik hält sich bewusst aus dem Tagesgeschäft heraus, eine klare Trennung der Rollen wird angestrebt (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Primäres Ziel der Kooperation ist die standortübergreifende Betriebsansiedlung zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft. Für jedes interessierte Unternehmen soll unabhängig von

Gemeindegrenzen der optimale Standort im Wirtschaftsraum gefunden werden (Innovationszentrum W.E.I.Z., o.D.).

Außerdem gibt es ein professionelles Standortmarketing und eine aktive Wirtschaftsförderung im One-Stop-Shop-Prinzip: Das Innovationszentrum W.E.I.Z. fungiert als zentrale Anlaufstelle, wo sämtliche behördlichen Schritte koordiniert und Serviceleistungen angeboten werden. Der Wirtschaftsraum integriert zudem andere Entwicklungsziele: Nachhaltigkeit und Innovation sind fest verankert. So sieht man sich als „Zukunftsraum“ und treibt Zukunftsprojekte etwa in den Bereichen Energieeffizienz, E-Mobilität, Glasfaser-Infrastruktur und Smart City konsequent voran. Ein ganzheitliches interkommunales Energiekonzept der beiden Gemeinden wurde 2022 mit dem europäischen Climate-Star-Preis ausgezeichnet (Innovationszentrum W.E.I.Z., o.D.).

Darin setzt die Region auf die Aufwertung bestehender Infrastruktur, Vorrang für Nachverdichtung statt Neuwidmung von Flächen und eine integrierte Verkehrs- und Siedlungsentwicklung, um den starken Zuzug durch neue Unternehmen nachhaltig zu managen (Innovationszentrum W.E.I.Z., o.D.).

Diese strategische Ausrichtung - wirtschaftliches Wachstum mit ökologischer Verantwortung zu koppeln - unterscheidet den Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht positiv von manch anderen Gewerbegebieten und wurde früh als Erfolgsfaktor erkannt (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Der Wirtschaftsraum umfasst mehrere Gewerbe- und Industriezonen auf dem Gebiet der beiden Partnergemeinden. Ein Schwerpunkt ist das Industriegebiet Preding Süd am Stadtrand von Weiz: Hier werden rund 10 ha neue Industriefläche erschlossen. Dieses Areal liegt strate-

gisch günstig im Ortsteil Preding nahe der B64. Die Bedeutung dieses Vorhabens zeigt sich an den Investitionen: Über 1,5 Mio. € wurden in die Aufschließung von Preding Süd investiert (Mein-Bezirk, o.D.).

Daneben gibt es bestehende Gewerbeflächen in Wollsdorf (Gemeinde St. Ruprecht) - einem traditionsreichen Industriestandort zwischen Weiz und Gleisdorf. Dort wurde bereits 2018 das leerstehende Gebäude der Obstvermarktungsgenossenschaft OPST durch die evon GmbH, einen Softwareentwickler, bezogen (Innovationszentrum W.E.I.Z., o.D.).

Der Standort Wollsdorf wurde 2023 von der gemeinsamen Gesellschaft erworben und zum Technologiezentrum Wollsdorf weiterentwickelt. Evon beschäftigt dort ca. 80 hochqualifizierte Mitarbeitende und plant einen weiteren Ausbau, unter anderem mit Unterstützung der FH JO-ANNEUM und anderer Forschungspartner:innen. Darüber hinaus wurden im Ortszentrum St. Ruprecht bestehende Gewerbeimmobilien neu belebt. Ein Beispiel ist die Tischlerei LIGNEAL, die in ein lange leerstehendes Geschäftshaus im Ortskern eingemietet werden konnte. Insgesamt zeichnet sich die Branchenstruktur des Wirtschaftsraums durch eine Mischung aus High-Tech-Industrie, klassischem Gewerbe und Logistik aus. Weiz ist seit jeher Industriestadt (Schwerpunkt Elektrotechnik und Fahrzeugteile), während St. Ruprecht stark vom produzierenden Gewerbe (Holz, Metall) und der Lebensmittelverarbeitung geprägt war (Kommunal Impuls, o.D.).

Der Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht konnte insgesamt bereits mehrere hundert Arbeitsplätze neu ansiedeln oder sichern. Weiz verzeichnet rund 11.800 Arbeitsplätze (nahezu so viele wie Einwohner) und täglich 10.500 Pendler:innen. Durch die Kooperation soll sich diese Beschäf-



Abbildung 15: Interkommunaler Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht an der Raab (Steiermark 360, 2022)

tigungsbasis noch verbreitern und gleichzeitig auf die Nachbargemeinde ausstrahlen. St. Ruprecht profitiert von der Dynamik. Mit einer Industriequote von über 32 % (der Bezirksschnitt liegt darunter) ist der Ort längst mehr als ein „Schlafdorf“. Neben Großbetrieben wie Siemens, Andritz Hydro oder Rondo Ganahl finden sich im Wirtschaftsraum auch zahlreiche KMUs und Start-Ups, teils aus dem Bildungsumfeld (FH-Studienzentrum, Joanneum Research, etc.). Dieses diversifizierte Branchen-Portfolio erhöht die Resilienz der Region und fördert regionale Wertschöpfungsketten (Kommunal Impuls, o.D.).

Von zentraler Bedeutung für die Kooperation ist die transparente Aufteilung der Erträge und Aufgaben. Herzstück ist eine vertraglich fixierte Kommunalsteueraufteilung: Alle Gemeindesteuereinnahmen aus neu angesiedelten Betrieben in definierten Kooperationszonen werden im Schlüssel 70:30 geteilt. 70 % erhält die Standortgemeinde, 30 % die Partnergemeinde (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Diese Erfolgsformel 70/30 stellt sicher, dass beide Kommunen finanziell vom Wachstum profitieren, selbst wenn ein Unternehmen physisch nur in einer Gemeinde baut. Die entsprechende Vereinbarung wurde zeitgleich mit der Gründung der GmbH Ende 2015 abgeschlossen (Wirtschaftsraum, o.D.).

Die Ausweisung neuer Betriebsgebiete erfolgte in enger Abstimmung mit der Landesraumordnung. Bereits im ersten gemeinsamen Projekt (2016) wurden Vorstudien durchgeführt und geeignete Industrieflächen erhoben (Kommunal Impuls, o.D.).

Vorrang hatten dabei bereits gewidmete Areale oder Konversionsflächen, um zusätzlichen Bodenverbrauch möglichst zu minimieren. So wurde beschlossen, zunächst das Industriegebiet in Preding zu erweitern (Weiz Nord) und in Wollsdorf ein Bestandsobjekt zu revitalisieren, bevor gänzlich neue Grünlandflächen umgewidmet werden. Dieses Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht den Zielen der überörtlichen Raumordnung und dem Landes-

entwicklungsleitbild Steiermark. Die Standortentwicklung folgt strikten Kriterien - Boden und Klimaschutz stehen an oberster Stelle. Flächen werden nicht auf Kosten der Landwirtschaft gewidmet, sondern gezielt dort entwickelt, wo bereits Infrastruktur besteht. Dazu kommen ökologische Auflagen wie Gründächer, Photovoltaikanlagen, Anschluss an das Fernwärmenetz, sowie kompakte Bauweisen wie Parkhäuser anstelle großflächiger Parkplätze. Zudem wurde ein interkommunales Leerflächenmanagement etabliert, um leerstehende Betriebsobjekte oder Baulandreserven zu erfassen und vorrangig anzubieten. Die gemeinsame Flächenplanung mündete in einen abgestimmten örtlichen Entwicklungskonzept, das von beiden Gemeinderäten beschlossen wurde (Kommunal Impuls, o.D.).

Die St. Ruprecht-Weiz Industrieansiedlungs GmbH fungiert auch als operative Drehscheibe. Sie tritt z. B. als Käuferin von Grundstücken auf, entwickelt Infrastruktur und steht gegenüber Investor:innen als Ansprechpartnerin zur Verfügung. Dabei handelt sie aber stets im Einvernehmen mit den Gemeinden. Größere Entscheidungen (z. B. hohe Investitionen, Verkauf von Grundstücken) müssen von den Gemeindevertretungen abgesegnet werden. Die GmbH hat einen kleinen Verwaltungsrat, in dem beide Bürgermeister und weitere Gemeindevertreter sitzen, sowie den Geschäftsführer Roman Neubauer als operatives Leitungselement (Wirtschaftsauskunft Wirtschaftsraum.net., o.D.).

Auch Anrainer:innen profitieren von Infrastruktur und Mobilitätsangeboten. Die Region ist zudem über den Verein der Technologiezentren Österreichs vernetzt und im Austausch mit Partnerregionen wie Ajka in Ungarn, sowie mit Bundesländern wie Kärnten, Tirol, Salzburg und Oberösterreich (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Die Kosten der Flächenentwicklung (z. B. Aufschließungsstraßen, Leitungsbau) tragen Weiz und St. Ruprecht anteilig, wobei Fördersummen diese erheblich mindern. Im Projekt Preding Süd etwa steuerte die EU zusammen mit dem Land Steiermark ~0,94 Mio. € oder rund 60 % der Kosten bei. Die Restsumme wurde von den Gemeinden aufgebracht, vermutlich im Verhältnis des zu erwartenden Nutzens (Details sind öffentlich nicht ausgewiesen). Für gemeinsam erworbene Liegenschaften wie das Wollsdorf-Technologiezentrum greifen ebenso gemeinsame Finanzierungsmodelle, oft unterstützt durch Landesförderungen oder Mittel der Regionalentwicklung. Besonders hervorzuheben ist die koordinierte Breitband-Initiative: Parallel zur Betriebsansiedlungsoffensive investierten beide Gemeinden - unterstützt vom Bund - in den Ausbau eines hochmodernen Glasfasernetzes im gesamten Bezirk Weiz (Kommunal Impuls, o.D.).

Insgesamt sind die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen so gestaltet, dass Transparenz und Verlässlichkeit herrschen. Beide Partner haben vorab ihre Rollen und Anteile geklärt - von der Steueraufteilung bis zur Mitsprache in Projekten - wodurch Konflikte während der Umsetzung minimiert wurden. Dieses klare Regelwerk wird in der Literatur als ein Schlüssel zum Erfolg interkommunaler Gewerbegebiete gesehen (Kommunal Impuls, o.D.).

Wichtig ist auch die Unterstützung durch das Land Steiermark: Die Landesregierung (Abt. 17 - Landes- und Regionalentwicklung) begleitete das Projekt fachlich und politisch. Der damalige Landesrat Michael Schickhofer betonte bei Projektvorstellungen 2018 den Beitrag zur niedrigen Arbeitslosigkeit im Bezirk und stellte weitere Landesmittel in Aussicht (Mein Bezirk, o.D.).

Insgesamt zeichnet sich die Finanzierung durch einen Mix aus EU-, Landes- und Gemeindemit-

teln aus, wodurch das Risiko für die einzelne Kommune reduziert wurde. Als Bundesförderung kam die Breitbandmilliarde zum Tragen, um das Glasfasernetz im Bezirk Weiz aufzurüsten - wovon der Wirtschaftsraum direkt profitierte (Kommunal Impuls, o.D.).

Die Kommunalsteuereinnahmen aus neuen Betrieben fließen gemäß Schlüssel an die Gemeinden und dienen dort wiederum als Kapital für zukünftige Investitionen. Durch diese Zirkulation von Förder- und Steuermitteln konnte ein nachhaltiger Finanzierungskreislauf geschaffen werden (Wirtschaftsauskunft Wirtschaftsraum, o.D.).

Der Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht gilt heute als Vorzeigemodell, weil er mehrere Erfolgsfaktoren vereint: Erstens eine klare gemeinsame Vision, zweitens eine verbindliche finanzielle Übereinkunft, drittens professionelle Umsetzung mit schlanker Struktur und Nutzung bestehender Einrichtungen sowie viertens die Integration von Zukunftsthemen, die dem Ganzen eine moderne Ausrichtung geben (Kommunal Impuls, o.D.).

Anders als manch andere interkommunale Gewerbegebiete mit vielen kleinen Gemeinden hat diese Kooperation den Vorteil, nur zwei Partner koordinieren zu müssen. Dabei sind Entscheidungswege kurz und beide tragen in ähnlichem Maße Verantwortung. Die Beteiligten heben die Offenheit und Vertrauensbasis als zentral hervor: regelmäßige Treffen und transparente Kommunikation schufen ein Klima, in dem Probleme früh besprochen und gelöst wurden. Im Vergleich etwa zu loserer Zweckverbänden zeigt sich hier die Stärke einer gemeinsamen Gesellschaft mit klar geregelter Führung (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Zudem wurde vermieden, dass eine Gemeinde dominiert. Obwohl Weiz größer ist, wird St. Ru-

precht als vollwertiger Partner wahrgenommen (gerade der steuerliche Gewinntransfer sichert dies). Ein weiterer Vorteil ist die höhere Auslastung bestehender Infrastruktur: Schulen, Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen in Weiz können durch zusätzliche Nutzer aus St. Ruprecht effizienter genutzt werden, umgekehrt profitiert Weiz von verfügbaren Flächen, ohne die eigene Kernstadt zu verbauen. Diese Synergieeffekte entsprechen den Zielen moderner Regionalpolitik und wurden hier greifbar erreicht (Landesentwicklung Steiermark, o.D.).

Auch weiche Standortfaktoren wurden gemeinsam verbessert: So vermarktet man sich als lebenswerte Region mit hoher Wohnqualität und Freizeitangebot, was für Fachkräfte wichtig ist. Als erfolgreich erwies sich ferner die Einbindung von Expert:innen und Förderstellen von Anfang an - Fehler, wie sie andernorts durch mangelnde Abstimmung mit dem Land passieren, konnten vermieden werden. Beispielsweise entstanden keine Konflikte, weil man früh im Dialog mit der Landesplanung stand. Dies führte schließlich dazu, dass das Projekt aus heutiger Sicht als „Best Practice“ gelten kann (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Eine Herausforderung stellten Förderanträge dar. Hier war die Bürokratie zeitaufwändig; doch die Gemeinden holten sich professionelle Unterstützung (externe Projektkoordination), um die Anträge für EFRE & Co. erfolgreich zu gestalten. Kritisch ist bei zwei unterschiedlichen Gemeindeverwaltungen auch die Kommunikation. Unterschiedliche Verwaltungsabläufe und politische Kulturen galt es zu harmonisieren. Dies gelang durch regelmäßige Arbeitssitzungen auf Beamtenebene und durch die Einrichtung einer gemeinsamen Ansprechperson (Geschäftsführer Neubauer), die als Schnittstelle fungiert. Ein weiteres Thema ist die Flächenknappheit: Obwohl neue Gebiete erschlossen wurden, bleibt

Boden im Raum Weiz begrenzt. Die Kooperation arbeitet deshalb mit Wissenschaftler:innen der TU Wien an Konzepten für ein nachhaltiges Bodenmanagement (Innovationszentrum W.E.I.Z., o.D.).

Geprüft wird etwa, wie brachliegende Flächen reaktiviert oder Betriebsansiedlungen mit weniger Bodenversiegelung umgesetzt werden können. Indem man dieses Thema proaktiv angeht, sollen Zielkonflikte zwischen Umweltschutz und Wirtschaftswachstum minimiert werden. Auch rechtliche Hürden (z. B. unterschiedliche Bebauungsbestimmungen, nötige Vertragswerke) erforderten Lösungen. Hier half das Land Steiermark moderierend mit Mustervorlagen und Beratung. Nicht zuletzt mussten die Gemeinden Akzeptanz in der Bevölkerung schaffen. Anfangs gab es vereinzelt Vorbehalte, etwa die Sorge, Weiz könnte alle Vorteile ziehen oder lokale Betriebe könnten verdrängt werden. Durch transparente Information (Bürgerabende, Berichte in Gemeindemedien) und sichtbare Erfolge vor Ort wandelten sich diese Vorbehalte jedoch schnell in breite Unterstützung. Die Kooperation hat gelernt, dass offene Kommunikation und Einbindung zentral sind, um Rückhalt zu sichern. Ein spezielles Thema war die Parallelität zu anderen Initiativen. Die Region Weiz ist Teil der Energiemodellregion und anderer Programme, was Koordination erfordert, damit Projekte sich nicht gegenseitig widersprechen. So wurde z.B. darauf geachtet, dass das IWB-Projekt Weiz-Nord-Mitte-Umland (Mobilitätsknoten) sinnvoll mit dem Gewerbegebiet verknüpft wird. Zusammengefasst hat der Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht die üblichen Herausforderungen interkommunaler Projekte, von Finanzierungsfragen über Verwaltungskoordination bis hin zu Flächendruck, mit kreativen Lösungen und viel Dialog gemeistert. Die gemachten Erfahrungen fließen mittlerweile in Leitfäden und Empfehlungen ein, wie vergleichbare Kooperationen mit

Stolpersteinen umgehen können (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

Die Frage der Übertragbarkeit dieses Modells auf andere österreichische Regionen lässt sich, unter bestimmten Voraussetzungen, klar mit "Ja" beantworten. Der Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht demonstriert exemplarisch, dass Stadt-Umland-Kooperationen enorme Potentiale heben können, ein Befund, der etwa für viele Bezirksstädte und ihre Nachbargemeinden relevant ist (Neubauer&Pressl, persönliche Kommunikation, 27.06.2025).

5. 7. Wirtschaftspark Schmidatal-Manhartsberg (Niederösterreich)

Der Wirtschaftspark Schmidatal-Manhartsberg ist ein Beispiel für eine interkommunale Kooperation im ländlichen Raum Niederösterreichs, bei der sechs Gemeinden - Ziersdorf, Heldenberg, Ravelsbach, Sitzendorf an der Schmida, Maisau und Hohenwarth-Mühlbach -gemeinsam einen überregional attraktiven Standort für Gewerbeansiedlungen schaffen (NÖ Landesregierung, o.D.). Die Gesamtfläche des Parks beträgt rund 32.000 m², davon sind mittlerweile ca. 80 % verkauft. Bis dato wurden 69 Arbeitsplätze geschaffen (Auguste Lehner, persönliche Kommunikation, 04.06.2025).

Der Wirtschaftspark liegt strategisch günstig an der B4 nahe Ziersdorf und ist mit Straßen- und Schieneninfrastruktur gut angebunden. Der nahe Bahnhof sowie die Nähe zur A22 und zur Wiener Stadtgrenze (50 km) machen ihn logistisch attraktiv (Gemeindeverband Regionalentwicklung Schmidatal. (2021) Exposee Schmiedatal S. 1-2). Technisch ist das Areal vollständig erschlossen: Strom, Kanal, Trinkwasser, Breitbandinternet und eine Kläranlage sind vorhan-

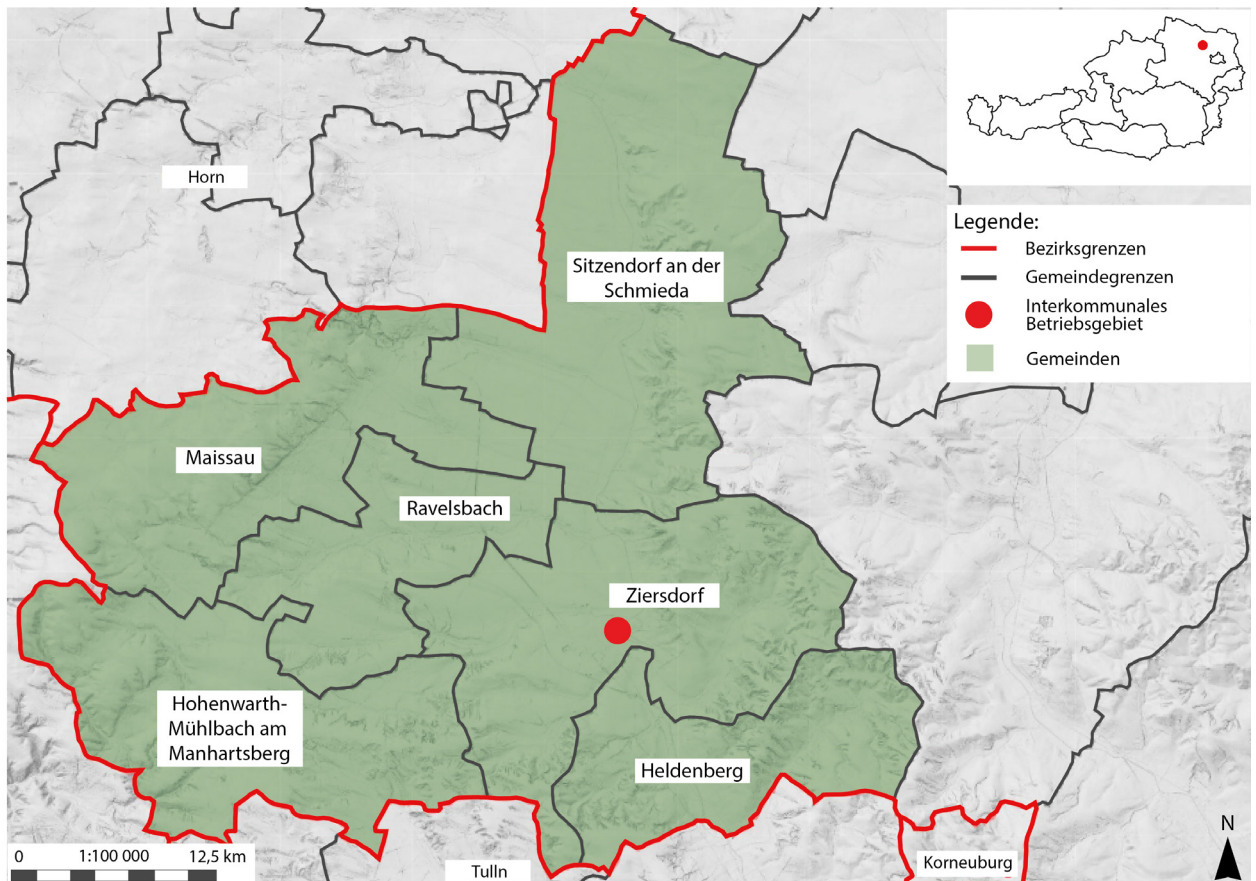


Abbildung 16: Verortung interkommunale Kooperation Schmidatal-Manhartsberg, Eigene Darstellung, (Geoland, o.D.)

den. Zudem liegen die Grundstückskosten mit € 20/m² zuzüglich Infrastrukturbeitrag relativ niedrig, was Investitionen erleichtert (Gemeindeverband Regionalentwicklung Schmidatal. (2021) Exposee Schmiedatal S. 1-2).

Die interkommunale Trägerschaft des Wirtschaftsparks erfolgt durch einen Verband, an dem die sechs Gemeinden anteilig beteiligt sind. Die Beteiligung richtet sich nach der Bevölkerungszahl: Ziersdorf hält mit 42 % den größten Anteil, Ravensbach beispielsweise 12,5 % (Auguste Lehner, persönliche Kommunikation, 04.06.2025).

Entscheidungen über Flächenverkäufe, Investitionen und Rechnungsabschlüsse werden gemeinschaftlich im Vorstand des Verbandes getroffen. In diesem Gremium sind alle Bürgermeister:innen vertreten. Eigentümerin der Flächen ist der Verband selbst, was eine zentrale

Steuerung der Entwicklung erlaubt.

Aus Sicht der Gemeinde Ravensbach, einer kleinen Gemeinde mit schwacher wirtschaftlicher Basis und geringen Kommunalsteuererträgen, stellt der Wirtschaftspark eine Chance zur wirtschaftlichen Entwicklung dar. Die Auslagerung der Wirtschaftsförderung auf Verbandsebene entlastet das Gemeindebudget, bringt aber auch Koordinationsprobleme mit sich, etwa bei der Abstimmung zwischen Gemeinden mit unterschiedlichen Prioritäten (Auguste Lehner, persönliche Kommunikation, 04.06.2025).

Nicht alle anvisierten Gewerbe- und Handelsnutzungen konnten bisher erfolgreich umgesetzt werden. Zwar siedeln sich Unternehmen an und es wurden spezifische Maßnahmen wie der Bau von Lagerhallen für Kleinunternehmen („Gargenmiete“) ergriffen, dennoch bestehen weiterhin Optimierungspotenziale. Die Vermarktung



Abbildung 17: Gemeinde Sitzendorf (Wirtschaftspark Schmidatal Manhartsberg, o.D.)

freier Flächen wird aktuell forciert, Erweiterungspläne bestehen derzeit nicht (Auguste Lehner, persönliche Kommunikation, 04.06.2025).

In der Bevölkerung der Gemeinde Ravelsbach ist das Projekt kaum umstritten - Neuwidmungen stoßen auf weitgehende Gleichgültigkeit. Die Hoffnung liegt auf zukünftigen Einnahmen durch Kommunalsteuern, die mittelfristig auch Investitionen in der Gemeinde ermöglichen sollen. Die interkommunale Kooperation wird grundsätzlich positiv bewertet, ihr Erfolg hängt jedoch stark vom Engagement einzelner Akteur:innen, insbesondere der Bürgermeister:innen ab (Auguste Lehner, persönliche Kommunikation, 04.06.2025).

5. 8. Vorläufige Erkenntnisse

Nach der ausführlichen Auseinandersetzung mit den oben genannten - und Großteils Best-Practice - Beispielen, stellte sich folgende Frage:

Wie sieht nun unserer Meinung nach eine erfolgreiche Kooperation aus?

Unsere Antwort: Ein interkommunales Betriebsgebiet kann nur dann nachhaltig funktionieren, wenn es auf stabilen rechtlichen, organisatorischen und strategischen Grundlagen basiert. Aus unserer Sicht vereint ein optimales Modell jene Elemente, die in der Praxis bereits vielfach als Erfolgsfaktoren identifiziert wurden.

Zunächst stellt sich die Frage nach der geeigneten Kooperationsform. Wir sehen den größten Mehrwert in einer rechtlich-institutionalisierten Kooperation, konkret in der Gründung einer interkommunalen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Diese Organisationsform ermöglicht es, operative Aufgaben wie Planung, Erschließung, Vermarktung und das laufende Standortmanagement professionell zu bündeln, ohne dass die einzelne Gemeinde ihre kommunale Selbstverwaltung aufgeben muss. Die GmbH fungiert dabei als eigene Rechtsträgerin, kann eigenständig Verträge abschließen und flexibel auf wirtschaftliche Veränderungen reagieren. Zudem erlaubt sie eine klare Trennung zwischen politischer Steuerung durch die GesellschafterInnen und operativer Umsetzung durch das Management.

Die Anzahl der beteiligten Gemeinden sollte aus unserer Sicht nicht zu klein, aber auch nicht zu groß sein. Ideal erscheint ein Zusammenschluss von etwa drei bis sechs Gemeinden. Diese Größenordnung ist ausreichend, um eine kritische Masse an Ressourcen, Flächen und Kompetenzen zu bündeln, ohne dass Entscheidungsprozesse durch zu viele Interessenslagen blockiert werden. Wichtig ist, dass die Gemeinden räumlich sinnvoll zueinander liegen, ähnliche Entwicklungszielsetzungen verfolgen und bereit sind, gemeinsam Verantwortung zu übernehmen.

Ein zentraler Bestandteil jeder Kooperation ist die Frage der Kosten- und Einnahmenverteilung. Aus unserer Sicht muss hier ein transparenter, nachvollziehbarer und vor allem im Vorfeld vertraglich fixierter Verteilungsschlüssel gewählt werden. Die Aufteilung der Investitionskosten sollte unter anderem den tatsächlichen finanziellen Beitrag, die Bereitstellung von Flächen sowie infrastrukturelle Ausgangslagen berücksichtigen.

Bei der Verteilung der Kommunalsteuer, sollte eine faire Regelung gefunden werden, die sowohl die Standortgemeinde für ihre Lasten (wie Infrastruktur- oder Umwelteinwirkungen) kompensiert als auch die kooperierenden Gemeinden angemessen beteiligt. In der Praxis hat sich etwa ein Modell bewährt, bei dem die Standortgemeinde eine zusätzliche Abgeltung erhält, während die restlichen Einnahmen nach einem vereinbarten Schlüssel aufgeteilt werden, der beispielsweise die Einwohner:innenzahl oder den Flächenbeitrag berücksichtigt.

Ein weiterer Erfolgsfaktor ist das Management des Betriebsgebiets. Ein optimales interkommunales Betriebsgebiet benötigt eine professionelle Leitung mit klaren Zuständigkeiten. Dieses Standortmanagement übernimmt nicht nur die laufende Betreuung der Betriebe, sondern auch die aktive Vermarktung des Gebiets, die Koordination der Erschließung, das Monitoring wirtschaftlicher Entwicklungen und die Pflege der

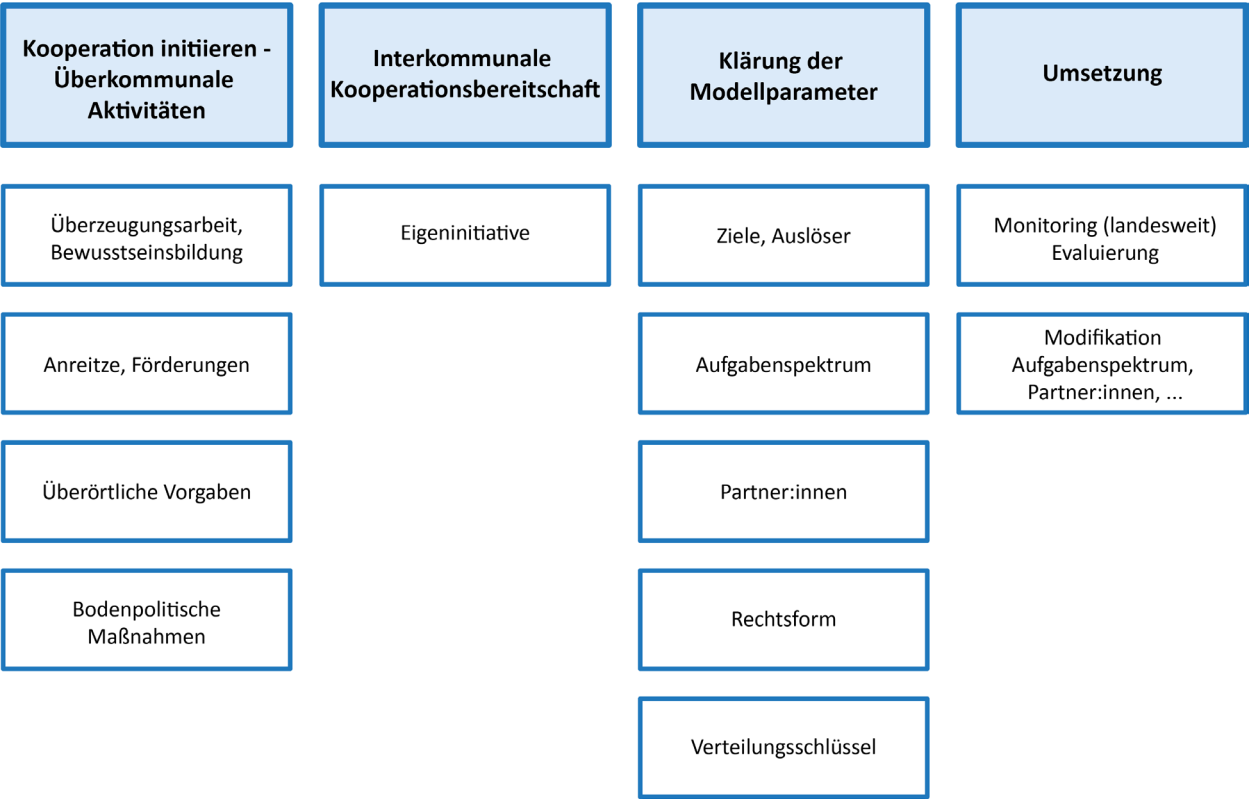


Abbildung 18: Bestandteile einer erfolgreichen Kooperation, eigene Darstellung (Kanonier et al., 2024, S. 51)

Kooperation mit regionalen Institutionen. Die Anbindung an Regionalverbände oder Wirtschaftsgesellschaften wie ecoplus in Niederösterreich oder Business Upper Austria in Oberösterreich kann zusätzliche Expertise und strategische Unterstützung bringen.

Langfristigkeit ist ein weiteres zentrales Kriterium. Damit die Zusammenarbeit nicht an einem Wechsel der politischen Verantwortlichen scheitert oder durch kurzfristige Eigeninteressen gefährdet wird, braucht es robuste vertragliche Regelungen. Diese sollten unter anderem klare Entscheidungsmechanismen, Verfahren bei Konflikten, Austrittsmöglichkeiten einzelner Gemeinden, sowie Regelungen zur Anpassung der Kooperationsziele enthalten. Neben diesen formalen Absicherungen ist eine stabile Vertrauensbasis entscheidend, die durch kontinuierliche Kommunikation, gemeinsame Strategiewerkshops und regelmäßige Evaluierungen gestärkt werden kann.

Aus raumplanerischer Sicht muss ein optimales interkommunales Betriebsgebiet in ein überörtlich abgestimmtes Entwicklungskonzept eingebettet sein. Die Auswahl des Standortes sollte sich nicht nur an politischen Mehrheiten orientieren, sondern auf nachvollziehbaren Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Flächenverfügbarkeit, Umweltverträglichkeit und wirtschaftlichem Potenzial basieren. Auch weiche Standortfaktoren wie zum Beispiel Synergien mit bestehenden Betrieben oder das Image der Standortgemeinde sollten in die Auswahl mit einfließen.

Letztlich braucht es neben aller Struktur auch einen politischen Willen zur Zusammenarbeit. Interkommunale Betriebsgebiete können nur dann erfolgreich sein, wenn sie als gemeinsames Projekt verstanden werden, das nicht nur kurzfristige Einnahmen bringt, sondern zur nachhaltigen

Entwicklung der gesamten Region beiträgt.

Wir sind überzeugt, dass ein solches Modell, getragen von klaren rechtlichen Grundlagen, einem professionellen Management, einer solidaren finanziellen Struktur und einem langfristigen politischen Commitment, ein realistisches und zukunftsfähiges Ziel für viele Gemeinden in Österreich darstellt.

Kooperationsform

- » Rechtlich-institutionalisierte Kooperation, bevorzugt in Form einer GmbH
- » Professionelle Trägerschaft mit klaren Zuständigkeiten und operativer Handlungsfähigkeit
- » Gemeinden bleiben Gesellschafter und behalten strategische Steuerungshoheit

Anzahl der Gemeinden

- » Optimal: 3-6 Gemeinden
- » Ausgewogenheit zwischen Entscheidungsfähigkeit und Ressourcenbündelung
- » Räumliche Nähe und ähnliche Entwicklungsziele als Voraussetzung

Kosten- und Einnahmenverteilung

- » Vertraglich fixierter, transparenter Verteilungsschlüssel
- » Berücksichtigung von Flächenbeiträgen, Infrastrukturleistungen, Investitionen
- » Faire Aufteilung der Kommunalsteuer (z. B. Zusatzanteil für Standortgemeinde)

Managementstruktur

- » Eigenes professionelles Standortmanagement (z. B. Geschäftsführung der GmbH)
- » Aufgaben: Vermarktung, Flächenmanagement, Koordination, Kommunikation
- » Optionale Unterstützung durch Landesagenturen (z. B. ecoplus, Business Upper Austria)

Langfristige Sicherung

- » Verbindlicher Kooperationsvertrag mit Regelungen zu Entscheidungsfindung, Austritt, Finanzierung
- » Regelmäßige Evaluierung und Kommunikation zur Vertrauensbildung
- » Politische Kontinuität durch institutionelle Verankerung

Standortkriterien und Entwicklungsperspektive

- » Verkehrsgünstige, umweltschonende und wirtschaftlich sinnvolle Lagen
- » Berücksichtigung ökologischer Standards (z. B. Begrünung, Energieeffizienz)
- » Einbindung in regionale Raumordnungsziele oder Entwicklungskonzepte

Politische Grundhaltung

- » Kooperation als Ausdruck solidarischer und strategischer Raumplanung
- » Gemeinsames Ziel: nachhaltige Regionalentwicklung und wirtschaftliche Resilienz

Tabelle 12: Übersicht wesentliche Elemente eines optimalen interkommunalen Betriebsgebiets, eigene Darstellung

6 ZUSAMMENFASSUNG & SCHLUSSFOLGERUNGEN

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete in Österreich stark von länderspezifischen Gesetzen, Landes- und Regionalstrategien sowie von verfügbaren Förderprogrammen geprägt ist. Einige Bundesländer, wie das Burgenland oder Niederösterreich, haben bereits klare rechtliche Grundlagen geschaffen. Andere unterstützen Gemeinden mit professionellen Beratungsstellen oder finanziellen Anreizen. Gesetzliche Zielsetzungen zu interkommunaler Zusammenarbeit werden oft über regionale Planungsverbände umgesetzt. Diese bieten eine gute Chance zu engerer Zusammenarbeit und können die Entstehung neuer interkommunaler Betriebsgebiete erleichtern. Denn solche Kooperationen funktionieren am besten, wenn zwischen den beteiligten Gemeinden bereits zuvor eine erfolgreiche Zusammenarbeit bestanden hat.

Oberösterreich hat mit seinen INKOBA-Modellen definitiv ein Alleinstellungsmerkmal. Gleichwohl lässt sich hinterfragen, ob alle INKOBAs tatsächlich zur Realisierung interkommunaler Betriebsgebiete fungieren oder eher als breite Wirtschaftsgemeinschaft tätig sind. Denn bei Kooperationen mit über 30 Gemeinden wird eine gezielte Betriebsgebietsentwicklung schnell komplex. Trotzdem ist es für Gemeinden grundsätzlich von Vorteil, Teil solcher Verbünde zu sein, da Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg die Chance bietet, Ressourcen zu bündeln, Wissen zu teilen und größere Projekte gemeinsam zu stemmen. Kooperationen funktionieren dabei am besten in überschaubaren Gruppen von zwei bis vier Gemeinden – hier lassen sich Abstimmung und Vertrauen einfacher organisieren.

Andere Länder wie Kärnten oder Tirol haben hingegen noch Aufholbedarf, da oft strategische Klarheit und landesweite Programme fehlen.

Grundlegend für funktionierende Kooperationen ist ein klarer rechtlicher Rahmen, der Zuständigkeiten regelt und Sicherheit bietet. Erfolgreiche Kooperationen zeichnen sich durch transparente Verteilungsschlüssel, faire Kosten-Nutzen-Aufteilungen und tragfähige vertragliche Vereinbarungen aus. Die Praxis zeigt, dass eine vertrauensvolle Beziehung zwischen den Gemeinden, eine professionelle Organisation – etwa über Gemeindeverbände oder eigene GmbHs – und klare gemeinsame Ziele entscheidend für die langfristige Stabilität sind. Der Wille zur Kooperation ist häufig eine notwendige, aber auch fragile Grundlage, die durch Unterstützung des Landes, gezielte Beratung und Förderungen gestärkt werden muss.

Die Analyse zeigt deutlich: Interkommunale Betriebsgebiete sind ein wirkungsvolles Instrument, um wirtschaftliche Entwicklung, Flächensparen, infrastrukturelle Entwicklung und personelle und fachliche Ressourcen zu bündeln und in Einklang zu bringen. Doch sie sind kein Selbstläufer. Besonders erfolgreich sind sie dort, wo bereits tragfähige Strukturen bestehen, ein stabiles Vertrauensverhältnis gewachsen ist und „Quick Wins“ den Mehrwert rasch sichtbar machen. Interkommunale Kooperationen brauchen noch dazu gemeinsame Werte, eine klare Rollenverteilung und ein langfristig abgestimmtes Zielbild. Sie müssen auf Augenhöhe und mit gegenseitigem Respekt gestaltet werden. Nur so kann das Potenzial, das in interkommunalen Betriebsgebieten liegt, tatsächlich ausgeschöpft werden.

Gleichzeitig hängt der Erfolg interkommunaler Kooperationen stark davon ab, wie klar die sie betreffenden rechtlichen und strategischen Rahmenbedingungen gestaltet sind. Derzeit fehlt es in den meisten Bundesländern - mit Ausnahme von Kärnten und Tirol – nicht an gesetzlichen Zielsetzungen zu interkommunaler Zusammenarbeit. Gerade in den letzten Jahren kam es zu einigen Änderungen im Raumordnungsgesetz oder in den vom Gesetzgeber verordneten Regionalprogrammen - siehe Niederösterreich, Steiermark, Burgenland und Salzburg. Trotzdem bleiben diese Bekenntnisse und Zielsetzungen oft schwammig oder schwer auffindbar, da sie oft nur in einem Satz im Wirtschaftsbereich einer Landes- oder Regionsstrategie zu finden sind. Gerade ein konsequentes, deutlich formuliertes strategisches Bekenntnis der Länder – über reine Leitbilder hinaus – könnte hier ein starkes Signal senden.

Woran es jedoch in den meisten Bundesländern mangelt – außer in Niederösterreich, dem Burgenland und Oberösterreich - sind einheitlichen Zuständigkeiten und eine Plattform für fachliche Expertise und ein Monitoring der bestehenden interkommunalen Wirtschaftskooperationen. Dies ist besonders wichtig, um Informationen einfach und niederschwellig an Gemeinden und andere interessierte Akteur:innen weiterzugeben.

Eine weitere Erkenntnis ist, dass der Blick auf interkommunale Betriebsgebiete bislang häufig auf Neuwidmungen fokussiert ist. Dabei wird übersehen, dass auch Bestandsflächen ein enormes Potenzial für Kooperation bieten – sei es durch gemeinsame Vermarktung, Nachnutzung oder Flächenmobilisierung. Gleichzeitig fehlt, wie schon angesprochen, in den meisten Ländern ein systematisches Monitoring und begleitende Evaluierung. Dadurch gehen wertvolle Erkenntnisse verloren, die für die Weiterentwicklung be-

stehender Modelle hilfreich wären und Fehler, die bei neu entstehenden interkommunalen Betriebsgebieten vermieden werden könnten.

Offen bleibt, wer interkommunale Betriebsgebiete künftig am besten betreiben soll: Gemeinden selbst, private Investoren oder landeseigene Agenturen? Diese Frage verdient mehr Aufmerksamkeit – auch in Praxis und Forschung.

Abschließend gilt: Auf den ersten Blick scheint klar, was ein interkommunales Betriebsgebiet ist und warum es für viele Gemeinden sinnvoll ist. Doch in der Praxis zeigt sich schnell, dass die Definitionen uneinheitlich sind, von Wirtschaftsgemeinschaften bis hin zu echten Betriebsgebietskooperationen. Genauso wichtig ist, die Hindernisse ernst zu nehmen: fehlende Klarheit, komplizierte Abstimmungen oder Ängste vor finanziellen Nachteilen. Hier ist es Aufgabe der Länder, ihre Gemeinden an die Hand zu nehmen, sie gezielt zu informieren und zu unterstützen (auch mit einer entsprechenden Ressourcenausstattung). Denn künftig sollten neue Betriebsgebiete, vor allem in Gemeinden ohne Top-Standortvorteile, unserer Meinung nach nur noch interkommunal entwickelt werden.

7 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Ziel der folgenden Handlungsempfehlungen ist es, konkrete Ansätze aufzuzeigen, wie interkommunale Betriebsgebiete künftig erfolgreicher initiiert, geplant, umgesetzt und langfristig gesichert werden können. Die Empfehlungen sollen Entscheidungsträger:innen motivieren, bestehende Hemmnisse zu beseitigen und förderliche Rahmenbedingungen zu schaffen. Sie gliedern sich in hoheitliche, überörtliche, organisatorische und finanzpolitische Handlungsempfehlungen.

Hoheitliche Empfehlungen:

- » Die Bundesländer sollten klare Strategien zur Förderung interkommunaler Betriebsgebiete entwickeln und diese verbindlich in die Raumordnungsgesetzgebung integrieren.
- » Eine verpflichtende Abstimmung zwischen Nachbargemeinden vor der Ausweisung neuer Betriebsgebiete kann als Türöffner für weitergehende freiwillige Kooperationen dienen.
- » Interkommunale Betriebsgebiete sollten von Seiten der Landesverwaltung durch gezielte Verfahrensbeschleunigung unterstützt werden.

Überörtliche Empfehlungen:

- » Es sollte den Gemeinden ein generalisierter Verteilungsschlüssel für Kosten und Lasten von Landesseite vorgegeben zur Verfügung stehen, damit hier Konflikte zwischen den Gemeinden vermieden werden.
- » Es braucht institutionelle Anlaufstellen mit fundierten Beratungsangeboten für Gemeinden – idealerweise bei den Ländern oder bei deren Wirtschaftsagenturen angesiedelt. Diese sollen bestehende interkommunale Betriebsgebiete dokumentieren, bewährte Beispiele verbreiten und als Lernplattform für Gemeinden dienen.

- » Ein regelmäßiges Monitoring interkommunaler Projekte sollte fix verankert werden, um systematisch aus Erfahrungen zu lernen.

Organisatorische Empfehlungen:

- » Bei der Organisation braucht es eine:n klar benannte:n Ansprechpartner:in, der/die im besten Fall neutral ist und nicht direkt einer der beteiligten Gemeinden zugeordnet ist – das stärkt die unparteiische Moderation.
- » Gemeinden sollten Kooperationen nicht isoliert sehen: Es ist sinnvoll, mit einfacheren Kooperationen (z. B. im sozialen Bereich wie einem gemeinsamen Kindergarten) zu starten. So kann Vertrauen wachsen und später auch ein interkommunales Betriebsgebiet auf einer stabilen Basis aufgebaut werden.

Finanzpolitische Empfehlungen:

- » Zusätzliche Anreize können Gemeinden motivieren: Spezielle Förderprogramme für interkommunale Betriebsgebiete sollten insbesondere Gründungsphase, Planungsprozesse, Moderation und Koordination finanziell unterstützen.
- » Es braucht flexible Finanzierungsmodelle – z. B. Bodenfonds, die auch für Gewerbeflächen genutzt werden können, oder Anschubfinanzierungen, die gerade in der Startphase Planungssicherheit schaffen.
- » Eine Anpassung beim Finanzausgleich ist sinnvoll, um der Verzerrung bei der Bemessungsgrundlage der Standortgemeinde für den Finanzausgleich entgegenzuwirken.
- » Steuererleichterungen vom Bund, beispielsweise bei der Umsatzsteuer für Ausgaben im Zuge der Entwicklung eines interkommunalen Betriebsgebietes könnten einen wichtigen Anreiz bieten.
- » Rückkaufrechte für Grundstücke (verein-

barte Optionen, Grundstücke später wieder zu erwerben) könnten Gemeinden helfen, langfristig strategisch wichtige Flächen zu sichern.

8 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Amt der Kärntner Landesregierung. (2021). Regionalstrategie Region Kärntner Zentralraum. Abgerufen am 11.07.2025 von www.2dream-productions.at

Amt der Kärntner Landesregierung. (2023). Zusammenarbeit von Gemeinden als Erfolgsmodell. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.ktn.gv.at/Service/News?Nid=35574#:~:Text=Deswegen%20gibt%20es%20seit%202022,Maximal%2040.000%20Euro%20zu%20lukrieren>

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. (2021). Bedarfszuweisungsrichtlinie. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.noel.gv.at/noel/gemeindeservice/foerd_bedarfszuweisung.html

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. (2023a). REL NÖE 20235. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/land/ueberoertliche_raumordnung/RELkurz052023.pdf

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung. (2023b, 26. November). Betriebsgebiete dürfen in Niederösterreich nur mehr interkommunal gewidmet werden. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20231126_OTS0007/betriebsgebiete-duerfen-in-niederoesterreich-nur-mehr-interkommunal-gewidmet-werden

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung. (2024). Richtlinien Gemeindefinanzierung Neu. Abgerufen am 10.07.2025 von https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20KGD%20Abt_Geft/GemFin%202024%2011%2011%20Richtlinien_Gemeindefinanzierung_Neu_Stand.pdf

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung. (2020a). Der Zukunft Raum geben. Abgerufen am 10.07.2025 von https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/upper_region_2020.pdf

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung. (2020b). upperREGION2030 – OÖ Raumordnungsstrategie.

Amt der Oberösterreichischen Landesregierung. (o.D.). Förderungen. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/252997.htm>

Amt der Steiermärkischen Landesregierung. (2016). Regionales Entwicklungsprogramm für die Region Steirischer Zentralraum. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12644878_141975702/258bedde/REPRO_SZR_2016.pdf

Amt der Steiermärkischen Landesregierung. (2021). Raumentwicklung Steiermark – Raumordnungsbericht. Abge-

rufen am 11.07.2025 von https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12652061_173388304/dc-be12f9/RO_Bericht_2021.pdf

Amt der Steiermärkischen Landesregierung. (2022). Landesentwicklungsstrategie Steiermark 2030.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung. (2024). Förderungsmittel / Bedarfszuweisungen. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.verwaltung.steiermark.at/cms/ziel/74837006/de/>

Amt der Tiroler Landesregierung. (o.D.). Planungsverbände. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/regionsprofile/planungsverbaende/>

Amt der Tiroler Landesregierung. (o.D.). Tiroler Bodenfonds. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/tiroler-bodenfonds/>

Amt der Vorarlberger Landesregierung. (2019). Raumbild Vorarlberg 2030 – Zukunft Raum geben. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://cms.energieautonomie-vorarlberg.at/media/pages/global-documents/58efca8d97-1678446615/raumbild-vorarlberg-2030-zukunft-raum-geben.pdf>

Austria-Forum. (2021). Interkommunale Betriebsansiedlung. Abgerufen am 11.07.2025 von https://austria-forum.org/af/AustriaWiki/Interkommunale_Betriebsansiedlung

Baumgartner, G. (2020). Verwendung von Gemeinde-Bedarfszuweisungsmitteln. Recht und Finanzen für Gemeinden, 3, 128–132. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.aau.at/wp-content/uploads/2020/10/RF-G_2020-03-128-Gerhard-Baumgartner.pdf

Business Upper Austria – Oberösterreichische Wirtschaftsagentur. (o.D.). INKObA Geschichte. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://standortooe.at/inkoba/geschichte>

Business Upper Austria. (o.D.). INKObA Aufgaben. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://standortooe.at/inkoba/aufgaben>

Bußjäger, P., Baur, S., Keuschnigg, G., & Sonntag, N. (2016). Interkommunale Zusammenarbeit in Tirol. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://foederalismus.at/uploads/FOE-DOK%2038.pdf>

Difu – Deutsches Institut für Urbanistik. (2020). Region ist Solidarität: Gerechter Ausgleich von Lasten und Nutzen im interkommunalen Dialog. Abgerufen am 11.07.2025 von https://difu.de/sites/default/files/media_files/2024-07-08_projekt-lasten-nutzen-ausgleich_bestandsaufnahme.pdf

Difu – Deutsches Institut für Urbanistik. (2024). Region ist Solidarität – Gerechter Ausgleich von Lasten und Nutzen im interkommunalen Dialog. Abgerufen am 11.07.2025 von https://difu.de/sites/default/files/media_files/projekte/Re

gion-ist-Solidaritaet_Kommunalbefragung-2.pdf

ecoplus. (o.D.). Interkommunale Standortentwicklung. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.ecoplus.at/betriebsansiedlung/interkommunale-standortentwicklung>

Entwicklungsagentur Kärnten GmbH. (o.D.). IGP Süd. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.ots.at/pressemappe/5378/entwicklungsagentur-kaernten-eak>

Fabinek. (o.D.). Mit anderen Kommunen zusammenarbeiten. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.bne-kompetenzzentrum.de/de/mit-anderen-kommunen-zusammenarbeiten>

Frick, H.-J., & Hockeler, M. (2008). Interkommunale Zusammenarbeit: Handreichung für die Kommunalpolitik (Band 4). Texte der KommunalAkademie. Friedrich-Ebert-Stiftung. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://library.fes.de/pdf-files/akademie/kommunal/05825.pdf>

Fritz, J., & Tomaschek, N. (2021). Konnektivität: Über die Bedeutung von Zusammenarbeit in der virtuellen Welt. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://ucrisportal.univie.ac.at/en/publications/konnektivitaet%C3%A4t-%C3%BCber-die-bedeutung-von-zusammenarbeit-in-der-virtuellen-welt>

Gemeinde Berndorf. (2024, 23. Februar). Regionales Gewerbegebiet Köstendorf - Weng. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.berndorf.salzburg.at/regionales_gewerbegebiet_koestendorf_-_weng

Gemeindeverband Karnische Region. (o.D.). Interkommunales Gewerbegebiet Karnische Region. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.karnische-region.com>

Gewerbepark Breisgau. (o.D.). Business und Natur nachhaltig im Einklang. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.gewerbepark-breisgau.de>

Grisar, J., Molitor, R., Hölzer, C., Gutzweiler, F., & Schlump, C. (2022). Interkommunale Wirtschaftsflächen: Praxishilfe für die Region Köln/Bonn.

Handl, S. (2021, 8. März). Andreas Hanger verlässt die Neubruck Immobilien GmbH. MeinBezirk.at. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.meinbezirk.at/scheibbs/c-wirtschaft/andreas-hanger-verlaesst-die-neubruck-immobilien-gmbh_a4517288

Holzinnovationszentrum GmbH. (o.D.). Holzinnovationszentrum. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.hiz.at>

Innovationszentrum W.E.I.Z. (2022, 27. April). Weiz und St. Ruprecht/Raab. erhalten europäischen Klimaschutzpreis. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.weiz.at/news/weiz-und-st-ruprecht-r-erhalten-europaeischen-klimaschutzpreis/>

Kanonier, A., Wimmer, E., Pescatore, E., & Weninger, K. (2024).

Modell - Interkommunale Betriebsgebiete in Vorarlberg. Technische Universität Wien. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://vorarlberg.at/documents/302033/472906/Modell%20interkommunale%20Betriebsgebiete%20in%20Vorarlberg.pdf>

Kärntner Betriebsansiedlungs- und Beteiligungsgesellschaft. (o.D.). Babeg. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://babeg.at>

Kitzbühler Anzeiger. (2023). Gewerbegebiet ist auf Schiene. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.kitzanzeiger.at/de/gewerbegebiet-ist-schiene.html>

Kommunal Impuls. (o.D.). Wirtschaftsraum Weiz – St. Ruprecht/Raab: Gemeinsam sind wir stärker. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://kommunal-impuls.at/projekte/wirtschaftsfoerderung/stadtgemeinde-weiz-und-marktgemeinde-st-ruprecht-raab>

Kommunal. (2024, 8. Januar). Bodenfonds unterstützt Gemeinden bei Grundstückerschließungen. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://kommunal.at/bodenfonds-unterstuetzt-gemeinden-bei-grundstueckerschliessungen>

Kommunales Förderzentrum Niederösterreich. (o.D.). Betriebsgebiete attraktivieren. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.foerderzentrum.at/foerderung-betriebsareale>

Land Burgenland. (2024). Richtlinien 2024 für die Gewährung von Gemeinde-Bedarfszuweisungsmitteln.

Land Kärnten. (2018). Interkommunale Zusammenarbeit – IKZ Förderrichtlinie.

Land Oberösterreich. (2011). Handbuch – Interkommunale Raumentwicklung. Auflage Nr. 9. Abgerufen am 10.07.2025 von https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_RO/Aufger%C3%A4umt_Nr9.pdf

Land Oberösterreich. (o.D.). Handbuch – Interkommunale Raumentwicklung. Auflage Nr. 7. Abgerufen am 10.07.2025 von https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_RO/Aufger%C3%A4umt_Nr7.pdf

Land Salzburg. (2022). Salzburger Landesentwicklungsprogramm. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.salzburg.gv.at/fileadmin/SP-Dateien/fileadmin/Dateien/Bauen-Wohnen/Planen/230118V2-Landesentwicklungs-progr_2022_O_.pdf

Land Salzburg. (o.D.). Gemeindeprojektfinanzierung. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.salzburg.gv.at/gemeindeprojektfinanzierung>

Land Vorarlberg – Abteilung Raumplanung und Baurecht. (o.D.). Gemeinde- und Regionalentwicklung – Förderung. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://vorarlberg.at/-/foer>

derung-der-gemeinde-und-regionalentwicklung

Land Vorarlberg, & Rheintalgemeinden. (2017). Modell der Kooperationsräume. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://vorarlberg.at/documents/302033/472631/Modell+der++Kooperationsräume++Kurzfassung.pdf/f2852d4e-29c8-52b2-de4d-05f8127b673e>

Land Vorarlberg. (o.D.). Gemeindekooperationen – Förderung. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://vorarlberg.at/-/gemeindekooperationen-foerderung>

Marktgemeinde Gröbming. (2022). Gewerbegebiet Gröbmingerland. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.groebming.at/media/docs/gemeindenachrichten/sonderausgabe-gewerbegebiet_web.pdf

Matschek, M. (2011). Interkommunale Zusammenarbeit (IKZ). RFG-Band 2/2011. Österreichischer Gemeindebund / MANZ. Abgerufen am 10.07.2025 von https://gemeindebund.at/website2020/wp-content/uploads/2020/07/RFG_2-2011_-_Interkommunale_Zusammenarbeit_IKZ_PDF__3MB.pdf

MeinBezirk (2018). Zwei Projekte stärken den Wirtschaftsraum Weiz und St. Ruprecht. Abgerufen am 10.07.2025 von https://www.meinbezirk.at/weiz/c-lokales/zwei-projekte-staerken-den-wirtschaftsraum-weiz-und-st-ruprecht_a2837057

Neubruck Immobilien GmbH. (2025). Interkommunales Betriebsgebiet Neubruck. Abgerufen am 09.07.2025 von <https://www.neubruck.at/interkommunales-betriebsgebiet/>

ORF Niederösterreich (2023, November). Betriebsgebiete: Gemeinden sollen kooperieren. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://noe.orf.at/stories/3233880/>

ÖROK (2020). Die regionale Handlungsebene stärken: Status, Impulse & Perspektiven. Wien: Kommunal. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/O__ROK_SR_NR._208__2020__Reg_HE_online-Version.pdf

ÖROK 2030 – Österreichische Raumordnungskonferenz. (2021). Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.oerok2030.at/fileadmin/user_upload/Dokumente_Cover/OEREK-2030.pdf

Österreichischer Städtebund. (o.D.). Interkommunale Kooperationen – Chancen und Grenzen. Österreichische Gemeinde-Zeitung. Abgerufen am 10.07.2025 von <https://www.staedtebund.gv.at/oegz/archiv-bis-2009/details/interkommunale-kooperationen-chancen-und-grenzen/>

Österreichischer Städtebund. (o.D.). Interkommunale Zusammenarbeit – Möglichkeiten, Grenzen und aktueller Entwicklungsbedarf. Österreichische Gemeinde-Zeitung.

Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.staedtebund.gv.at/en/oegz/archiv-bis-2009/details/interkommunale-zusammenarbeit-moeglichkeiten-grenzen-und-aktueller-entwicklungsbedarf/>

Pescatore, E. (2024). Diplomarbeit – Regionale Neuausweisung von Betriebsgebieten. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/205110/1/Pescatore%20Elia%20-%202024%20-%20Regionale%20Neuausweisung%20von%20Betriebsgebieten...pdf>

Prorok, T. (2021). Local Government in Austria: Responses to Urban–Rural Challenges. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.researchgate.net/publication/361843036>

Rauch, F., Spielmann, K., & Golas, B. (2001). Kooperation von Gemeinden zur Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Amt der Tiroler Landesregierung. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Fachliche_Grundlagen/kooperation-lang_alt.pdf

Rechnungshof. (2020). Bericht des Rechnungshofes: Standortsuche für Betriebe – Niederösterreich und Steiermark. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.rechnungshof.gv.at/rh/home/home/004.689_Standortsuche_NOe_Stmk.pdf

Regional Management Obersteiermark West GmbH. (2015, Februar). Regionales Entwicklungsleitbild für die Region Obersteiermark West. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12636806_142543737/280d298e/Leitbild-Obersteiermark_West_Feb2015.pdf

Schwarz, K. (2025). Europäischer Fonds für regionale Entwicklung (EFRE). Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/de/sheet/95/europaischer-fonds-fur-regionale-entwicklung-efre>

SFG. (o.D.). Die SFG. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.sfg.at/die-sfg/>

St. Ruprecht – Weiz Industrieansiedlungs GmbH. (o.D.). Mein Wirtschaftsraum Weiz – St. Ruprecht / Raab. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://wirtschaftsraum.net/>

Stadt Wien, & Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). (2025). Stadtentwicklungsplan 2035.

Stadt Wien. (2017). Fachkonzept Produktive Stadt. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step2025/fachkonzepte/fachkonzept-produktive-stadt.html>

Stadtgemeinde Zeltweg. (o.D.). Holzinnovationszentrum. Abgerufen am 03.07.2025 von <https://zeltweg.at/de/index.asp>

Standortagentur Tirol GmbH. (o.D.). Standortagentur Tirol. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.standort-tirol.at/wir-ueber-uns>

Ströbinger, N. (2001). Interkommunale Betriebsgebiete: Das neue Zauberwort in der Raumordnung am Beispiel eines konkreten Themas. Magazin Raum & Ordnung Nr. 4. Abgerufen am 10.07.2025 von https://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/periodika/magazin_raum_und_ordnung/2001/4/401_Str.pdf

Strugl, M. (2015). Wirtschaftspark Innviertel wird Etappenweise umgesetzt – Bezirks-Gemeindeverband Braunau gegründet. Abgerufen am 10.07.2025 von <https://www.wirtschaftszeit.at/news/wirtschaftspark-innviertel-wird-etappenweise-umgesetzt-bezirks-gemeindeverband-schaerding-gegruendet/>

Verein Niederösterreich-Wien. (o.D.). Stadt-Umland-Management Wien/Niederösterreich. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.stadt-umland.at/>

Verein Region Vorderland-Feldkirch. (2021). Regionales räumliches Entwicklungskonzept für die Region Vorderland-Feldkirch. Abgerufen am 11.07.2025 von https://www.vorderland.com/regrek/regrek_vofk_zielbild_beschlussvorlage-20200914.pdf

Veres-Homm, U., Wojtech, A., Richter, F., Becker, T., Lißner, S., Schmidt, W., Nehm, A., & Grashoff, C. (2019). Regional konsolidierte Gewerbeflächenentwicklung (RekonGent). Texte 21. Umweltbundesamt. Abgerufen am 10.07.2025 von https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-03-11_texte_21-2019_abschlussbericht_rekongent_final_bf_1.pdf

Vision Rheintal. (o.D.). Hintergründe. Abgerufen am 11.07.2025 von <http://www.vision-rheintal.at/hintergruende.html>

Vol.at. (2025, 23. April). Neun Vorderwald-Gemeinden schaffen gemeinsames Betriebsgebiet. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.vol.at/neun-vorderwald-gemeinden-schaffen-gemeinsames-betriebsgebiet/9354977>

Vorarlberger Bodenfonds GmbH. (o.D.). Bodenfonds Vorarlberg. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://bodenfonds.at>

Weber, T. M. (2016). Masterarbeit - Interkommunale Zusammenarbeit als Zukunftsperspektive für ländliche Regionen: Eine explorative Fallstudie in den Gemeinden des Lavantals. Abgerufen am 06.07.2025 von <https://epub.boku.ac.at/obvbkhs/download/pdf/1935839>

Wikipedia. (2024). Planungsverband (Tirol). Abgerufen am 11.07.2025 von [https://de.wikipedia.org/wiki/Planungsverband_\(Tirol\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Planungsverband_(Tirol))

Wimmer, E. (2024). Diplomarbeit – Der Raumplanerische Umgang mit flächeneffizienten Betriebsgebieten. Abge-

rufen am 11.07.2025 <https://repositum.tuwien.at/bitstream/20.500.12708/196112/1/Wimmer%20Elisabeth%20-%202024%20Der%20raumplanerische%20Umgang%20mit%20flaecheneffizienten...pdf>

Wirtschaftspark Schmidatal Manhartsberg. (2021). Expo-see Schmiedatal. Aufgerufen am 11.07.2025 von <https://www.wip-schmidatal-manhartsberg.at/wp-content/uploads/2021/10/Expose-2021.pdf>

Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH. (o.D.). Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://wirtschaftsagentur-burgenland.at>

Wirtschaftsauskunft Wirtschaftsraum (o.D.). EFRE-IWB-Projekt „Zukunft Wirtschaftsraum Weiz – St. Ruprecht“. Abgerufen am 08.07.2025 von <https://wirtschaftsraum.net/efre-iwb-projekt-zukunft-wirtschaftsraum-weiz-st-ruprecht-raab>

Wirtschaftsregion Vorderwald. (2025). Gemeinde Sulzberg: Wirtschaftsregion Vorderwald. Abgerufen am 20.06.2025 von https://sulzberg.at/Wirtschaftsregion_Vorderwald

WKO. (2025, 6. März). Weiche für den IGP Jauntal ist gestellt. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.wko.at/ktn/news/weiche-fuer-den-igp-jauntal-ist-gestellt>

WKO. (o.D.). Kommunalsteuer. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.wko.at/lohnverrechnung/kommunalsteuer>

Wuschansky, B., & König, K. (2011). Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland: Grundlagen und Empfehlungen zur Planung, Förderung und Finanzierung, Organisation, Vermarktung – 146 Projektbeschreibungen und abgeleitete Erkenntnisse. ILS-Forschung 01/2011. Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung. Abgerufen am 10.07.2025 von https://www.ils-forschung.de/files/publikationen/pdfs/Interk-Gewerb-BRD-110825_opt.pdf

Zweckverband Gewerbepark Breisgau. (o.D.). Konversion legt den Grundstein für die gewerbliche Nutzung. Abgerufen am 11.07.2025 von <https://www.gewerbepark-breisgau.de/zweckverband-gewerbepark/>

Rechtsquellen

Bundes-Verfassungsgesetz 1999 (B-VG). BGBl. I Nr. 194/1999. IdgF.

Finanz-Verfassungsgesetz 1948 (F-VG) BGBl. Nr. 45/1948 idgF.

Finanzausgleichsgesetz 2017 (FAG 2017) BGBl. I Nr. 116/2016 idgF.

Kommunalsteuergesetz 1993 (KommStG 1993) BGBl. Nr.

819/1993 idgF.

Burgenländisches Landesentwicklungsprogramm (LEP 2011) LGBl. Nr. 71/2011 idgF.

Entwicklungsprogramm für die Region „Mittelburgenland“ LGBl. Nr. 87/2023 idgF.

Entwicklungsprogramm für die Planungsregion Steirischer Zentralraum 2016 LGBl. Nr. 87/2016 idgF

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 (NÖ ROG 2014) LGBl. Nr. 3/2015 idgF.

Oberösterreichisches Raumordnungsgesetz 1994 (Oö. ROG 1994) LGBl. Nr. 114/1993 idgF.

Oberösterreichisches Landesraumordnungsprogramm (Oö. LAROP 2017) LGBl. Nr. 21/2017 idgF.

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (SROG 2009) LGBl. Nr. 30/2009 idgF.

Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG 2010) LGBl. Nr. 49/2010 idgF.

Steiermärkisches Landes- und Regionalentwicklungsgesetz 2018 (StLRG 2018) LGBl. Nr. 87/2016 idgF.

Vorarlberger Raumplanungsgesetz (Vlbg RPG 1996), LGBl. Nr. 39/1996 idgF

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Einzahlungen der Gemeinden: Österreichische Gemeindefinanzen 2024 - Entwicklungen 2013 bis 2027, Österreichischer Städtebund, Mai 2024, zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.kdz.eu/system/files/downloads/2024-05/00_stadtdialog_gemeindefinanzen_final.pdf

Abbildung 2: Gesamtübersicht zum Finanzausgleich für das Jahr 2021: Finanzausgleich einfach erklärt - Wie der Staat das Steuergeld aufteilt, Österreichischer Städtebund, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://www.staedtebund.gv.at/themen/finanzen/fag2024/fag-einfach-erklart/>

Abbildung 3: Verortung interkommunales Gewerbegebiet Kössen-Schwendt, Eigene Darstellung, Geoland, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.geoland.at/webgisviewer/geoland/map/Geoland_Viewer/Geoland

Abbildung 4: Gemeinde Kössen, Mein Bezirk, Mai 2022, zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.meinbezirk.at/kitzbuehel/c-wirtschaft/arbeit-am-interkommunalen-gewerbegebiet_a5340361#gallery=null

Abbildung 5: Verortung interkommunales Betriebsgebiet Krumbach-Glatz, Eigene Darstellung, Geoland, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.geoland.at/webgisviewer/geoland/map/Geoland_Viewer/Geoland

Abbildung 6: Wirtschaftsregion Vorderwald / Krumbach-Glatz, Marktgemeinde Krumbach, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.krumbach-noe.at/Bauhof_mit_Muellsammelzentrum

Abbildung 7: Verortung Holzinnovationszentrum Zeltweg, Eigene Darstellung, Geoland, o.D. zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.geoland.at/webgisviewer/geoland/map/Geoland_Viewer/Geoland

Abbildung 8: Holzinnovationszentrum am HIZ, HIZ, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://www.hiz.at/de/das-hiz/betriebe-am-hiz.php>

Abbildung 9: Verortung interkommunaler Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck, Eigene Darstellung, Geoland, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.geoland.at/webgisviewer/geoland/map/Geoland_Viewer/Geoland

Abbildung 10: Wirtschaftspark Scheibbs-Neubruck, Neubruck Immobilien GmbH, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://www.neubruck.at/interkommunales-betriebsgebiet/>

Abbildung 11: Konditorei Reschinsky, Konditorei Reschinsky, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://reschinsky.at/unternehmen/>

Abbildung 12: Verortung INKOBA Bezirk Braunau, Eigene Darstellung, Geoland, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.geoland.at/webgisviewer/geoland/map/Geoland_Viewer/Geoland

Abbildung 13: Handenberg: Adenberg Gewerbegebiet, Wirtschaftspark Innviertel, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://www.wirtschaftspark-innviertel.at/inkoba-bezirk-braunau-am-inn/handenberg-adenberg-gewerbegebiet>

Abbildung 14: Verortung interkommunaler Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht an der Raab, Eigene Darstellung, Geoland, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://www.wirtschaftspark-innviertel.at/inkoba-bezirk-braunau-am-inn/handenberg-adenberg-gewerbegebiet>

Abbildung 15: Interkommunaler Wirtschaftsraum Weiz-St. Ruprecht an der Raab, Steiermark 360, 2022, zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://steiermark360.com/vr/link/6281f3ac01995>

Abbildung 16: Verortung interkommunale Kooperation Schmidatal-Manhartsberg, Eigene Darstellung, Geoland, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://www.wirtschaftspark-innviertel.at/inkoba-bezirk-braunau-am-inn/handenberg-adenberg-gewerbegebiet>

Abbildung 17: Gemeinde Sitzendorf, Wirtschaftspark Schmidatal Manhartsberg, o.D., zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: <https://www.wip-schmidatal-manhartsberg.at/die-region/>

Abbildung 18: Bestandteile einer erfolgreichen Kooperation, Eigene Darstellung, Kanonier et al., Jänner 2024, zuletzt abgerufen am 11.07.2025: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472906/Modell%20interkommunale%20Betriebsgebiete%20in%20Vorarlberg.pdf/d2f5eed7-eb7f-5df8-5a54-b72fd4daa2dd?t=1727702752786>

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Begriffsbeschreibungen rund um wirtschaftliche Gemeindekooperationen – Eigene Darstellung

Tabelle 2: interkommunale Wirtschaftsparks im Burgenland – Eigene Darstellung, Quellen:

1. Businesspark Rudersdorf/Deutsch Kaltenbrunn, Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://businessparks-burgenland.at/standorte/rudersdorf-deutsch-kaltenbrunn/>
2. Businesspark Mittelburgenland, Wirtschaftsagentur Burgenland GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://businessparks-burgenland.at/standorte/mittelburgenland/>

Tabelle 3: interkommunale Wirtschaftsparks in Kärnten – Eigene Darstellung, Quellen:

1. Interkommunales Gewerbegebiet Karnische Region, Gemeindeverband Karnische Region, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.karnische-region.com/>
2. Weiche für den IGP Jauntal ist gestellt, WKO, 06.03.2025, Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.wko.at/ktn/news/weiche-fuer-den-igp-jauntal-ist-gestellt>
3. IGP Süd, Entwicklungsagentur Kärnten GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://voelkermarkt.gv.at/fileadmin/voelkermarkt/03-Buergerservice/Wirtschaft/IGP-Sued-Folder.pdf>

Tabelle 4: interkommunale Wirtschaftskooperationen in NÖ – Eigene Darstellung, Quellen:

1. WIRhoch4 Region Melk, WIRhoch4 Region Melk, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://wirhochvier.at/>
2. Wirtschaftspark IZ NÖ-Süd, ecoplus, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.ecoplus.at/>

3. Interkommunaler Wirtschaftspark Königsbrunn, Marktgemeinde Königsbrunn am Wagram, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: https://www.koenigsbrunn.at/Interkommunaler_Wirtschaftspark_Koenigsbrunn#:~:text=Der%20Wirtschaftspark%20K%C3%B6nigsbrunn%20ist%20Teil,S5%2C%20Anschlussstelle%20K%C3%B6nigsbrunn%20am%20Wagram.

4. Wirtschaftspark Mistelbach-Wilfersdorf, ecoplus, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.ecoplus.at/betriebsansiedlung/wirtschaftspark-mistelbach-wilfersdorf>

5. Ökologischer Wirtschaftspark, Gemeinde Dienstleistungsverband Region Amstetten für Umweltschutz und Abgaben, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://kem-amstetten.at/oekologischer-wirtschaftspark>

6. Über uns, Wirtschaftsraum Amstetten GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://wra.gmbh/#about>

7. Aktuelles aus dem Betriebsgebiet Hürm, Gemeindeverband Betriebsgebiet Hürm, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <http://www.betriebsgebiet.at/>

8. Die Region, Wirtschaftspark Schmidatal Manhartsberg, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.wip-schmidatal-manhartsberg.at/die-region/>

9. Wirtschaftspark Wagramland, Marktgemeinde Grafenwörth, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: https://www.grafenwoerth.at/Wirtschaft/Wirtschaftspark_Wagramland

10. Wirtschaftspark Krems-Gedersdorf, Wirtschaftspark Krems-Gedersdorf GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.wpkg.at/>

11. Wirtschaftspark Wolfpassing, ecoplus, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.ecoplus.at/betriebsansiedlung/wirtschaftspark-wolfpassing>

12. Gewerbeplatz Perschlingtal, Gemeinde Perschling, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://perschling.gv.at/wirtschaft-und-tourismus/gewerbeplatz-perschlingtal>

13. Wirtschaftspark Ybbstal, MeinBezirk, 09.09.2019, Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: https://www.meinbezirk.at/waidhofenybbstal/c-wirtschaft/drei-firmenparks-fuers-ybbstal_a3610479

14. Interkommunales Betriebsgebiet Neubruck, Neubruck Immobilien GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.neubruck.at/interkommunales-betriebsgebiet/>

15. 3 Gewerbeparks vor Ort, Wirtschaftskooperation GmündSchrems, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <http://www.gmuendschrems.at/page.asp/-/gewerbeparks>

16. 3 Gewerbeparks vor Ort, Access Industrial Park Austria GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <http://www.gmuendschrems.at/page.asp/-/gewerbeparks>

17. Wirtschaftskooperation Marchfeld, Gemeinde Aderklaa, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://aderklaa.gv.at/wirtschaft-umwelt/wirtschaftskooperation-marchfeld/>

18. Interkommunale Wirtschaftskooperation der Kleinregion Lainsitztal finalisiert, Stadtgemeinde Weitra, 26.06.2023, Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: https://www.weitra.gv.at/Interkommunale_Wirtschaftskooperation_der_Kleinregion_Lainsitztal_finalisiert

Tabelle 5: Interkommunalen Wirtschaftskooperationen in OÖ – Eigene Darstellung, Quellen:

1.-8., 10.-14., 16.-19., 21., 22., 24., 25.: Übersicht Verbände, Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://standortooe.at/inkoba/uebersicht-verbaende>

9. INKOBÄ Lengau, INKOBÄ LENGÄU, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://inkoba-lengau.at/>

15. Wir schaffen Wirtschaftsraum, INKOBÄ Bezirk Braunau am Inn, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.wirtschaftspark-innviertel.at/>

20. INKOBÄ STERNGARTL, INKOBÄ SternGartl GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://inkoba-sterngartl.at/>

23. Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Gemeindekooperation - 16 ausgewählte Projekte, 2008, zuletzt aufgerufen am 11.07.2025: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/ikd_gemeindeprojekte.pdf

Tabelle 6: Interkommunale Wirtschaftsparks in Salzburg – Eigene Darstellung, Quellen:

1. Regionales Gewerbegebiet Köstendorf - Weng, Gemeinde Berndorf bei Salzburg, 23.02.2024, Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: https://www.berndorf.salzburg.at/Regionales_Gewerbegebiet_Koestendorf_-_Weng

2. INKOBÄ Lengau, INKOBÄ LENGÄU, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://inkoba-lengau.at/>

Tabelle 7: Interkommunale Wirtschaftsparks in der Steiermark – Eigene Darstellung, Quellen:

1. Gewerbegebiet Gröbmingerland, Marktgemeinde Gröbming, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: https://www.groebming.at/media/docs/gemeindenachrichten/sonderausgabe-gewerbegebiet_web.pdf

2. Wir schaffen Raum für Ihre Ideen, Holzinnovationszentrum GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.hiz.at/>

3. Wirtschaftsraum Weiz – St. Ruprecht/Raab, St. Ruprecht – Weiz Industrieansiedlungs GmbH, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://wirtschaftsraum.net/>

Tabelle 8: Interkommunale Wirtschaftsparks in Tirol – Eigene Darstellung, Quellen:

1. Arbeit am interkommunalen Gewerbegebiet, MeinBezirk, 12.05.2022, Zuletzt abgerufen am 13.07.2025: https://www.meinbezirk.at/kitzbuehel/c-wirtschaft/arbeit-am-interkommunalen-gewerbegebiet_a5340361

2. unternehmerzentrum aldrans-lans-sistrans, aut. architektur und tirol, o.D., Zuletzt abgerufen am 13.07.2025: <https://aut.cc/veranstaltungen/unternehmerzentrum-aldrans-lans-sistrans>

Tabelle 9: Interkommunale Wirtschaftsparks in Vorarlberg – Eigene Darstellung, Quellen:

1. Genossenschaftsmodell für neues Betriebsgebiet, VN Heimat Bregenz, 14.12.2017, Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: https://isk-institut.com/_Resources/Persistent/1/a/d/6/1ad61b37ac0e62fc51946b00f0ca18da5099b089/2017_12_14_Heimat_Bregenz_Genossenschaftsmodell_fuer_neues_Betriebsgebiet_Wolfurt_Lauterach_01.pdf

2. Neun Vorderwald-Gemeinden schaffen gemeinsames Betriebsgebiet, VOL, 23.04.2025, Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://www.vol.at/neun-vorderwald-gemeinden-schaffen-gemeinsames-betriebsgebiet/9354977>

3. „Quadrella“ – Kooperation im Quadrat, Gemeinde Bürs, o.D., Zuletzt abgerufen am 10.07.2025: <https://gemeindebund.at/website2020/wp-content/uploads/2020/08/quadrella-kooperation-im-quadrat.pdf>

Tabelle 10: Varianten der Kooperationen bei den interkommunalen Wirtschaftsparks (S. 43) – Eigene Darstellung, Quelle: Bericht des Rechnungshofes: Standortsuche für Betriebe-Niederösterreich und Steiermark, Rechnungshof, 2020,

Tabelle 11: Treibende Kräfte und Hemmnisse von Kooperationen (S. 54) – Eigene Darstellung, Quelle: Thomas Maximilian Weber, 2016, S. 33, Zuletzt abgerufen am 10.07.2025:

<https://vorarlberg.at/documents/302033/472906/Modell%20interkommunale%20Betriebsgebiete%20in%20Vorarlberg.pdf/d2f5eed7-eb7f-5df8-5a54-b72fd4daa2d-d?t=1727702752786>

Tabelle 12: Übersicht wesentliche Elemente eines optimalen interkommunalen Betriebsgebiets, eigene Darstellung

THOMAS BEER 51874038 | NIKOLAUS GARTNER 1933806 | CATHERINA
ANASTASIA ROMBOLA 11902107

NACHNUTZUNG VON BETRIEBSGEBIETEN
AUS RAUMPLANERISCHER SICHT

GRUPPENARBEIT

KURFASSUNG

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden zählt zu den zentralen Herausforderungen der Raumplanung im 21. Jahrhundert. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Flächenverbrauchs und der zunehmenden Versiegelung gewinnt die Nachnutzung bestehender Betriebs- und Industriegebiete eine immer größere Bedeutung. Besonders relevant ist dabei jene Form der Nachnutzung, bei der ein bestehender betrieblicher Standort nach der Schließung eines Unternehmens erneut einer betrieblichen Nutzung zugeführt wird. Im Gegensatz zu kreativen oder gemischt genutzten Umnutzungskonzepten steht hierbei die Sicherung und Wiederbelebung wirtschaftlicher Funktionen im Vordergrund. Die Nachnutzung industriell oder gewerblich vorgeprägter Areale bietet aus raumplanerischer Sicht ein erhebliches Potenzial, um Leerstände zu vermeiden, vorhandene Infrastrukturen effizient zu nutzen und zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Gleichzeitig stellt sie Planer:innen vor eine Vielzahl an Herausforderungen, von Genehmigungsverfahren, über Widmungsfragen und Umweltverträglichkeit bis hin zur Koordination unterschiedlicher Akteure. Die Erschließung solcher Flächen erfordert daher eine Betrachtung planerischer Instrumente und politischer Rahmenbedingungen. Ziel dieser Arbeit ist es, die Nachnutzung von Betriebsgebieten aus einer raumplanerischen Perspektive zu analysieren und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

ABSTRACT

The economical use of land is one of the central challenges of spatial planning in the 21st century. Given the increasing land consumption and increasing sealing of existing commercial and industrial areas, the reuse of existing business and industrial sites is becoming increasingly important. Particularly relevant in this context is the form of reuse in which an existing business site is returned to commercial use after the closure of a company. In contrast to creative or mixed-use conversion concepts, the focus here is on safeguarding and revitalizing economic functions. From a spatial planning perspective, the reuse of previously industrial or commercial sites offers considerable potential for avoiding vacancies, efficiently utilizing existing infrastructure, and reducing additional land use. At the same time, it presents planners with a multitude of challenges, from permitting procedures and land use issues to environmental impact and coordination between various stakeholders. The development of such sites therefore requires consideration of planning instruments and the political framework. The aim of this work is to analyse the subsequent use of industrial areas from a spatial planning perspective and to identify possible courses of action.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	298
2	Theoretischer Hintergrund und Status Quo	299
2. 1.	Hoher Flächenverbrauch von Betriebsgebieten	299
2. 2.	Standortfrage und Akzeptanzproblem	300
2. 3.	Nachnutzung von Betriebsflächen von hoher Relevanz	301
2. 4.	Erhebungen zu Brachflächen in Österreich	302
2. 5.	Arten von Brachflächen	304
2. 6.	Gründe für ungenutzte Betriebsflächen	306
2. 7.	Zwischenfazit	307
3	Akteure im Zuge des Prozesses der Nachnutzung	308
3. 1.	Identifikation und Beschreibung der Akteure	309
3. 2.	Vergleich, Analyse und Gegenüberstellung der Akteure	315
4	Nachnutzungsmaßnahmen für betriebsgebiete	319
4. 1.	Strategien	319
4. 2.	Push – Maßnahmen	321
4. 3.	Pull – Maßnahmen	323
4. 4.	Vergleich der Maßnahmen	327
4. 5.	Fazit	328
5	Nachnutzungsbeispiele aus der Praxis	329
5. 1.	Marinomed Biotech AG, Korneuburg (NÖ)	329
5. 2.	Zukunftspark+, Tulln (NÖ)	330
5. 3.	Millennium Park, Lustenau (Vbg)	330
5. 4.	Donau Gewerbepark Krems, Krems (NÖ)	332
5. 5.	Hallo Business Park, Gabersdorf (Stmk)	333
6	Resümee	334
7	Verzeichnisse	335

1 EINLEITUNG

Die effiziente Nachnutzung von Betriebsgebieten stellt angesichts steigender Bodenknappheit, ökologischer Herausforderungen und wirtschaftlicher Anforderungen eine zentrale Fragestellung der Raumplanung dar. In vielen Regionen Österreichs stehen ehemals betrieblich genutzte Areale leer, während gleichzeitig neue Betriebsgebiete erschlossen und dafür landwirtschaftlich genutzte oder naturnahe Flächen in Anspruch genommen werden. Die vorliegende Arbeit widmet sich, von dieser Problematik ausgehend, dem Thema Nachnutzung von Betriebsgebieten und beleuchtet sowohl theoretische Grundlagen als auch praxisorientierte Lösungsansätze.

Im zweiten Kapitel wird der theoretische Rahmen geschaffen. Es werden grundlegende Problemfelder wie der hohe Flächenverbrauch durch Betriebsgebiete, Standortfragen, Akzeptanzprobleme sowie die Relevanz ungenutzter Betriebsflächen behandelt. Zudem erfolgt ein Überblick über Erhebungen zu Brachflächen in Österreich, ihrer Typologien sowie der Ursachen für ihren Leerstand. Das Kapitel schließt mit einem Zwischenfazit, das zentrale Erkenntnisse zusammenfasst.

Das dritte Kapitel fokussiert sich auf die Akteurslandschaft im Kontext der Nachnutzung. Es werden relevante Akteure identifiziert, ihre Rollen beschrieben und im Hinblick auf ihre Einflussmöglichkeiten und Interessen analysiert. Zudem werden diese in einer Gegenüberstellung verglichen. Das soll ein besseres Verständnis für die Dynamiken und Herausforderungen im Umsetzungsprozess ermöglichen.

Im vierten Kapitel werden konkrete Maßnahmen und Strategien zur Nachnutzung von Be-

triebsflächen dargestellt. Dabei wird zwischen sogenannten „Push“- und „Pull“-Maßnahmen unterschieden, die unterschiedliche Wirkmechanismen aufweisen. Abschließend erfolgt ein direkter Vergleich der Maßnahmen und ein zusammenfassendes Fazit zur Wirksamkeit und Anwendbarkeit der jeweiligen Ansätze.

Das fünfte Kapitel widmet sich der praktischen Umsetzung und stellt exemplarisch fünf Nachnutzungsprojekte aus verschiedenen Regionen Österreichs vor. Diese Fallbeispiele, darunter unter anderem der Zukunftspark+ in Tulln oder der Millennium Park in Lustenau, sollen verdeutlichen, wie unterschiedliche Strategien in der Realität umgesetzt wurden und welche Erfolgsfaktoren oder Hindernisse dabei eine Rolle spielten. Ziel dieser Arbeit ist es, fundierte Einblicke in die Herausforderungen und Möglichkeiten der Nachnutzung betrieblicher Brachflächen zu geben und vorhandene Nachnutzungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Wirksamkeit einzuordnen.

2 THEORETISCHER HINTERGRUND UND STATUS QUO

2.1. Hoher Flächenverbrauch von Betriebsgebieten

Im Jahr 2022 betrug die absolute Flächeninanspruchnahme in Österreich insgesamt 5.648 km². Das entspricht rund 7 % der gesamten Landesfläche sowie etwa 17 % des Dauersiedlungsraums. Obwohl in den vergangenen Jahren ein Rückgang der Flächeninanspruchnahme zu verzeichnen war, liegt diese nach wie vor deutlich über dem angestrebten Ziel von 2,5 Hektar pro Tag. Seit 2002 bewegt sich der durchschnittliche tägliche Verbrauch bei etwa 20 Hektar. Bis 2030 soll die Inanspruchnahme auf höchstens 2,5 Hektar pro Tag, was umgerechnet rund 9 km² pro Jahr sind, reduziert werden. Im Zeitraum von 2019 bis 2021 lag der Wert jedoch noch bei durchschnittlich 11,3 Hektar pro Tag, was etwa 41 km² pro Jahr entspricht. (vgl. ÖROK, 2022)

Ein neu gestartetes ÖROK-Monitoring lieferte für das Basisjahr 2022 erstmals aktuelle Daten zur Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Österreich. Mit der nächsten Veröffentlichung die voraussichtlich im Jahr 2025 oder 2026 stattfinden soll, wird es erstmals möglich sein, eine vergleichbare Entwicklung dieser

Kennzahlen zu beobachten. Hinsichtlich der Nutzungstypen ist festzuhalten, dass nach Bauflächen für Wohnnutzung und gemischter baulicher Nutzung, bereits der dritthöchste Anteil der Flächeninanspruchnahme auf betriebliche Nutzungen entfällt. (vgl. ÖROK, 2022) Damit beanspruchen Betriebsgebiete einen erheblichen Anteil des verfügbaren Bodens und tragen maßgeblich zur Reduktion landwirtschaftlicher Flächen bei. Da Boden nicht vermehrbar ist, steigt der Nutzungsdruck und es kommt unweigerlich zu zunehmenden Flächenkonkurrenzen.

In der von der ÖROK erstellten „Bodenstrategie für Österreich“ wird dieser Konflikt festgehalten:

Flächenansprüche für wesentliche bauliche Nutzungen, wie für leistbares Wohnen, Verkehrs- und Infrastrukturvorhaben, Betriebsansiedlungen oder für Flächen für erneuerbare Energie stehen vermehrt in Konkurrenz. (ÖROK, 2023, S. 13)

Diese konkurrierenden Ansprüche machen sich deutlich in der räumlichen Planung bemerkbar und erfordern stets eine sorgfältige Abwägung. Zentrale Ziele der Raumplanung in Bezug auf

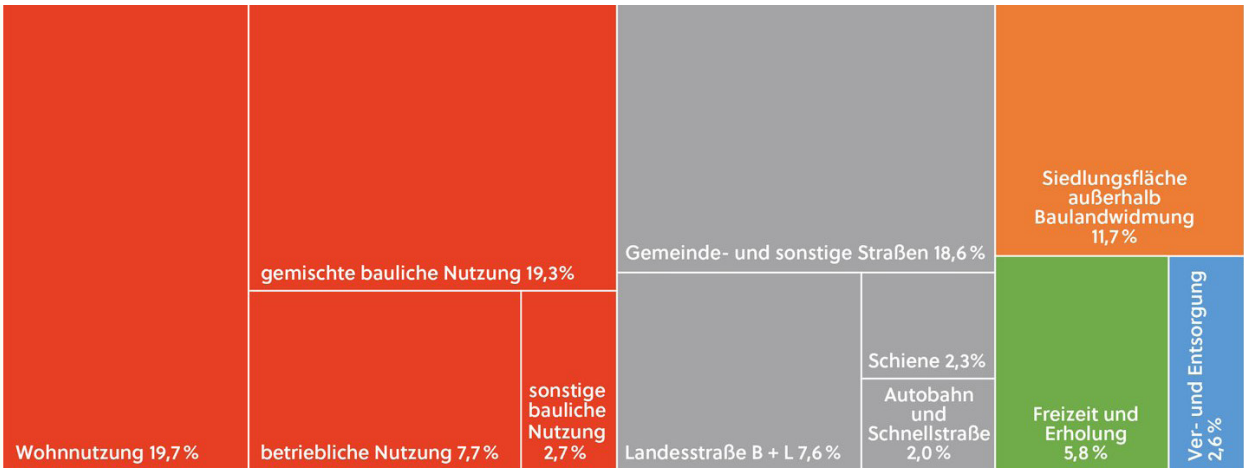


Abbildung 1: Flächeninanspruchnahme in Österreich in Kategorien [Anteile in %]

Betriebsgebiete sind der sparsame Umgang mit der Ressource Boden sowie die räumliche Sicherstellung einer leistungsfähigen Wirtschaft. Angesichts dieses bestehenden Zielkonflikts stellt sich die Frage, wie unter den Bedingungen wirtschaftlichen Wachstums gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit unserem Boden realisiert werden kann. Ein wesentlicher Aspekt davon betrifft das Bodensparen bei der Entwicklung zukünftiger Betriebsgebiete.

2. 2. Standortfrage und Akzeptanzproblem

Grundsätzlich werden Betriebsansiedlungen von Gemeinden sowie von Bürger:innen als etwas positives gesehen. Vor allem aus wirtschaftlicher Sicht und für die regionale Entwicklung sind neue Betriebe unerlässlich. Aus planerischer Sicht stehen dabei Maßnahmen zur Förderung und zur Kooperation von Gemeinden im Zentrum, etwa durch die Entwicklung interkommunaler Betriebsgebiete. Dass dabei Synergien geschaffen und gemeinsame Standortvorteile genutzt werden können ist heute den meisten Gemeinden klar. (vgl. Kanonier, 2025)

Aus einer umfassenderen, planerischen Sichtweise, welche auch den Faktor des Bodenverbrauchs berücksichtigt, entstehen allerdings immer größere Zweifel, wo die benötigten neuen Flächen entstehen sollen. Bisher ist der Beitrag von Betriebsgebieten zum sparsamen Umgang mit Flächen eher gering. Erste Ansätze zur Verdichtung sind zwar erkennbar, befinden sich jedoch meistens noch in der Anfangsphase (vgl. Kanonier, 2025). Hier besteht noch sehr viel Potenzial, um die Flächeneffizienz zu erhöhen und nachhaltige Entwicklungen zu fördern.

Öffentliche Wahrnehmung und Akzeptanz

Die statistischen Erhebungen zur Flächeninanspruchnahme zeichnen, wie bereits beschrieben, ein klares Bild: Der Verbrauch an Fläche ist enorm, und eine deutliche Reduktion wird zunehmend als notwendig erkannt. Obwohl diese Entwicklung bereits seit längerem beobachtet werden kann, hat sie besonders in den letzten Jahren spürbar an Präsenz im öffentlichen Diskurs gewonnen. Medien berichten regelmäßig über die Thematik und auch in der Bevölkerung mehren sich Initiativen und Protestbewegungen gegen neue Betriebsansiedlungen und Erweiterungsvorhaben. Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit sind etwa die Bürger:innenproteste gegen ein geplantes Verteilerzentrum in St. Valentin in Niederösterreich oder die geplante Erweiterung der Firma Rauch in Ludesch in Vorarlberg. (vgl. Rohrhofer, 2023; vgl. Tomaselli, 2021)

Der daraus resultierende Druck auf politische Entscheidungsträger:innen ist hoch. Die Bevölkerung zeigt sich bei Betriebsansiedlungen zunehmend kritisch, insbesondere bei Neubauten. Im Zentrum der Kritik stehen dabei neben der Flächeninanspruchnahme auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Lärmbelastung. Konkrete Lösungsansätze zur Reduktion des Flächenverbrauchs bei Betriebsansiedlungen bleiben im öffentlichen Diskurs bislang aber weitgehend aus. Stattdessen wird in der medialen Berichterstattung häufig eine „Null-Variante“



Abbildung 2: Das dreistöckige Ölz-Werk in Dornbirn-Wallenmahd

gefordert, also ein kompletter Verzicht auf das Projekt. Diese Haltung führt jedoch oftmals nicht zu einer flächensparenderen Umsetzung, sondern lediglich zu einer Verlagerung des Vorhabens in eine andere Gemeinde, in der mit weniger Widerstand gerechnet wird. Der tatsächliche Flächenverbrauch bleibt somit unverändert, und eine nachhaltige Reduktion bleibt aus. Die Wahl des Standortes orientiert sich daher zunehmend an der gesellschaftlichen Akzeptanz statt an funktionalen oder wirtschaftlichen Standortfaktoren. (vgl. Wimmer, 2024, S. 18)

Trotz dieser Herausforderungen gibt es auch positive Entwicklungen. So konnten Bürger:innenproteste und mediale Aufmerksamkeit in einzelnen Fällen nicht nur die Projekte beeinflussen, sondern sogar eine flächenschonendere Planung anstoßen. Ein gelungenes Beispiel hierfür ist die Betriebserweiterung der Firma Ölz-Meisterbäcker in Dornbirn, wo ein Neubau auf einer unbebauten Grünfläche verhindert wurde. Stattdessen erfolgte die Umsetzung durch eine gestapelte Produktionsweise auf drei Stockwerken, durch die der Flächenverbrauch erheblich reduziert werden konnte. (vgl. Berger, 2017)

2. 3. Nachnutzung von Betriebsflächen von hoher Relevanz

Vor dem Hintergrund der bereits aufgeführten Probleme wie etwa dem hohen Flächenverbrauch und der schwindenden Akzeptanz, ist die Relevanz der Nachnutzung bzw. Revitalisierung von Betriebsgebieten als sehr hoch einzustufen.

Eine Verdichtung sowie eine (Wieder-)Nutzung bestehender Flächen, sowohl im Bau- als auch im Betriebsbereich, ist unerlässlich. Die Entwicklung neuer Betriebsgebiete sollte primär auf

vorhandenen Brachflächen erfolgen, in einem weiteren Schritt auf bereits gewidmeten Baulandreserven. Erst nach Ausschöpfung dieser Potenziale sollte es zur Umwidmung und Errichtung neuer Betriebsflächen kommen, um so die Flächeninanspruchnahme und Zersiedelung zu begrenzen. Im Idealfall sollte künftig nur ein sehr geringer Teil neuer Betriebsflächen auf bislang unversiegelten Boden „auf der grünen Wiese“ entstehen.

Die Nachnutzung von Betriebsgebieten bietet auch viele Vorteile. In den meisten Fällen ist bereits eine funktionierende Infrastruktur vorhanden, wodurch Kosten für Erschließung, wie etwa Straßen, Kanalisation oder Energieversorgung, eingespart werden können. Eine Nachnutzung kann außerdem zur Belebung von bestehenden Gewerbestandorten beitragen, etwa durch neue Nutzungskonzepte oder durch die Ansiedlung innovativer Betriebe, die eine Art „neuen Schwung“ in alte Industrieareale bringen. Auch das Image eines Standortes kann durch nachhaltige Entwicklung profitieren, insbesondere in einer Zeit, in der ökologisches Bewusstsein zunehmend zu einem Standortfaktor wird. (vgl. IHK, 2025)

Gleichzeitig bringt eine Nachnutzung auch Herausforderungen mit sich. Die Kosten für Umbauten, Altlastensanierung oder Modernisierungen können erheblich sein, insbesondere bei älteren Industriearealen, die mit kontaminierten Böden oder veralteter Bausubstanz zu kämpfen haben. Auch rechtliche und planerische Hürden können auftreten: Bestehende Widmungen oder Bebauungspläne passen oft nicht mehr zu den heutigen Anforderungen an Betriebsstandorte. Beispielsweise, wenn eine Fläche früher für industrielle Nutzung vorgesehen war, heute aber für Büros oder Forschungseinrichtungen genutzt werden soll. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 13)

Hinzu kommt, dass die Eigentumsverhältnisse in alten Betriebsgebieten kleinteilig sein können. Unterschiedliche Interessen und Vorstellungen der Eigentümer:innen können die Koordination und Umsetzung von Nachnutzungsprojekten erheblich erschweren. All das führt leider dazu, dass Unternehmen oder Investoren häufig neue, „grüne“ Flächen bevorzugen, da diese einfacher und kostengünstiger zu entwickeln sind. (vgl. BLAU+GRÜN+STADT, 2025)

2. 4. Erhebungen zu Brachflächen in Österreich

Bislang haben mit Oberösterreich und Niederösterreich nur zwei Bundesländer flächendeckende Erhebungen zu Industrie und Gewerbebrachen durchgeführt. In allen anderen Bundesländern gibt es keine Erhebungen, die sich explizit auf Brachflächen beziehen. Auf bundesweiter Ebene läuft eine Erhebung, welche in einer Brachflächenpotentialkarte für ganz Österreich resultieren soll.

2. 4. 1. Brachflächenpotentialkarte des Bundes

Österreich verfügt über ein erhebliches ungenutztes Potenzial an industriellen und gewerblichen Brachflächen. Bislang lagen dazu bundesweit lediglich grobe Schätzungen vor, präzise Daten zu Umfang, Größe und Lage dieser Flächen fehlten weitgehend. Genau hier setzt das vom BMK initiierte Projekt „Brachflächenerhebung mittels KI“ an: In Kooperation mit dem deutschen FraunhoferInstitut und dem österreichischen Umweltbundesamt wurde erstmals eine bundesweite, KI-gestützte Erhebung von Brachflächen basierend auf Geodaten sowie Luft- und Satellitenbildern durchgeführt. Für das Training der KI kamen unter anderem Daten der Brachflächenerhebungen der Wirtschaftsagentur

ecoplus in Niederösterreich sowie von Business Upper Austria, der oberösterreichischen Standortagentur, zum Einsatz. Untersucht wurden alle österreichweit gewidmeten Industrie- und Gewerbeflächen ab einer Größe von 1.000 m². Insgesamt konnten dabei rund 4.700 Flächen identifiziert werden, was etwa 800 Hektar entspricht. Ein großer Anteil dieser Flächen wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht entsprechend ihren Nutzungsmöglichkeiten verwendet. (vgl. BMLUK, 2025b)

Ziel des Projekts ist es, die ermittelten Brachflächen mit zusätzlichen, für potenzielle Nachnutzer:innen relevanten Informationen anzureichern und diese in Form einer frei zugänglichen Brachflächen-Potenzialkarte online zur Verfügung zu stellen. Die Karte stellt einen ersten wichtigen Schritt dar, um Brachflächen systematisch zu erfassen und für eine zukünftige Nutzung zu aktivieren. Sie soll die Suche nach geeigneten Standorten und Flächen deutlich erleichtern und gleichzeitig einen Beitrag zum Boden- und Klimaschutz leisten. Durch die gezielte Nutzung bereits bebauter Flächen kann so der Druck auf unberührte Flächen, insbesondere auf die „grüne Wiese“ am Ortsrand, reduziert werden. (vgl. BMLUK, 2025b)

2. 4. 2. NÖ Brachflächenerhebung

Um einen genauen Überblick zu bekommen, wie viele Brachflächen in Niederösterreich vorhanden sind, führte die niederösterreichische Wirtschaftsagentur ecoplus im Jahr 2024 eine landesweite Erhebung durch. Im Rahmen dieser wurden Standorte erfasst, die seit mindestens drei Jahren leer stehen. Dabei wurde zwischen gewerblichen bzw. industriellen Brachflächen und Widmungsreserven sowie touristischen Leerständen und Widmungsreserven unterschieden. Für die Datenerhebung wurden alle 573 Gemeinden Niederösterreichs kontaktiert.

Insgesamt haben 386 Gemeinden, was rund zwei Drittel entspricht, eine Rückmeldung abgegeben. In Summe konnten so 705 Standorte mit einer Gesamtfläche von 920 Hektar erfasst werden. Auffällig ist, dass 81 Prozent der gemeldeten Flächen als Widmungsreserven in den Kategorien BB (Betriebsgebiete) bzw. BI (Industriegebiete) ausgewiesen sind. (vgl. ecoplus, 2024)

Um Unternehmen bei ihrer Suche nach einem neuen Betriebsstandort vorrangig auf diese Flächen hinzuweisen, wurde von der ecoplus ein eigener Standortkompass entwickelt. Mit diesem Online-Tool für Unternehmen auf Standortsuche, sind klimafitte Standorte ohne neuen Bodenverbrauch separat filterbar. Zum Zeitpunkt der Einführung waren rund 60 dieser Standorte online. (vgl. ecoplus, 2024) Weitere Informationen zum ecoplus-Standortkompass als Maßnahme sind im 4. Kapitel zu finden.

2. 4. 3. OÖ Brachflächenerhebung

Business Upper Austria führte in Zusammenarbeit mit der FH Oberösterreich in den Jahren 2018 und 2021 umfassende Erhebungen der Industrie- und Gewerbebrachen in Oberösterreich durch. Diese Erhebungen sollen im Dreijahresrhythmus wiederholt werden, um ein aktuelles Bild des Brachflächenbestandes zu erhalten und möglichst viele der leerstehenden Objekte einer nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen. Ein besonderes Ziel dabei ist es, Impulse zur Wiederbelebung von Orts- und Stadtkernen zu setzen und bereits bestehende Infrastrukturen besser zu nutzen. Grundlage der Erhebung ist eine klare Definition von Industrie- und Gewerbebrachen. Gesucht wurden Immobilien, die unabhängig von ihrem baulichen Zustand entweder seit mindestens drei Jahren leer stehen oder aktuell nur bis zu maximal einem Drittel ihrer Nutzfläche gewerblich verwendet werden. Dies umfasst unter anderem ehemalige Produktions- und Lagerflä-

chen aus Industrie und Gewerbe inklusive Betriebsgebäude und befestigter Manipulationsflächen –, ebenso wie ehemalige Gewerbeflächen des Handwerks oder Handels, leerstehende Gebäude in Ortskernen mit vormals überwiegender gewerblicher Nutzung, leerstehende Bürogebäude sowie ungenutzte Tourismus- und Gastronomiebetriebe. Auch leerstehende Militär- und Bahnhofsareale sowie landwirtschaftliche Objekte mit früherer gewerblicher Nutzung sowie gewerblich genutzte Leerstände (z. B. Kfz-Werkstätten), die mit Wohngebäuden gekoppelt sind, wurden berücksichtigt. Nicht in die Erhebung einbezogen wurden hingegen unbebaute gewidmete Grundstücke (Baulandreserven), Leerstände, die kürzer als drei Jahre andauern, Objekte, die aktuell noch bis zu zwei Drittel ihrer Fläche genutzt werden, rein landwirtschaftlich genutzte Gebäude ohne gewerbliche Vornutzung sowie Wohngebäude mit gewerblichem Leerstand ausschließlich im Erdgeschoss. (vgl. Business Upper Austria, 2025)

Ziel der Erhebung war eine möglichst exakte Erfassung versiegelter Flächen, die aus eigener Kraft keinen Übergang in eine Nachnutzung schaffen. Da die Gemeindeverantwortlichen über fundierte Ortskenntnisse verfügen, wurden sie direkt in den Erhebungsprozess eingebunden, sowohl schriftlich als auch mündlich. Als technisches Hilfsmittel diente eine eigens dafür entwickelte DORIS-Applikation. Ziel der Erhebung war eine möglichst exakte Erfassung versiegelter Flächen, die aus eigener Kraft keinen Übergang in eine Nachnutzung schaffen. Da die Gemeindeverantwortlichen über fundierte Ortskenntnisse verfügen, wurden sie direkt in den Erhebungsprozess eingebunden, sowohl schriftlich als auch mündlich. Als technisches Hilfsmittel diente eine eigens dafür entwickelte DORIS-Applikation. Über diese Anwendung konnten die Gemeinden mit einem einfachen digitalen „Fingerzeig“ Geopunkte setzen, um Brachflächen innerhalb

ihres Gemeindegebiets zu markieren. Dieser Prozess war für die Gemeinden mit relativ geringem Aufwand verbunden, lieferte jedoch durch die Kombination mit weiteren Datenquellen (z. B. digitaler Kataster, Flächenwidmungspläne, Risikodaten, ÖPNV-Anbindung) sehr aussagekräftige Ergebnisse. Nach der Erhebung wurde jeder gemeldete Punkt manuell überprüft und mit einem Polygon versehen, das die gesamte Fläche der jeweiligen Brache sowohl versiegelte als auch unversiegelte, zum gleichen Grundeigentum gehörende Flächen umfasst. So entstand eine umfassende, systematisch erfasste Datengrundlage über bestehende Brachflächen in Oberösterreich, die künftig als Planungs- und Entwicklungsinstrument für eine nachhaltige Flächennutzung dienen soll. (vgl. Business Upper Austria, 2025)

In der ersten Erhebung im Jahr 2018 wurden hauptsächlich betroffene Widmungen wie Industriegebiet, Betriebsbaugelände, eingeschränktes Betriebsbaugelände, Geschäftsflächenwidmungen und Sonderwidmungen berücksichtigt. Die zweite Erhebung im Jahr 2021 berücksichtigte auch Widmungen wie Mischbaugelände, Wohngebiet, Dorfgebiet und Kerngebiet. Um besser vergleichen zu können, werden die Ergebnisse in zwei Kategorien dargelegt: (vgl. Business Upper Austria, 2025)

1. Industrie- und Gewerbebrachen (Widmungen I, B, MB, G, S)

- » Im Jahr 2018 wurden rund 68 Hektar an Industrie- und Gewerbebrachen erfasst. Bis 2021 stieg diese Fläche auf etwa 85 Hektar an.

2. Langfristige gewerbliche Leerstände in Ortskernen bzw. Siedlungsstrukturen (Widmungen M, W, D, K)

- » Diese Kategorie wurde erstmals im Jahr 2021 systematisch erhoben. Dabei wurden rund 25 Hektar an langfristig ungenutzten gewerblichen Flächen in zentralen Lagen bzw. Siedlungsstrukturen festgestellt.

2. 5. Arten von Brachflächen

In der raumplanerischen Analyse ist es wesentlich, zwischen den Begriffen „Leerstand“ und „Brachfläche“ zu unterscheiden, auch wenn diese in der öffentlichen Wahrnehmung häufig synonym verwendet werden. Tatsächlich unterscheiden sich die beiden Begriffe hinsichtlich ihres Bezugsrahmens, ihrer funktionalen Merkmale und ihrer planerischen Relevanz. (vgl. BMLUK, 2025b)

Brachflächen beziehen sich auf ein gesamtes Grundstück und schließen sowohl die bauliche Substanz als auch die unbebauten Teile des Areals mit ein. Charakteristisch ist, dass Brachflächen vormals genutzt wurden, aktuell jedoch nicht oder nur in geringem Maß einer Nutzung zugeführt werden. Innerhalb dieses Begriffsrahmens können unterschiedliche Grade der Nicht- oder Mindernutzung bestehen. Ein typisches Beispiel wäre ein Gewerbestandort mit mehreren baulichen Einheiten, etwa zwei ungenutzten Produktionshallen sowie einem vollständig ge-

nutzten Bürogebäude. In solchen Fällen spricht man von einer teilweisen Nutzung, wobei der Standort insgesamt als Brachfläche gilt, da wesentliche Flächen nicht ihrem Potenzial entsprechend genutzt werden. (vgl. BMLUK, 2025b)

Leerstand hingegen bezieht sich auf einzelne Gebäude oder Teile von Gebäuden und kennzeichnet den temporären oder dauerhaften Nichtgebrauch spezifischer baulicher Einheiten. Leerstand tritt häufig in urbanen Kontexten auf, etwa bei innerstädtischen Geschäfts- oder Bürohäusern, in denen das Erdgeschoss oder mehrere Büroeinheiten in oberen Geschossen ungenutzt sind. Dabei lassen sich verschiedene Leerstandstypen differenzieren, etwa temporärer, struktureller oder spekulativer Leerstand. (vgl. BMLUK, 2025b)

Die Begriffsdefinition für Brachflächen orientiert sich an der ÖNORM S 2093, in der festgehalten ist:

‘Eine Brachfläche ist ein vorgenutzter Standort oder Teil eines Standortes, der derzeit nicht oder nur geringfügig genutzt wird. Aufgrund der Eigenschaften des Standortes (z. B. Widmung, Aufschließungsgrad, Lage) besteht ein Nutzungspotenzial. Es ist nicht von Bedeutung,

für welchen Zeitraum der Standort nicht genutzt wird.’ (BMK, 2024, S. 9)

Die Vornutzung spielt hierbei eine zentrale Rolle, da sie wesentliche Rückschlüsse auf Standortmerkmale wie Lage, Größe, Widmung sowie potenzielle Altlasten oder Kontaminierungen zulässt. Im Kontext des Flächenrecyclings und einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden nicht genutzte landwirtschaftliche Flächen, wie unbewirtschaftetes Grünland oder Ackerflächen, explizit nicht als Brachflächen klassifiziert. Die unten liegende Tabelle listet häufige Vornutzungen mit Beispielen auf, die als besonders relevant für die Kategorisierung von Brachflächen identifiziert wurden. (vgl. BMK, 2024, S. 9)

Vornutzung	Beispiele
Industrie	Fabrik, Lager und Produktionsfläche, Logistikzentrum
Gewerbe	Tischlerei, Schlosserei, Sägewerk, Textilreinigung, Kfz-Werkstätte, Bürogebäude
Handel	Fachmarktzentrum, Möbelhaus, Supermarkt, Geschäftslokal, Einkaufszentrum, Tankstelle, Kaufhaus
Verkehr	Bahnhof, Bahnverwaltung, Trassen, Parkhaus, Garage
Landwirtschaft	Bauernhof, Wirtschaftsgebäude, Rübenlagerplatz

Abbildung 3: Häufige Vornutzungen von Brachflächen

2. 6. Gründe für ungenutzte Betriebsflächen

Im 18. und 19. Jahrhundert schritt die Industrialisierung rasch voran, wobei Produktion und Wohnen eng miteinander verflochten waren. Zahlreiche Produktionsstätten befanden sich direkt in städtischen Gebieten. Ab den 1970er-Jahren vollzog sich in Europa jedoch ein grundlegender Wandel in der industriellen Produktion. Die Gesellschaft entwickelte sich zunehmend zur Dienstleistungsgesellschaft. Ganze Industriezweige verschwanden oder wurden ins Ausland, häufig außerhalb Europas, verlagert. Gleichzeitig fusionierten andere Branchen, modernisierten ihre Produktionsverfahren und reduzierten dadurch den Bedarf an Standorten. (vgl. BMLUK, 2025b)

Auch Österreich blieb von diesen Veränderungen nicht verschont. In vielen Städten und Gemeinden entstanden infolgedessen Industrie- und Gewerbebrachflächen. Das Phänomen der Betriebsstilllegungen betrifft nahezu alle Wirtschaftszweige. Zahlreiche ehemalige Webereien, Tankstellen, Brauereien, Konservenfabriken, Glaserzeuger, Spenglereien und Gerbereien sind bis heute ungenutzt. Besonders ausgeprägt zeigt sich dieser strukturelle Wandel in der Textilindustrie:

Während es zu Beginn der 1960er Jahre österreichweit noch rund 600 Betriebe gab, existieren heute nur noch etwa 160 Textilunternehmen (vgl. BMLUK, 2025b). Eine klassische Industriebranche entstand auf diese Weise zum Beispiel im Jahr 2023: Als einer der letzten großen Textilbetriebe schloss damals Backhausen sein Werk in Hoheneich (NÖ). Seit dem Jahr 1870 wurde an dem Standort im Waldviertel produziert. (vgl. Bruckner & Frei, 2023)

Neben der Schließung alter Standorte entstehen aber auch neue Betriebsstätten. Beispielsweise modernisieren Supermärkte und Fachmärkte ihre Filialnetze und geben ältere Standorte auf. Zudem führen Insolvenzen und Unternehmenspleiten zu weiteren Betriebsstilllegungen und tragen so zur Entstehung von Brachflächen bei. (vgl. BMLUK, 2025b)



Abbildung 4: Backhausen-Textilwerk in Hoheneich im Waldviertel (NÖ)

2.7. Zwischenfazit

Die Analyse verdeutlicht, dass Betriebsgebiete einen erheblichen Anteil an der Flächeninanspruchnahme in Österreich haben und damit maßgeblich zum Rückgang wertvoller Flächen beitragen. Trotz eines breiten politischen Ziels zur Reduktion des Bodenverbrauchs, stagniert der tatsächliche Flächenverbrauch nach wie vor auf einem hohen Niveau. Die Nachnutzung bestehender Betriebsflächen gewinnt in diesem Zusammenhang zunehmend an Bedeutung, da sie eine flächenschonende Alternative zur Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ darstellt. Gleichzeitig zeigt sich, dass die Standortwahl von Betriebsgebieten zunehmend durch gesellschaftliche Akzeptanz beeinflusst wird und nicht nur durch klassische Standortfaktoren, wie die Grundstückspreise oder die Verkehrsanbindung. Der Widerstand aus der Bevölkerung gegen neue Betriebsansiedlungen nimmt zu, was in manchen Fällen zu einer Verlagerung von Projekten führt. Ein systematisches Flächensparen bleibt jedoch aus.

Die Nachnutzung von Betriebsgebieten stellt daher einen zentralen Lösungsansatz dar. Sie bietet vor allem infrastrukturelle Vorteile, stößt jedoch auch auf zahlreiche Herausforderungen zu denen planerische, rechtliche und wirtschaftliche zählen. Systematische Erhebungen in Ober- und Niederösterreich, sowie erste bundesweite Initiativen zeigen das große Flächenpotenzial von ungenutzten Betriebsflächen

3 **AKTEURE IM ZUGE DES PROZESSES DER NACHNUTZUNG**

„Zur Revitalisierung von Brachflächen bedarf es verschiedenster Handelnder, um die Fläche einer nachhaltigen Entwicklung zuzuführen.“ (Weitkamp, 2009, S. 95) Die Zusammensetzung der beteiligten Akteure variiert in Abhängigkeit vom jeweiligen Projekt. Darüber hinaus unterscheiden sich die einzelnen Akteure hinsichtlich ihrer Interessen an dem Vorhaben, verfolgen mitunter gegenläufige Zielsetzungen und sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten im Entwicklungsprozess eingebunden. (vgl. Weitkamp, 2009, S. 95)

Die Handlungen eines Akteurs sind jeweils bestimmt durch seine spezifischen Orientierungen (Ziele, Ressourcen, Werte, Einstellungen, Motivationen) sowie äußere systemische Gegebenheiten (z.B. Legitimation, Privilegierung, Restriktionen) und soziale Interaktion mit anderen Akteuren. (Lexikon der Geographie, 2001)

Unter Zuhilfenahme der Methodik der Akteursanalyse¹ lässt sich ein besseres Verständnis für die relevanten Akteure im Nachnutzungsprozess entwickeln und ihre möglichen Rollen sowie Charakteristika untersuchen. Sie berücksichtigt sowohl die Akteurslandschaft als auch die Handlungen der Beteiligten und kann als eine Form der Machtanalyse verstanden werden. Als methodische Grundlage ermöglicht sie eine detaillierte Erhebung der relevanten Akteure, ihrer Interessen und weiterer Merkmale. (vgl. Krips, 2017, S. 6; vgl. Bundesministerium des Innern, 2025)

Laut Krips ist die Durchführung einer Akteursanalyse im Rahmen der Projektentwicklung, hier die Nachnutzung von Betriebsgebieten, von zen-

traler Bedeutung, um potenziell negative Auswirkungen des Handelns einzelner Akteure zu reduzieren. Die Akteursanalyse sollte als Basis für den gesamten Projektentwicklungsprozess dienen und so aufgebaut sein, dass sie auch in späteren Projektphasen kontinuierlich herangezogen werden kann. (vgl. Krips, 2017, S. 6–9)

Eine Akteursanalyse kann grundlegend in drei Abschnitte unterteilt werden: Zunächst erfolgt die Erhebung aller notwendigen akteursspezifischen Informationen (siehe Kapitel 3.1). Darauf folgt die Auswertung dieser (siehe Kapitel 3.2). Abschließend wird auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse die Strategie für das Akteurs- bzw. Stakeholdermanagement festgelegt. Die abschließende Strategieentwicklung wird im Rahmen dieses Kapitels nicht weiter vertieft.

Es ist zu beachten, dass die nachfolgende Übersicht der Akteure im Nachnutzungsprozess von Betriebsgebieten lediglich einen allgemeinen Orientierungsrahmen darstellt. Die tatsächliche Akteurskonstellation kann projektspezifisch variieren und sollte im Rahmen einer individuellen Akteursanalyse für jedes Nachnutzungsprojekt gesondert ermittelt werden.

¹ Im Folgenden wird auf Literatur verwiesen, die sich mit der „Stakeholderanalyse“ beschäftigt. Die Methodik dahinter ist jedoch die gleich wie für die „Akteursanalyse“.

3. 1. Identifikation und Beschreibung der Akteure

Im Rahmen des ersten Methodikschrittes liegt der Fokus zunächst auf der Erfassung der relevanten Akteure sowie der Feststellung ihrer Ziele, Interessen, Eigenschaften und Merkmalen im Zuge eines Nachnutzungsprozesses. Dieser Schritt ist als Grundlage für eine fundierte Informationssammlung zu verstehen. Im Folgenden werden die drei Kerneigenschaften – Legitimität, Macht und Dringlichkeit – der Stakeholderanalyse nach Mitchell, Agle und Wood (1997, zitiert nach Krips, 2017, S. 16f) aufgegriffen.

Macht steht hierbei für die Position eines Stakeholders, wie er seine Interessen durchsetzen kann. Die Legitimität beschreibt allgemein, ob ein Stakeholder legitime Interessen vertritt, die entweder rechtlich oder moralisch gerechtfertigt sind. Die Dringlichkeit richtet sich auf die Aktivität eines Stakeholders, mit welcher Motivation er seine Interessen verfolgt. (Krips, 2017, S. 17)

Zu weitere Eigenschaften, die durch diese drei Merkmale nicht abgedeckt werden, zählen die „Nähe eines Akteurs zum Projekt“, den „Grad der Informiertheit“ sowie seine „Empfänglichkeit für Informationen“ (vgl. Krips, 2017, S. 17).

3. 1. 1. Kümmer:in

Im Nachnutzungsprozess von Betriebsgebieten übernimmt der/die sogenannte **Kümmer:in** eine zentrale Schlüsselrolle. Diese Akteursrolle kann von unterschiedlichen Personen besetzt werden. Dazu zählen können etwa Projektentwickler, fachlich versierten Personen aus Verwaltung oder Politik oder auch von privatwirtschaftlichen Akteuren, die sich vom Erfolg der Nachnutzung einen direkten Erlös versprechen. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 8)

Der Kümmerer fungiert als Informations- und Impulsdrehscheibe zwischen allen beteiligten Akteuren, initiiert proaktiv den Netzwerkaustausch, stimmt sich mit unterschiedlichen Interessengruppen ab und identifiziert, welche Akteure welche Beiträge zum Nachnutzungsprozess leisten können. Insbesondere bei Projekten der Revitalisierung größerer Brachflächen ist ein strategischer Überblick (Blick für das große Ganze) über das Gesamtprojekt unerlässlich. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 8)

In diesem Zusammenhang wird das Gewerbegebietsmanagement (hier auch Brachflächenmanagement) als erfolgreiche Schnittstelle und Mittler zwischen den Akteuren beschrieben (vgl. Weitkamp, 2009, S. 96) Das Gewerbegebietsmanagement als Kümmer:in kann je nach Organisationsform entweder innerhalb der Verwaltung angesiedelt sein, wodurch Wissen bzw. Erfahrungswerte langfristig gesichert und Verwaltungswege verkürzt werden, oder extern, beispielsweise in einem beauftragten Büro, was eine größere Unabhängigkeit von Verwaltung und die Einbringung innovativer Ansätze ermöglicht. (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020, S. 36f)

Seine Legitimität ergibt sich aus der Funktion als anerkannte Ansprechperson mit dem Auftrag, die unterschiedlichen Interessen im Gebiet auszugleichen und voranzubringen. Durch die Position als Koordinator und Netzwerker verfügt der Kümmerer über ein hohes Maß an Macht, da er Abstimmungsprozesse steuern, Schlüsselakteure identifizieren und Netzwerke aufbauen kann. Gleichzeitig ist die Dringlichkeit seiner Tätigkeit hoch, da er sowohl standortbezogene Probleme aufgreifen, als auch Entwicklungsimpulse setzen und als Sprachrohr zwischen den verschiedenen Akteuren Transparenz im Prozess herstellen muss. Der Erfolg der Rolle hängt wesentlich von sozialen, kommunikativen und

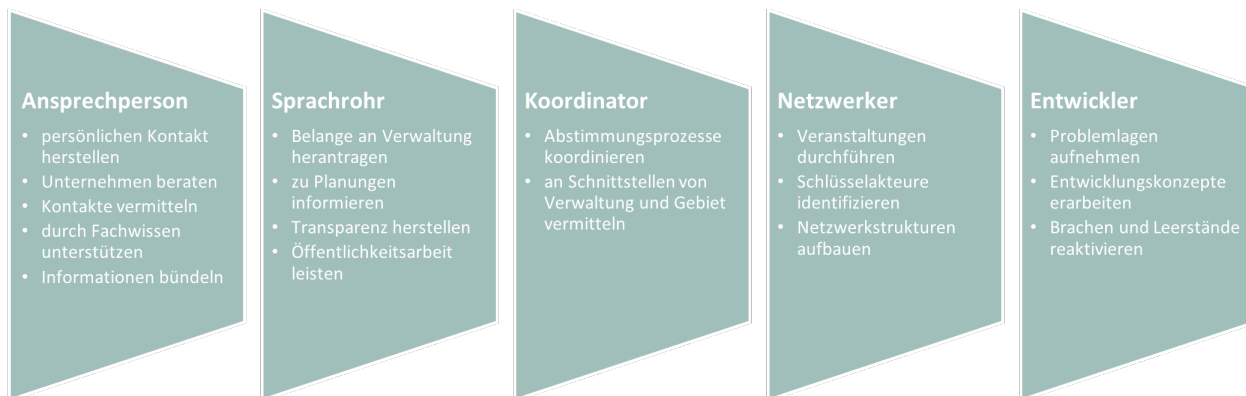


Abbildung 5: Aufgaben eines Gebietsmanagements

fachlichen Kompetenzen ab, da diese die Grundlage für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit und die nachhaltige Entwicklung des Gebiets bilden. (vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020, S. 36f)

3.1.2. Eigentümer:in

Im Nachnutzungsprozess von Betriebsgebieten stellen **Eigentümer:innen** eine zentrale und zugleich äußerst heterogene Akteursgruppe dar. Ihr Einfluss auf den Nachnutzungsprozesses ist sehr hoch, da sie aufgrund ihres Eigentumsrechts frei über die Nutzung oder auch Nichtnutzung ihres Eigentums entscheiden können (vgl. §§ 354 und 362 ABGB). Diese rechtlich verankerte Dispositionsfreiheit verleiht ihnen eine starke Machtposition, da jede Form der Revitalisierung letztlich von ihrer Zustimmung abhängig ist.

Gleichzeitig variieren die Interessen, Ziele und Eigenschaften der Eigentümer:innen erheblich, was die Zusammenarbeit mit dieser Akteursgruppe herausfordernd macht. Eine Unterteilung in verschiedene Typen von Leerstandseigentümer:innen verdeutlicht die Spannweite: Die **Aktiven** verfügen über das notwendige Wissen und die finanziellen Mittel, investieren in ihr Eigentum, betreiben ein aktives Vermietungsmanagement und haben ein Interesse an einer werterhal-

tenden und ertragsorientierten Nutzung. Ihnen gegenüber stehen Die **Spekulanten**, die ihre Immobilien primär als Wertanlage betrachten und Investitionen bewusst zurückhalten, in der Erwartung eines günstigeren Zeitpunkts für eine profitable Verwertung. Gründe für diese Haltung liegen häufig in der Aussicht auf erhebliche Wertsteigerungen oder darin, dass alternative Anlagemöglichkeiten im Vergleich als weniger attraktiv erscheinen (vgl. Stumfol et al., 2023, S. 15). Die **Inaktiven** hingegen sind meist fachlich wenig versiert und zögern, notwendige Maßnahmen zu ergreifen, sei es aufgrund fehlender Renditeaussichten, mangelnder Motivation oder begrenzter finanzieller Ressourcen. Hinzu kommt die Gruppe der **ErbenGeneration**, die geerbte Immobilien oftmals aus der Ferne verwaltet, kaum Bezug zum Eigentum oder zum Umfeld hat und angesichts hoher Sanierungskosten wenig Bereitschaft zeigt, selbst aktiv zu werden. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 18)

Diese Diversität erfordert eine differenzierte Herangehensweise, insbesondere da Eigentümer:innen bei der wirtschaftlich sinnvollen Verwertung ihrer Immobilien häufig überfordert sind und fachliche Unterstützung schätzen. Der Aufbau einer soliden Vertrauensbasis, etwa durch die moderierende Rolle eines Kümmerers, ist hierbei von besonderer Bedeutung. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 15)

Hinsichtlich der Legitimität vertreten Eigentümer:innen in der Regel rechtlich und moralisch anerkannte Interessen, wie den Erhalt oder die Maximierung des Immobilienwerts. Ihre Dringlichkeit im Handeln ist jedoch stark typabhängig (vgl. A. Prückl, persönliche Kommunikation, 2. Juni 2025): Während Aktive und Spekulanten ihre Interessen strategisch verfolgen, zeigen Inaktive und Erben oftmals geringe Aktivität und verlangsamen dadurch potenzielle Entwicklungsprozesse in der Nachnutzung.

3.1.3. Projektentwickler:in

Als Bauherren treten **Projektentwickler:innen** oft nicht nur als Investoren auf, sondern übernehmen zusätzlich gleichzeitig die Konzeption und Steuerung des Projekts. Ihre Funktion umfasst die Entwicklung von Nutzungskonzepten für die Brachflächen, die Sicherstellung der Finanzierung durch Investoren, die Abstimmung der Planung mit der jeweiligen Gemeinde sowie die Vorbereitung der erforderlichen Genehmigungen. Darüber hinaus verantworten sie die Umsetzung des Bauprojekts und sind nicht selten auch für die abschließende Vermarktung oder Vermietung der revitalisierten Flächen zuständig. Gerade in Konstellationen, in denen kein institutionalisierter Kümmerer vorhanden ist, übernimmt der Projektentwickler gezwungenermaßen dessen Aufgaben. Durch ihre zentrale Stellung im Prozess sind Projektentwickler:innen entscheidend dafür verantwortlich, dass alle relevanten Parteien in den Entwicklungsprozess einbezogen werden und die Handlungen koordiniert erfolgen. Als Akteure mit hohem strategischem Interesse streben sie vor allem nach frühzeitiger Planungssicherheit, um die Risiken in der Projektumsetzung zu minimieren und stabile Rahmenbedingungen für die Entwicklung zu schaffen. (vgl. Weitkamp, 2009, S. 96)

Ihre Legitimität ergibt sich aus der Rolle als wirtschaftlicher und technischer Treiber des Projekts, während ihre Machtposition durch ihr Fachwissen, ihre Marktnähe und ihre weitreichenden Netzwerke innerhalb der Baubranche, bei Investor:innen und Banken zusätzlich gestärkt wird. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 9)

3.1.4. Investor:in / Fördergeber:in

Investor:innen (bspw. Private, Banken, Versicherungen) entscheiden maßgeblich über die Realisierbarkeit von Projekten. Investor:innen verfolgen dabei das Ziel, durch die Revitalisierung eine nachhaltige Wertsicherung oder Wertsteigerung zu erreichen und attraktive Renditen zu erzielen. Während private Investor:innen primär gewinnorientiert handeln und eine schnelle Realisierung bevorzugen, um die Kapitalbindung möglichst gering zu halten, verfolgen institutionelle Investor:innen wie Versicherungen oder Immobilienfonds oft langfristige, stabilere Ertragsstrategien. Öffentlichrechtliche Akteure hingegen engagieren sich mit dem Ziel, infrastrukturelle Aufgaben zu erfüllen, den Standort aufzuwerten oder soziale und ökologische Effekte zu generieren. (vgl. Weitkamp, 2009, S. 95f; vgl. Ziola, 2013, S. 57f)

Speziell Banken als Investor:innen spielen eine Schlüsselrolle als Finanzierungs- und Kreditgeber. Sie richten ihr Interesse insbesondere auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Absicherung des Projekts. Faktoren wie Bonität, Eigenkapitalanteil und die Marktgängigkeit der geplanten Nutzung sind hierbei entscheidend. Banken bevorzugen häufig Vorzeigeprojekte, die neben wirtschaftlichem Erfolg auch einen Imagegewinn versprechen. Fördergeber wiederum stellen finanzielle Mittel oft an Bedingungen wie Nachhaltigkeit, soziale Mehrwerte oder rechtliche Absicherung des Projekts. (vgl. Weit-

kamp, 2009, S. 95f)

Die Legitimität dieser Akteursgruppe ergibt sich aus der Bedeutung ihrer Ressourcen für die Umsetzung von Projekten, wobei insbesondere Fördergeber:innen durch die Verknüpfung ihrer Mittel mit gesellschaftlichen Zielen eine hohe moralische und rechtliche Rechtfertigung besitzen. Die Machtposition von Investor:innen ist aufgrund ihrer finanziellen Stärke erheblich: Sie können direkt Einfluss darauf nehmen, ob und in welcher Form eine Nachnutzung realisiert wird. Dringlichkeit entsteht vor allem dann, wenn Finanzierungslücken zeitnah geschlossen werden müssen, um Verzögerungen im Entwicklungsprozess zu vermeiden oder wenn attraktive Standorte einen schnellen Handlungsbedarf auslösen.

3.1.5. Zukünftige Betreibende / Raumnutzer:in

Zukünftige Betreibende betrachten die revitalisierte Brachfläche sowohl als Betriebsmittel als auch als Element der eigenen Wertschöpfung. Ihr zentrales Interesse liegt darin, die Fläche so zu nutzen, dass sie optimal auf ihre Anforderungen zugeschnitten ist, wodurch eine effiziente und effektive Betriebsführung ermöglicht wird. Dabei verfolgen sie Ziele wie einen ressourcenschonenden Einsatz von Material und Energie, die kontinuierliche Verfügbarkeit relevanter Leistungen sowie die Reduzierung von Kosten. Gleichzeitig streben sie danach, den wirtschaftlichen Ertrag aus dem Betrieb zu maximieren und die Immobilie als strategisches Asset erfolgreich zu positionieren. (vgl. Ziola, 2013, S. 57f)

Diese Gruppe trägt maßgeblich zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der gesamten Revitalisierung bei, da ohne ihre Einbindung weder Miet- noch Verkaufserlöse verlässlich dargestellt werden können (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 9).

Ihre frühe Beteiligung am Planungsprozess ist besonders dann unerlässlich, wenn die Immobilie nicht vom Eigentümer selbst genutzt, sondern an Dritte vermietet oder verpachtet werden soll. Durch den frühzeitigen Dialog lassen sich Nutzungskonzepte entwickeln, die sowohl den Bedürfnissen der Betreibenden als auch den Anforderungen der Eigentümer:innen und der Kommune gerecht werden. Nur so kann ein tragfähiges Betriebsmodell etabliert werden, das auf die langfristige Sicherung von Einnahmen und eine stabile Auslastung ausgerichtet ist. (vgl. Weitkamp, 2009, S. 97)

Die Legitimität der zukünftigen Betreibenden ergibt sich aus ihrer unmittelbaren Verantwortung für den Betrieb der Flächen. Ihre Macht resultiert aus der Fähigkeit, die wirtschaftliche Nutzung der Immobilie zu gewährleisten oder im schlimmsten Fall zu gefährden, wenn ihre Anforderungen nicht berücksichtigt werden. Besonders dringlich ist ihre Einbindung daher in der frühen Planungs- und Konzeptionsphase, um spätere Anpassungen oder Konflikte zu vermeiden.

3.1.6. Fachberater:in / Expert:in

Fachberater:innen und Expert:innen bringen spezialisiertes Wissen und Erfahrung ein, um die technischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sozialen Anforderungen eines Projekts zu bewältigen. Je komplexer das Vorhaben, desto mehr Planer:innen und Berater:innen werden in den Prozess eingebunden, was einen hohen Koordinationsaufwand erfordert. Eine unzureichende Abstimmung zwischen den Fachdisziplinen kann hier zu nachträglichen Änderungen oder Ergänzungen führen, die mit zusätzlichen Kosten und Verzögerungen verbunden sind. (vgl. Weitkamp, 2009, S. 97)

Diese Akteursgruppe umfasst neben klassischen Planungsbüros und technischen Bera-

ter:innen auch externe Prozessbegleitungen wie Förderspezialist:innen, Mediator:innen oder Fachleute für Stadt- und Standortmarketing. Sie agieren als Multiplikatoren, die mit ihrem fachlichen Know-how den Prozess unterstützen und gegebenenfalls auch die strukturierte Einbindung der Öffentlichkeit im Rahmen von Bürgerbeteiligungsprozessen fördern. Ihre Legitimität ergibt sich aus ihrer fachlichen Autorität und der Fähigkeit, Projekte im Sinne der übergeordneten Ziele zu optimieren. In ihrer Rolle verfügen sie über eine moderate Machtposition, da sie durch ihre Empfehlungen und Gutachten wesentlichen Einfluss auf Entscheidungen nehmen können. Dringlichkeit entsteht insbesondere dann, wenn spezifisches Fachwissen zeitnah benötigt wird, um Planungs- und Genehmigungsverfahren voranzutreiben oder Konflikte zwischen Akteuren zu moderieren. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 9)

3.1.7. Politik und Verwaltung

Als Träger der Planungshoheit entscheiden **Politik und Verwaltung** maßgeblich über die Rahmenbedingungen und in weiterer Folge den Erfolg der Projektumsetzung. Die Gemeinden selbst verfolgt das Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen, zukünftige Entwicklungen zu sichern und bestehende Problemlagen zu lösen. Dabei stehen sie vor der Herausforderung, unterschiedliche Interessen in Einklang zu bringen, da Private und Gemeinde meist unterschiedliche Auffassungen für die Nachnutzung von Brachflächen haben. Eine frühzeitige Einigung auf Gestaltungsprinzipien ist deshalb unerlässlich, um den Ablauf der Projektentwicklung nicht zu verzögern. (vgl. Weitkamp, 2009, S. 96f)

Die Politik, meist vertreten durch den/die Bürgermeister:in auf kommunaler Ebene, sind zentrale Partner im Nachnutzungsprozess. Sie können Projekte beschleunigen, verzögern oder

gar verhindern. Ihr Engagement und ihre Überzeugung vom Zusammenhang zwischen Leerstandsmanagement und Gemeindeentwicklung sind oft entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung. (vgl. Stumfol et al., 2023, S. 27) Darüber hinaus kann sie, sollte kein anderer Akteur diese Rolle übernehmen, auch selbst als „Kümmerer“ auftreten und als Impulsgeber für die Koordination der verschiedenen Interessen der Akteure agieren (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 8). Die Verwaltung wiederum ist häufig die erste Anlaufstelle für Anfragen von außen und muss diese nicht nur aufnehmen, sondern auch intern weiterleiten und relevante Fachbereiche einbinden (vgl. Stumfol et al., 2023, S. 27).

Es liegt hier eine erhebliche Verantwortung, da die Verwaltung nicht nur Genehmigungsverfahren steuert, sondern auch die langfristigen Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur und den Haushalt im Blick behalten muss. Durch ihre Zuständigkeit entscheidet die Verwaltung (in)direkt maßgeblich darüber, ob es gelingt, qualitativ hochwertige und bedarfsgerechte Nutzflächen zu schaffen. Gerade bei komplexen Projekten sind lösungsorientierte Ansätze erforderlich, um baurechtliche und raumplanerische Herausforderungen zu überwinden und die Kooperation zwischen Gemeinde und Projektentwickler:in erfolgreich zu gestalten. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 9; vgl. Weitkamp, 2009, S. 96f)

3.1.8. Interessensvertretungen

Interessensvertretungen und die Öffentlichkeit spielen im Nachnutzungsprozess von Betriebsgebieten eine nicht zu unterschätzende Rolle, da sie einerseits als Schnittstellen zu relevanten Gruppen wirken und andererseits direkt oder indirekt Einfluss auf die Projektentwicklung ausüben können. Zu den formellen Interessensvertretungen zählen etwa Eigentümervertretungen oder Wirtschaftskammern, die aufgrund ihrer

Kenntnisse der Problemlagen vor Ort wertvolle Beiträge leisten können. Sie bündeln die Anliegen ihrer Mitglieder und fungieren als Sprachrohr gegenüber anderen Akteuren im Prozess. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 9)

Die Öffentlichkeit, insbesondere Nachbar:innen und Anrainer:innen, verfolgt primär das Ziel, ihre Lebensqualität zu erhalten oder sogar zu verbessern. Sie erwartet, dass von dem Projekt ein Nutzen ausgeht, während gleichzeitig mögliche negative Auswirkungen wie Lärm, Verkehrszunahme oder Wertminderung von Eigentum vermieden werden. Ihr legitimes Interesse am Schutz von Gesundheit und Eigentum verschafft ihr eine gewisse Machtposition, da eine ablehnende Haltung zu erheblichen Verzögerungen im Genehmigungs- / Umsetzungsprozess führen kann. Aus diesem Grund ist eine frühzeitige und kontinuierliche Einbindung der Öffentlichkeit entscheidend, um Akzeptanz für das Vorhaben zu schaffen und Konflikte zu minimieren. Darüber hinaus trägt eine breite Öffentlichkeitsarbeit wesentlich zur späteren erfolgreichen Vermarktung der revitalisierten Flächen bei. Die Dringlichkeit ihrer Beteiligung ist daher insbesondere in sensiblen Projektphasen hoch. (vgl. Weitkamp, 2009, S. 97)

3.1.9. Baubranche

Die Baubranche nimmt im Rahmen der Nachnutzung von Betriebsgebieten eine untergeordnete dennoch relevante Rolle ein, da sie sowohl in der frühen Ideenfindungsphase als auch während der konkreten Projektrealisierung eingebunden ist. In einem ersten Schritt liefern Akteure wie Planungsbüros, Architekt:innen, Baumeisterbetriebe und Vertreter:innen der jeweiligen Gewerke grundlegende Informationen über die Fläche und die Bausubstanz. Diese Datengrundlage ist entscheidend, da die Qualität und Quantität der künftig nutzbaren Flächen u.a. maßgeblich von den Einschätzungen und Ideen dieser Gruppe abhängt. (vgl. Business Upper Austria, 2021, S. 9)

Während der Realisierung treten die ausführenden Unternehmen in Erscheinung, die für die Umsetzung der Bauvorhaben verantwortlich sind. Sie werden von dem Bauherrn mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt. Ist die öffentliche Hand Bauherr, unterliegt sie dabei den entsprechenden Vergaberichtlinien, was den Auswahlprozess der ausführenden Betriebe formalisiert. (vgl. Weitkamp, 2009, S. 97)

Die Legitimität der Baubranche ergibt sich aus ihrem unverzichtbaren Beitrag zur Realisierung der Projekte, während ihre Machtposition in der Regel begrenzt ist, da sie stark von den Aufträgen der Projektentwickler:innen oder Bauherr:innen abhängt. Dringlichkeit besteht insbesondere dann, wenn ihre Expertise bereits in der Planungsphase gefordert ist, um Risiken im Hinblick auf bauliche Machbarkeit und Kosten frühzeitig zu erkennen und abzusichern.

3. 2. Vergleich, Analyse und Gegenüberstellung der Akteure

Im Anschluss an die Beschreibung der relevanten Akteursgruppen steht die Bewertung ihrer jeweiligen Relevanz für den Nachnutzungsprozess im Fokus. Ziel ist es zu ermitteln, welche Akteure besonders einflussreich sind, wo es Gemeinsamkeiten bzw. Unterschiede gibt oder auch wer aktiv eingebunden werden sollte. Diese Analyse bildet die Grundlage für die Priorisierung von Handlungsfeldern und die Ausarbeitung passender Strategien zur Zusammenarbeit und Kommunikation im weiteren Projektverlauf. Im Folgenden werden die Eigenschaften der zuvor beschriebenen Akteure nochmals in tabellarischer Form zusammengefasst und visualisiert.

3. 2. 1. Drei-Kreis-Modell der Akteurslandschaft

Neben der möglichen Unterscheidung von Akteuren in interne und externe, abhängig von ihrer Nähe zum Projekt, bietet sich eine weitere Kategorisierung nach ihrer Bedeutung im Nachnutzungsprozess an (vgl. Krips, 2017, S. 1ff). Hierbei werden Akteure als primär oder sekundär eingestuft. Ein hilfreiches Instrument zur strukturierten Darstellung dieser Konstellationen stellt das Drei-Kreis-Modell der Akteurslandschaft dar (vgl. A. Seebacher et al., 2018, S. 156; vgl. Sterly & Mathias, 2021, S. 12f). Es handelt sich dabei um ein idealisiertes, schematisches Modell, das als Anregung zur kontextsensitiven Analyse und Visualisierung von Akteursbeziehungen dient.

	AKTEURSSTELLUNG	INTERESSE	LEGITIMITÄT	MACHT	DRINGLICHKEIT	NÄHE DES AKTEURS ZUM PROJEKT	GRAD DER INFORMIERTHEIT	EMPFÄNGLICHKEIT FÜR INFORMATIONEN
Kümmer:in	SA	hoch	hoch	hoch	hoch	nah	hoch	hoch
Eigentümer:in	SA	mittel	hoch	hoch	mittel	nah	hoch	hoch
Projektentwickler:in	P	hoch	hoch	hoch	hoch	nah	hoch	hoch
Investor:in / Fördergeber:in	S	hoch	hoch	hoch	hoch	mittel	mittel	mittel
Zukünftige Betreibende / Raumnutzer:in	P	hoch	hoch	mittel	hoch	nah	hoch	hoch
Fachberater:in / Expert:in	S	mittel	hoch	mittel	mittel	mittel	hoch	hoch
Politik und Verwaltung	P	hoch	hoch	mittel	hoch	nah	hoch	hoch
Interessensvertretungen	S	hoch	hoch	mittel	hoch	mittel	mittel	hoch
Baubranche	S	mittel	mittel	gering	mittel	mittel	gering	mittel

Tabelle 1: Akteure im Nachnutzungsprozess [SA = Schlüsselakteur, P = primär, S = sekundär] [Anmerkung: Die Bewertung erfolgt dreistufig – hoch-mittel-gering bzw. nah-mittel-fern]

Das Modell gliedert die Akteure in drei konzentrische Kreise:

Schlüsselakteure (Teil der primären Akteursgruppe): Im innersten Kreis befinden sich jene Akteure, die eine Schlüsselrolle für die Konzeptionsmöglichkeit, Steuerung und Prozessgestaltung übernehmen. Dazu zählen: Kümmer:in und Eigentümer:in

Primäre Akteure: Der mittlere Kreis umfasst Akteure, die unmittelbar von den Projektergebnissen betroffen sind und aktiv am Nachnutzungsprozess mitwirken. Ihre kontinuierliche Einbindung ist für eine erfolgreiche Umsetzung essenziell. Zu ihnen zählen: Projektentwickler:in, Zukünftige Betreibende / Raumnutzer:in und Politik und Verwaltung

Sekundäre Akteure: Im äußeren Kreis finden sich Akteure, die nur punktuell in den Prozess eingebunden sind. Ihre Beteiligung erfolgt meist temporär, etwa in beratender, unterstützender oder ausführender Funktion. Zu ihnen zählen: Investor:in / Fördergeber:in, Fachberater:in / Expert:in, Interessensvertretungen und Baubranche.

Die Übergänge zwischen den Kreisen sind nicht starr, sondern durchlässig – sowohl innerhalb der Akteursstruktur als auch nach außen zur gesellschaftlichen Umwelt. Akteure können sich im Zeitverlauf neu positionieren, ihre Rollen wechseln oder neue Rollen übernehmen. So können beispielsweise ursprünglich passive Akteure im weiteren Verlauf zu Schlüsselakteuren werden und umgekehrt. Ebenso ist es möglich, dass Akteure gänzlich aus dem Prozess ausscheiden oder neue hinzukommen, die zuvor nicht berücksichtigt wurden. (vgl. Bundesministerium des Innern, 2025; vgl. Krips, 2017, S. 3; vgl. A. Seebacher et al., 2018, S. 156)

Das Drei-Kreis-Modell bildet daher stets nur eine **Momentaufnahme** innerhalb eines **dynamischen sozialen Systems** ab. Projekte unterliegen fortlaufenden Veränderungen – sowohl strukturell als auch im Hinblick auf Interessenlagen, Machtverhältnisse und Beteiligungsmotivation. Es wird daher empfohlen, die Akteursanalyse regelmäßig zu überprüfen und im Verlauf gegebenenfalls anzupassen. (vgl. Krips, 2017, S. 3; vgl. A. Seebacher et al., 2018, S. 156)

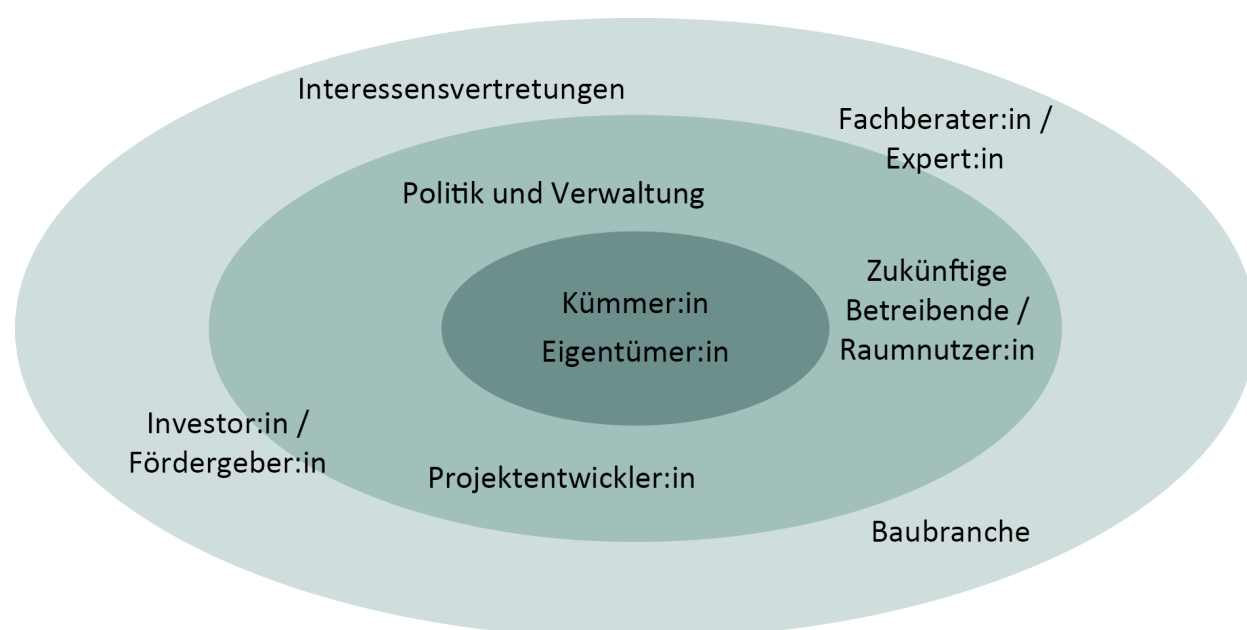


Abbildung 6: Drei-Kreis-Modell der Akteurskonstellation

3.2.2. Macht-Interessen-Matrix

Für eine vergleichende Analyse von Akteuren werden oftmals auch Matrizendarstellung verwendet, darunter die Macht-Interessen-Matrix (vgl. Bundesministerium des Innern, 2025; vgl. Krips, 2017, S. 19ff). Dabei werden die beteiligten Akteure anhand ihrer Einflussmöglichkeiten (Macht) sowie ihres Interesses am Nachnutzungsprozess eingeordnet. Je weiter rechts ein Akteur auf der Machtachse (x-Achse) positioniert ist, desto größer ist seine Einflussmöglichkeit im Nachnutzungsprozess. Je weiter oben sich ein Akteur auf der Interessenachse (y-Achse) befindet, desto stärker ist sein Interesse an der Nachnutzung der Betriebsbrachfläche ausgeprägt. Die Matrix gliedert sich in vier Quadranten, die jeweils unterschiedliche strategische Handlungsansätze nahelegen:

- » **Hohe Macht / Hohes Interesse:** Aktive Einbindung notwendig. Diese Gruppe muss kontinuierlich informiert, eingebunden und koordiniert werden
- » **Hohe Macht / Geringes Interesse:** Gezielte Motivation erforderlich. Diese Akteure gilt

es gezielt zu aktivieren – durch Argumente oder Anreize.

- » **Geringe Macht / Hohes Interesse:** Informieren und einbinden. Sie sollten gehört, informiert und eingebunden werden – insbesondere in Beteiligungsprozessen.
- » **Geringe Macht / Geringes Interesse:** Beobachten. Diese Gruppe ist im wenig relevant, sollte aber im Auge behalten werden.

3.2.3. Beteiligung je nach Prozessphase

Ein weiterer Ansatz zur Analyse von Akteuren besteht in der Betrachtung ihrer Beteiligung entlang der einzelnen Phasen des Nachnutzungsprozesses. Nicht alle Akteure sind über die gesamte Projektlaufzeit hinweg aktiv beteiligt – vielmehr variiert ihr Einfluss je nach Projektstand. Während manche bereits in der frühen Entscheidungs- und Planungsphase eine zentrale Rolle einnehmen, werden andere erst in späteren Abschnitten wie der Realisierung oder Nutzung relevant. Die tabellarische Zuordnung (Tabelle 2) ermöglicht eine phasenbezogene Differenzierung und liefert wichtige Hinweise für eine gezielte Einbindung im Zeitverlauf.

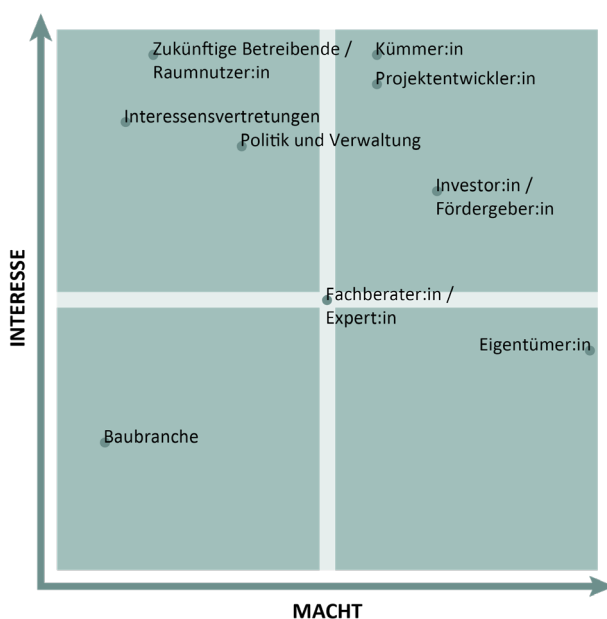


Abbildung 7: Macht-Interesse-Matrix der Akteure im Nachnutzungsprozess, eigene Darstellung

	PHASE BIS ZUR INVESTITIONS- ENTSCHEIDUNG	KONZEPTION / PLANUNG	REALISIERUNG	VERMARKTUNG	NUTZUNG
Kümmer:in	X	X	X	X	X
Eigentümer:in	X	X	X	X	X
Projektentwickler:in	X	X	X	(X)	(X)
Investor:in / Fördergeber:in	X	X	X		
Zukünftige Betreibende / Raumnutzer:in	(X)	(X)	(X)	X	X
Fachberater:in / Expert:in	X	X			
Politik und Verwaltung	(X)	X	X		
Interessensvertretungen		X	X		X
Baubranche		X	X		

Tabelle 2: Beteiligung im Laufe des Nachnutzungsprozesses

4 NACHNUTZUNGSMASSNAHMEN FÜR BETRIEBSGEBIETE

Nachnutzungsmaßnahmen können in „Pull – Maßnahmen“ und „Push – Maßnahmen“ unterschieden werden. Bei „Pull – Maßnahmen“ wird versucht, über Anreizsysteme jemanden zu etwas zu bewegen, bei „Push – Maßnahmen“ wird hingegen jemand dazu bewegt, etwas Bestimmtes zu tun, auf Basis von Regelungen und Vorgaben. Damit Nachnutzungsmaßnahmen, die zu den „Push – Maßnahmen“ gehören, umgesetzt werden müssen diese entweder in Gesetzen niedergeschrieben, in Strategien von Regionen oder Städten verbindlich festgelegt oder als Thematik berücksichtigt werden. Zielführend ist ebenfalls die Berücksichtigung von „Pull – Maßnahmen“ in Strategien oder Gesetzen.

durch andere betriebliche Tätigkeiten vor allem in Bezugnahme auf Start-ups und Jung-Firmen erwähnt. Bei den integrierten Einzelstandorten wird hervorgehoben, dass die präferierte Nachnutzung einer Betriebsfläche wieder einer betrieblichen Nutzung entsprechen soll. Darüber hinaus wird festgehalten, dass die Eigentümer von potentiellen Brachflächen durch die Wirtschaftsagentur Wien bei der Aktivierung unterstützt werden. Hierbei geht es vor allem darum, die Möglichkeiten aufzuzeigen und gleichzeitig mit Förderungen zu unterstützen. (vgl. Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18), 2017)

4.1. Strategien

Die Stadt Wien hat das Thema der Nachnutzung schon seit einigen Jahren in ihren Entwicklungsstrategien verankert. Beispiele hierfür sind das Fachkonzept „Produktive Stadt“, welches 2017 veröffentlicht wurde sowie der im April 2025 veröffentlichte „Wien-Plan“.

4.1.1. Fachkonzept Produktive Stadt

Das Fachkonzept Produktive Stadt dreht sich rund um die Wirtschaft und Produktionsflächen Wiens. Im Fachkonzept Wiens werden drei unterschiedliche Gebietstypen definiert, das industriellgewerbliche Gebiet, das gewerbliche Mischgebiet und die integrierten Einzelstandorte. Dabei findet die Nachnutzung bei allen drei Zonentypen eine Erwähnung.

In dem Fachkonzept wird das hohe Potenzial von bestehenden Betriebsobjekten, Gewerbeflächen und Bürokomplexen für die Nachnutzung



Abbildung 8: Betriebsflächen – Produktive Stadt

4.1.2. Der Wien-Plan

Im „Wien-Plan“ wird ähnlich zum Fachkonzept der „Produktiven Stadt“ bei den Integrierten Einzelstandorten die Nachnutzung erwähnt, allerdings wird die betriebliche Nachnutzung nicht nur als präferierte Wahl neben anderen beschrieben, sondern wird sie als einzige genannt, was die Wichtigkeit nochmals unterstreicht. Darüber hinaus wird die Nachnutzung als solches noch in Zusammenhang mit Themenbereichen wie sozialer, gesundheitlicher oder kultureller Infrastrukturen, zum Beispiel der „Kreativer Räume“, erwähnt. (vgl. Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18), 2025)

Besonders wichtig ist die räumliche Festlegung von Betriebsflächen, wie die beiden fast identischen Karten zeigen. Durch diese festgeschriebenen und auch entsprechend gewidmeten Gebiete, in denen betriebliche Nutzungen vorgesehen sind, kann auch einfacher eine wieder betriebliche Nachnutzung umgesetzt werden. Es werden Spekulationen auf eine Umwidmung, wie zum Beispiel Wohnbau, welche vermeintlich mehr Gewinn einbringen reduziert und eine Planungssicherheit hergestellt.

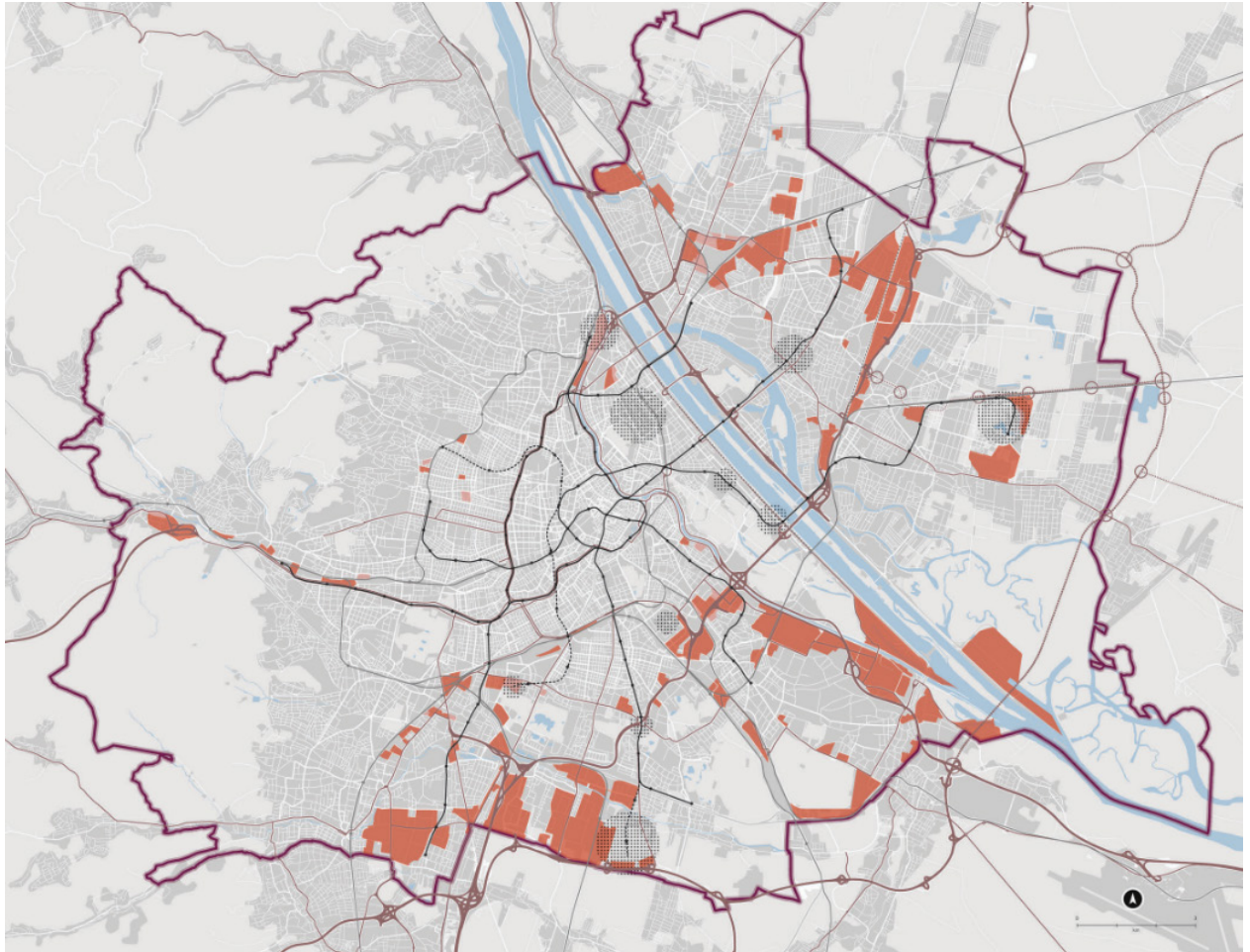


Abbildung 9: Leitbild Wirtschaft und Arbeit

4. 2. Push – Maßnahmen

Push – Maßnahmen sind Vorgaben oder Möglichkeiten, die durch ihre rechtliche Verankerung eine potentielle Durchsetzungsmacht erlangen. Hierbei werden im Zusammenhang der Nachnutzung Instrumente wie ein verpflichtendes Nachnutzungskonzept, Leerstandsabgaben oder eine Nutzungspflicht untersucht.

4. 2. 1. Verpflichtendes Nachnutzungskonzept

Ein verpflichtendes Nachnutzungskonzept ist gesetzlich verankert und besonders effektiv, wenn es präventiv und in Kombination mit einer Bankgarantie eingesetzt wird. Die Aufgabe eines Nachnutzungskonzeptes ist es Brachflächen,

Leerstand und eine Fehlnutzung zu vermeiden, bevor diese überhaupt entstehen kann. Im Burgenland finden sich Beispiele für verpflichtende Nachnutzungskonzepte, einmal für Einkaufszentren (seit 2023) und indirekt für Abbaustellen von Rohstoffen (seit 2016). Der folgende Absatz fasst die gesetzlichen Vorgaben für ein Nachnutzungskonzept von Einkaufszentren grob zusammen, um ein Beispiel für einen gesetzlichen Rahmen aufzuzeigen.

Im Burgenländischen Raumplanungsgesetz ist festgelegt, dass für neu errichtete Einkaufszentren sichergestellt werden muss, dass im Falle der Nichtnutzung als Einkaufszentrum eine widmungsgerechte Nachnutzung stattfindet und Gebäude oder versiegelte Flächen, die nicht benötigt werden, abgerissen beziehungsweise

in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt werden.

Um sicherzustellen, dass die entsprechenden Maßnahmen durchgeführt werden können, muss eine Bankgarantie hinterlegt werden. Des Weiteren hat die betroffene Gemeinde (Standortgemeinde) das Recht, die ungenutzten Flächen, im Fall einer nicht mehr Nutzung, zu den marktüblichen Preisen zu kaufen. (vgl. § 22b Abs. 8 Bgld. RPG 2019)

Seit der Einführung der Gesetzesnovelle 2023 sind (Stand Juli 2025) keine derartigen Nutzungskonzepte für Einkaufszentren öffentlich bekannt. Für Nachnutzungskonzepte von Rohstoffabbau ist das prestigeträchtigste die „Parndorfer Platte“. Verpflichtende Nachnutzungskonzepte gehören zu den „Push-Maßnahmen“, die durch die entsprechenden Inhalte eine hohe Wirkung erzielen können. Die Beispiele zeigen, dass Nachnutzungskonzepte grundsätzlich möglich sind und durchaus eine Anwendung für die betriebliche Nachnutzung darstellen können. Zugleich muss auf die geringe Umsetzung hingewiesen werden. Die geringe Neuumsatzung kann verschiedene Hintergründe haben. Jedenfalls kann angenommen werden, dass eine Bankgarantie ein gewisses Hemmnis darstellt. Nach Evaluierungen der bestehenden Vorgaben kann ein verpflichtendes Nachnutzungskonzept für betriebliche Nachnutzung unter Berücksichtigung der Ergebnisse angedacht werden.

4.2.2. Leerstandsabgabe

Die Leerstandsabgabe gehört zu den „Push-Maßnahmen“ und dient zur Verhinderung von Leerstand und somit zur Förderung der Nutzung beziehungsweise der Nachnutzung. Bei der Leerstandsabgabe werden die Eigentümer hinsichtlich dessen motiviert, ihre Objekte zu aktivieren, indem diese nach festgelegten Fris-

ten der Inaktivität Abgaben zu entrichten haben. Die Leerstandsabgabe ist in Österreich keine Neuheit. Am Wohnungsmarkt wurde mit einer Verfassungsnovelle im April 2024 durch den Nationalrat die Möglichkeit geschaffen, dass alle Bundesländer eine solche erheben können.

In den Bundesländern Salzburg, Steiermark, Tirol und Vorarlberg bestehen bereits Leerstandsabgaben, in den restlichen Bundesländern noch nicht (Stand 07.02.2025). Es herrschen von Bundesland zu Bundesland unterschiedliche Regelungen, wann eine solche Abgabe entrichtet werden muss. In allen vier Ländern muss der Eigentümer des potenziellen Leerstandes an die Standortgemeinde den Betrag entrichten. (vgl. kurzzeitmiete.at GmbH, 2025)

In Tirol und somit auch in Innsbruck gibt es seit Anfang 2023 die „Leerstandsabgabe“. Um die Auswirkungen dieser festzustellen, wird ein halbjährliches Monitoring durchgeführt. Im Jahr 2023 lag der Leerstand in der Landeshauptstadt bei 8,8 %, ein Jahr später bei nur noch 8,4 %. (vgl. Stadt Innsbruck, 2025)

Die Leerstandsabgabe ist insbesondere ein interessantes Instrument, weil sie im Bestand eingesetzt werden kann. Zu berücksichtigen ist, dass eine Abgabe erst ab einer gewissen Höhe ihre Wirkung entfaltet. Die Abgaben in Innsbruck sind in Klassen eingeteilt, welche sich wiederum an der Größe der jeweiligen Nutzfläche orientieren.

4.2.3. Nutzungspflicht

Eine Nutzungspflicht zielt darauf ab, Eigentümer von einer Baulandhortung abzuhalten und somit Brachflächen und Leerstand zu vermeiden. Die Pflicht zur Nutzung kann auf unterschiedliche Weisen indirekt umgesetzt werden, eine davon ist das Kaufrecht der Standortgemeinde.

In der Schweiz, im Kanton St. Gallen besteht für Gemeinden die Möglichkeit, unter Einhaltung bestimmter Auflagen und Fristen ein sogenanntes Kaufrecht auszuüben. Die genauen Regelungen sind im Planungs- und Baugesetz von St. Gallen definiert. (vgl. Art. 9 SG-PBG 2016)

Durch das „Kaufrecht“ kann nicht direkt jemand das Nutzen einer Fläche vorgeschrieben werden, allerdings kann eine ungenutzte Fläche somit „aktiviert“ werden und zum Beispiel einer Baulandhortung entzogen werden. Laut dem Kanton St. Gallen findet die Durchführung des „Kaufrechts“ in der Regel keine Anwendung.

Die Nutzungspflicht durch ein „Kaufrecht“ der Standortgemeinde gehört zu den Pull-Maßnahmen. Es handelt sich grundsätzlich um ein sehr wirkungsvolles Instrument, jedoch sind einige Umstände dabei zu berücksichtigen. Die Auflagen, unter welchen Bedingungen dies durchgesetzt werden kann, sind wesentlich. Des Weiteren müssen die allgemeinen rechtlichen beziehungsweise verfassungsrechtlichen Rahmenbedingungen gegeben sein, damit es im jeweiligen Land umgesetzt werden kann. Zu guter Letzt muss berücksichtigt werden, dass das Bestehen solcher rechtlichen Möglichkeiten nicht gleich die Anwendung dieser bedeutet. Es ist anzunehmen, dass die reine Möglichkeit einen positiven Einfluss auf die Problematik von Leerstand und Brachflächen hat.

4. 3. Pull – Maßnahmen

Pull-Maßnahmen versuchen eine Lösung des Problems herbeizuführen, ohne ein Individuum über Zwang dazu bewegen zu müssen. Verschiedene Anreizsysteme wie Förderungen, das Aufzeigen von Möglichkeiten oder auch die Sichtbarmachung werden hier als entsprechende Mittel eingesetzt.

4. 3. 1. Förderprogramme für Betriebsflächen-Reaktivierung

Die Nachnutzung von Bestandsgebäuden, sind mit höheren Kosten verbunden als das Bauen auf der „grünen Wiese“. Dieser Umstand stellt ein finanzielles Hindernis da. Um hier gegen wirken zu können, sind Förderungen ein geeignetes Mittel. Neben dem Anreiz zur Nachnutzung kann über eine Förderung in einem gewissen Maß die Entwicklung gesteuert werden. Ein Beispiel für eine entsprechende Förderung zeigt der Aufbau- und Resilienzplan Österreichs.

Im Zuge des „Österreichischen Aufbau- und Resilienzplans 2020–2026“ gibt es die Förderung „Flächenrecycling“. Bei dieser Förderung liegt der Fokus auf dem Aufzeigen der Möglichkeiten. Es werden zum Beispiel Konzepte die Bewertung der Bausubstanz sowie die Vorplanung eines standortbedingten Mehraufwands gefördert. Zielgruppen sind Gemeinden und Eigentümer. Die verschiedenen Maßnahmen werden mit unterschiedlichen Fördersätzen und mit einer maximalen Summe gefördert. (vgl. Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2022)

Ein Nutzungskonzept beziehungsweise Entwicklungskonzept muss bestimmte Pflichtinhalte umfassen. Als erstes soll ein Überblick über die Situation hergestellt werden. Das bedeutet, die ehemalige Nutzung und die aktuelle Situation des Objekts oder der Fläche aufzuzeigen. Um Fehlplanungen zu vermeiden, müssen übergeordnete Pläne sowie das öffentliche Interesse bezogen auf das Zielgebiet berücksichtigt werden. Die Möglichkeiten des Gebiets werden durch verschiedene Nutzungsvarianten und deren positive Auswirkungen auf die Bodeninanspruchnahme sichtbar gemacht. Durch eine Analyse der Varianten, basierend auf wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Kriterien und unter Einbeziehung der Energieeffizienz, des Kli-

maschutzes und der Verbesserung des Klimaschutzes, soll eine Variante favorisiert werden. (vgl. Kommunalkredit Public Consulting GmbH, 2022)

Die Zahlen des Monitorings zeigen die hohe Inanspruchnahme der Förderung. Seit dem Beginn der Förderung Mitte 2022 wurden bis Ende 2023 49 Projekte gefördert. Für das Jahr 2023 wurde ein Ziel von 30 Projekten festgelegt, welches mit 42 weit übertroffen wurde (vgl. BKA, 2025). Weitere 36 Projekte wurden bis September 2024 durch die Förderung bearbeitet. (vgl. Kommunalnet E-Government Solutions GmbH, 2024)

Ein Beispiel für die Durchführung eines Nachnutzungskonzeptes ist die „Lange Mühle“. Sie befindet sich in Ober-Grafendorf in Niederösterreich, in der über mehrere Generationen Mehl gemahlen wurde. (vgl. skstadtplanung&architektur, 2023)

Förderungen sind klassische „Pull-Maßnahmen“. Sie bieten die Möglichkeit, finanzielle Hemmnisse zu überwinden. Dabei ist es wichtig, nicht nur die finanziellen Mittel bereitzustellen, sondern auch fachlichen Input zu gewährleisten oder gezielt zu fördern. Die große Herausforderung bei Förderungen liegt neben dem sinnvollen Förde-

rungsziel bei den hohen Kosten für die öffentliche Hand. Jedoch lassen sich mit einer gezielten Anwendung die gewünschten Ergebnisse erzielen.

4.3.2. Flächenmarketing

Oftmals fehlt die Kenntnis über leerstehende Flächen oder Objekte, was dazu beiträgt, dass diese ungenutzt bleiben und somit Leerstand entsteht. Hierbei kommt das „Flächenmarketing“ ins Spiel. Hierbei geht es darum, die entsprechenden Grundstücke und Gebäude sichtbar zu machen für potenzielle Firmen oder Entwickler, die auf der Suche nach einem neuen Standort sind.

Auf einer klassischen Immobilienplattform inserieren Makler:innen und Eigentümer:innen in Eigeninitiative, und meistens besteht keine aktive Verwaltung der unterschiedlichen Inserate. Beim Flächenmarketing der niederösterreichischen Wirtschaftsagentur werden die leerstehenden Flächen im kompletten Bundesland erhoben und versucht, mit den Eigentümern, die nicht von sich aus tätig werden, in Kontakt zu treten, um eine Nachnutzung zu forcieren. Die geschalteten Anzeigen auf der hauseigenen Plattform werden zusätzlich geprüft, um ein hohes Niveau zu gewährleisten. (vgl. Kirisits, et al., 2025)

Das Flächenmarketing gehört zu den „Pull-Maßnahmen“ und geht meistens von einem Akteur wie der Wirtschaftsagentur oder auch einer Gemeinde aus. Es handelt sich um ein niederschwelliges Angebot, welches mit verhältnismäßig geringem finanziellem Aufwand verbunden ist, jedoch ist es eine sehr langwierige Tätigkeit, die ein hohes Maß an Zeit und Geduld benötigt.



Abbildung 10: Lange Mühle – Silos

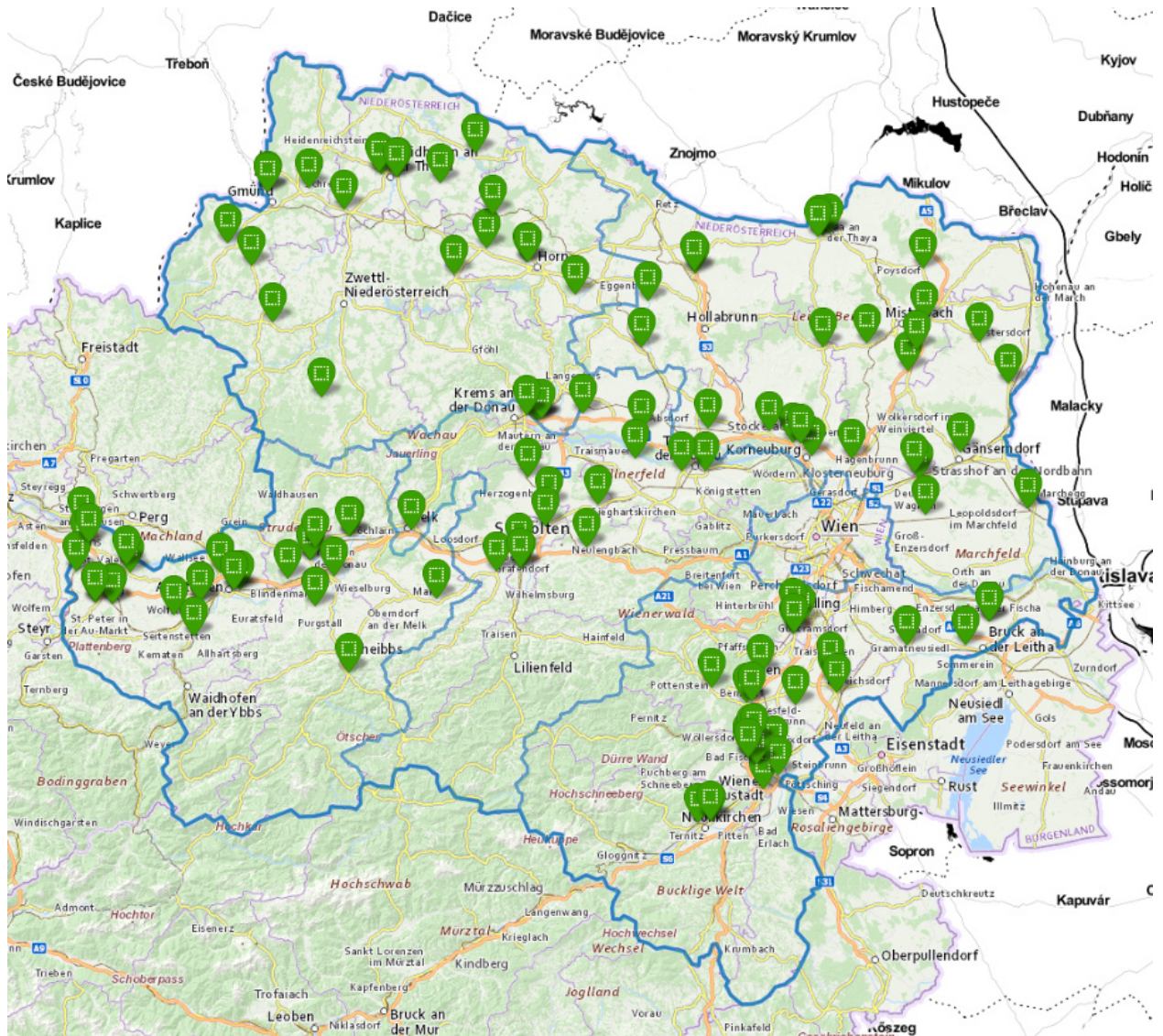


Abbildung 11: Eco-Plus: Karte-Flächensuche

4.3.3. Wissens- und Übersichtsplattformen

Wissen rund um das Thema Nachnutzung ist essentiell, um Nachnutzung zu generieren. Viele verschiedene Themenbereiche stehen in Verbindung mit der Nachnutzung und wirken auf diese ein. Sei es das Thema, warum Nachnutzung wichtig ist, wie Nachnutzung möglich ist, welche Förderungen es gibt, welche Konzepte umgesetzt werden können oder wer die entsprechenden Akteure sind. Um diese ganzen Informationen zentral an einem Punkt zu haben, braucht es Wissens- bzw. Übersichtsplattformen. Ein Beispiel hierfür ist der „Brachflächen-Di-

alog“ in Österreich.

Der Brachflächen-Dialog ist eine Initiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) aus dem Jahr 2022. Er stellt ein mehrjähriges Programm dar, welches unter anderem das Ziel verfolgt, Brachflächen einer Nutzung beziehungsweise einer Wiedernutzung, also Nachnutzung, zuzuführen. Das übergeordnete Ziel ist die Reduktion der Bodeninanspruchnahme. Wesentliche Punkte sind, den Wissensaustausch zu fördern, Expertinnen zusammenzubringen, die Entwicklung bestimmter Instrumente zur Erhebung und Wiedernutzung von Brachflächen,

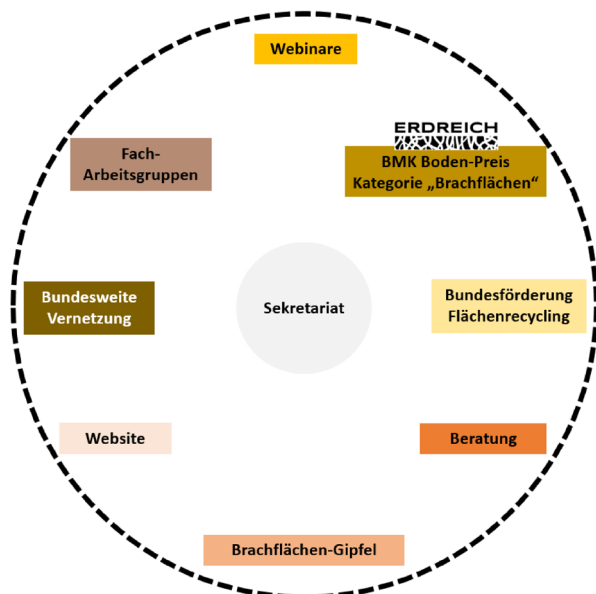


Abbildung 12: Aktivitäten des Brachflächen-Dialogs

BP-Beispiele zu sammeln, Aufmerksamkeit für die Thematik herzustellen und der zentrale Anlaufpunkt zu sein. (vgl. BMLUK, 2025c)

Aus dem Programm „Brachflächen-Dialog“ sind verschiedene Aspekte besonders relevant für die Nachnutzung. Dazu zählen der finanzielle Anreiz durch Förderungen, die Erhebung und Sichtbarmachung sowie das Aufzeigen der Möglichkeiten durch Best-Practice-Beispiele. Ein großes Potenzial, die entsprechenden Akteure für die Nachnutzung zu sensibilisieren, liegt in der Kombination der unterschiedlichen Bereiche.

Fazit zu der Wissens- und Übersichtsplattform, sie gehört zu den „Pull-Maßnahmen“ und funktioniert über die Kombination verschiedener Angebote und anderer „Pull-Maßnahmen“. Sie stellt einen zentralen Punkt an Wissen rund um das Thema Nachnutzung dar, der für jeden zugänglich ist. Dabei muss das dort erfasste Wissen sowie das Angebot nicht verpflichtend angenommen oder auch umgesetzt werden.

4. 3. 4. Nachnutzung durch Infrastruktur

Am Beispiel von München und dessen Gewerbehofprogramm von 1993, welches laufend fortgeschrieben worden ist, lässt sich eine klassische „Pull-Maßnahme“ zeigen, die präventiv gegen Leerstand und Brachflächen eingesetzt werden kann – durch die Bereitstellung einer entsprechenden Infrastruktur.

Ziel der Münchner Stadtregierung war es, ein „Gewerbehofnetz“ aufzubauen, mit Flächen, die sich für innerstädtische Produktion eignen. Für die vertikale Produktion wird auf die hohe Deckenlast, Mindestraumhöhen, breite Gänge sowie Lastenaufzüge geachtet. Vorwiegend sind

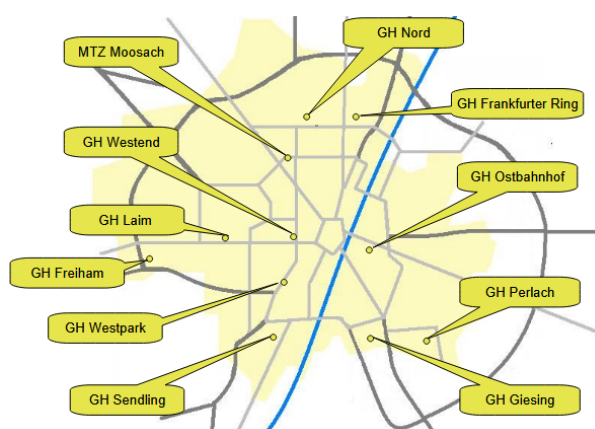


Abbildung 13: Münchner Gewerbehöfe Verortung, Stand 2021

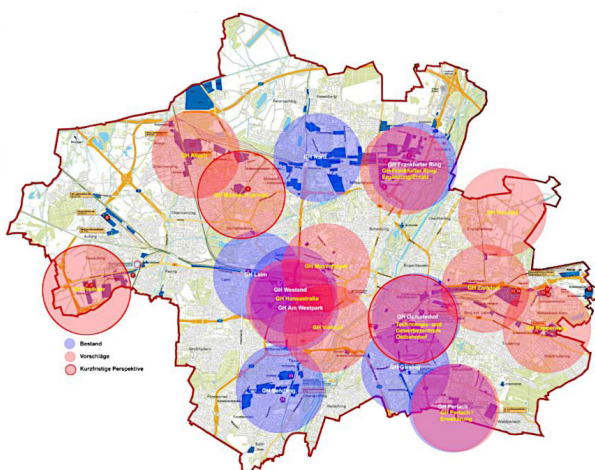


Abbildung 14: München-Stadtplan Gewerbehöfe 2023

die Objekte für kleine und mittelständische Unternehmen gedacht. (vgl. Referat für Arbeit und Wirtschaft Wirtschaftsförderung Standortentwicklung, 2021)

Wie bereits in der vorangehenden Arbeit erwähnt, sind „Bodenpreis“-Spekulationen in überwiegend dicht besiedelten Gebieten eine Herausforderung für die Nachnutzung. Eigentümer wollen ihre Flächen nicht dem Markt zur Verfügung stellen, weil sie darauf spekulieren, durch zum Beispiel eine Umwidmung auf Wohnbau einen noch höheren Gewinn oder Rendite zu erwirtschaften. Durch diesen Umstand sind potentielle Flächen, die die Eignung haben, nicht verfügbar und somit eine Nachnutzung nicht möglich.

Die Münchner Gewerbehöfe befinden sich im Besitz der „MGH – Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH“, welche wiederum eine Tochter der Stadt München ist (vgl. MGH Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH, 2025). Somit lässt sich als Erstes die Problematik mit den meistens privaten Eigentümern lösen, und die Flächenverfügbarkeit aus diesem Bereich kann gewährleistet werden. Die zweite Problematik sind zu hohe Mieten, die für eine „natürliche“ Nachnutzung durch den freien Markt ein erhebliches Hemmnis darstellen. Die Mieten der Gewerbehöfe befinden sich deutlich unter den marktüblichen, womit die öffentliche Hand die Betriebe indirekt „fördern“ kann und somit auch indirekt eine schnelle Nachnutzung gegeben ist, wenn Betriebe einen Standort verlassen. Die Auslastung der Flächen mit rund 97 % (Stand 2019) zeigt, dass das Modell funktioniert. (vgl. Ludwig, 2019)

Fazit zu dem Modell der Gewerbehöfe, es handelt sich um eine „Pull-Maßnahme“, die von der öffentlichen Hand ausgehen muss. Dabei ist es

essenziell, dass die Objekte sich im Besitz der „Öffentlichkeit“ befinden und über eine entsprechende technische Infrastruktur verfügen. Die Maßnahme ist als präventive Maßnahme einzuordnen und benötigt ein hohes Maß an Zeit und Geld, hat aber am Beispiel München einen ersichtlichen Wirkungsgrad.

4. 4. Vergleich der Maßnahmen

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Maßnahmen aufgelistet und im Anwendungsfall für Österreich auf ihre wesentlichsten Vor- und Nachteile unterschieden. Es wird angegeben, ob die jeweilige Maßnahme im Bestand, bei neuen Entwicklungen oder in beiden Bereichen eingesetzt werden kann.

MASSNAHME	VORTEILE	NACHTEIL	BESTAND	NEU
Nachnutzungskonzept	Verlässliches Instrument	Zu große Hemmschwelle		X
Leerstandsabgabe	Flächendeckender Einsatz	Schlupfwinkel	X	X
Nutzungspflicht	Große Steuerungsmöglichkeit	Politischer Druck		X
Infrastruktur	Nutzen für mehrere	Teuer und hoher Aufwand	X	X
Beratungs- und Servicestellen	Aufbau von Wissen	Keine Umsetzungspflicht	X	X
Förderungen	Minimierung der finanziellen Hemmschwelle	Teuer für öffentliche Hand	X	X
Flächenmarketing	Niederschwelliges Angebot	Hoher Arbeitsaufwand	X	X

Tabelle 3: Vergleich der Maßnahmen

4.5. Fazit

Die hier behandelten Maßnahmen unterscheiden sich auf unterschiedlichste Art und Weise, sei es die schon mehrfach erwähnten „Pull-“ oder „Push-Maßnahmen“, ob sie präventiv oder im Bestand eingesetzt werden können, welche Voraussetzungen dafür gegeben sein müssen – sei es rechtlicher Natur, Akteure, die aktiv werden, oder Programme, die gestartet werden müssen. Es zeigt sich, dass es nicht die perfekte Maßnahme für die Nachnutzung in der Praxis gibt, sondern verschiedene Maßnahmen für viele unterschiedliche Ausgangssituationen. Es kann abgeleitet werden, dass je nach Gegebenheit die entsprechende oder eher die entsprechenden Maßnahmen kombiniert und strukturiert eingesetzt werden müssen.

5 NACHNUTZUNGSBEISPIELE AUS DER PRAXIS

5.1. **Marinomed Biotech AG, Korneuburg (NÖ)**

NAME	MARINOMED BIOTECH AG
Bundesland	Niederösterreich
Adresse	Hovengasse 25, 2100 Korneuburg
Art	Leerstehendes Betriebsgebäude
Größe	0,4 ha
Jahr	2020 – 2023

Tabelle 4: Steckbrief „Marinomed Biotech AG“

Das börsennotierte Unternehmen Marinomed Biotech AG, beschäftigt sich mit der Entwicklung innovativer Produkte im Bereich Atemwegs- und Augenerkrankungen und war 2020 auf der Suche nach einem neuen Standort. Fündig wurde man schließlich im Betriebsgebiet Korneuburg-Süd, wo ein leerstehendes Betriebsgelände samt veralteter Bausubstanz den Anforderungen entsprach. (vgl. BMLUK, 2025a) Für den Geschäftsführer Andreas Grassauer waren eine sehr gute bestehende Infrastruktur sowie eine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto Grundvoraussetzungen. Beide Faktoren wurden vom Standort in Korneuburg erfüllt, und auch die bestehende Bausubstanz sprach für den Standort. Durch die vorhandene Infrastruktur wie Strom, Gas und Kanalanschluss konnten laut dem Geschäftsführer Zeit und Kosten gespart werden. Innerhalb von nur neun Monaten nach dem Kauf konnte das renovierte Bestandsgebäude bezogen werden. Das Grundstück bot außerdem genügend Platz für einen zusätzlichen Neubau eines eigenen Labors und weiteren Büroflächen. Es konnte ein Parkplatz mit versickerungsfähigem Schotterrasen umgesetzt werden und es fanden Grünflächen mit Baumbepflanzung Platz. Auf diese Weise konnte ein Teil des Standortes entsiegelt und

begrünt werden. (vgl. R. Seebacher, 2023)

Die Entwicklung des Standortes wurde von der niederösterreichischen Wirtschaftsagentur ecoplus begleitet und gilt als Vorzeigeprojekt für ökologische Standortentwicklung. (vgl. BMLUK, 2025a)



Abbildung 15: Marinomed-Areal vor der Nachnutzung



Abbildung 16: Marinomed-Areal nach der Übernahme

5.2. Zukunftspark+, Tulln (NÖ)

NAME	ZUKUNFTSPARK+
Bundesland	Niederösterreich
Adresse	Königstetterstraße 128-134, 3430 Tulln
Art	Leerstand, Gewerbepark, leerstehendes Druckerei Areal
Größe	4,5 ha
Jahr	2020 – 2021

Tabelle 5: Steckbrief „Zukunftspark+“

Die Geschichte des rund 4,5 Hektar großen Areals der ehemaligen Goldmann Druck AG in Tulln reicht über ein Jahrhundert zurück. Bereits im Jahr 1900 wurde der Standort gegründet und über die Jahrzehnte hinweg kontinuierlich erweitert. Das Unternehmen spezialisierte sich auf den Druck von Zeitungen, Magazinen, Versandkatalogen und Werbeprospekten und war ein bedeutender Arbeitgeber in der Region. Mit der Insolvenz im Jahr 2011 endete diese Ära abrupt und rund 350 Arbeitsplätze gingen verloren. Nach rund zehn Jahren des Stillstands wurde das Gelände einer umfassenden Neugestaltung unterzogen. Im Zuge aufwändiger Umbau- und Renovierungsarbeiten entstand ein moderner Gewerbepark mit rund 5.000 Quadratmetern Büro- und 20.000 Quadratmetern Hallenfläche. Ein Großteil dieser Flächen ist mittlerweile vermietet. Die Revitalisierung des Areals hat nicht nur das Ortsbild aufgewertet, sondern auch rund 230 neue Arbeitsplätze geschaffen. Im Jahr 2023 wurde die bis dahin größte Dach-Photovoltaikanlage Niederösterreichs auf dem Zukunftspark+ errichtet. Die Anlage liefert ausreichend Strom, um den gesamten Energiebedarf des Gewerbeparks nachhaltig zu decken. Der moderne Gewerbepark mit autonomer Stromerzeugung stellt ein zukunftsweisendes Beispiel für eine gelungene Nachnutzung eines großen Betriebsstandortes dar. (vgl. BMLUK, 2025a)



Abbildung 17: Ehemalige Druckerei Goldmann AG



Abbildung 18: Revitalisierter Gewerbepark heute

5.3. Millennium Park, Lustenau (Vbg)

Der Wirtschaftspark „Millennium Park“ in Lustenau ist ein gutes Beispiel für zukunftsorientierte Betriebsgebietsentwicklung. Er wird entwickelt und betrieben von der „PRISMA Unternehmensgruppe“, dabei werden flexibel nutzbare Gewerbeflächen, hochwertige Architektur und langfristige Flächenbewirtschaftung vereint.

Zentraler Aspekt des Parks ist seine bauliche Struktur, die Gewerbe- und Produktionshallen wurden von Anfang an so konzipiert, dass sie sich für eine Vielzahl betrieblicher Nutzungen

NAME	MILLENNIUM PARK
Bundesland	Vorarlberg
Adresse	Millenium Park 6890 Lustenau
Art	Gewerbepark
Größe	11,5 ha
Jahr	1997 - lfd.

Tabelle 6: Steckbrief „Millennium Park“

eignen. Diese bauliche Flexibilität erlaubt eine einfache Nachnutzung durch unterschiedliche Branchen – von technologieorientierten Start-ups über klassische Handwerksbetriebe bis hin zu produzierenden Unternehmen. Laut Aussage der „PRISMA“ wurden die entsprechenden Kennzahlen wie Hallenhöhe oder Verhältnis Bürofläche zu Lager- / Produktionshalle eigenständig erhoben in dem sie in der Region sich vergleichbare Nutzungen angesehen haben. Damit wird ein zukunftsfähiges Nutzungsspektrum ermöglicht, das sich an wandelnde wirtschaftliche Anforderungen anpassen kann. (vgl. Ess & Dosch, 2025; vgl. PRISMA Holding AG, 2025)

Ein weiterer bedeutender Faktor für die Nachnutzung des Standorts ist die Eigentumsstrategie, dabei werden die Flächen im „Millennium Park“ von „PRISMA“ ausschließlich vermietet und nicht verkauft. Dadurch bleibt die Steuerungsho-

heit über die Nutzung beim Betreiber, was eine aktive Begleitung und Steuerung von Nachnutzungen erlaubt. (vgl. Ess & Dosch, 2025)

Der Millennium Park zeigt damit wie Nachnutzung präventiv betrieben kann, durch die entsprechende Planung vorab und des managen währenddessen kann eine einfache und zielführende Nachnutzung umgesetzt werden.



Abbildung 20: Millennium Park - Übersicht – Süden



Abbildung 19: Millennium Park – Übersicht – Osten



Abbildung 21: Millennium Park – Innenansicht

5. 4. Donau Gewerbepark
Krems, Krems (NÖ)

Der Donau Gewerbepark Krems liegt im östlichen Stadtgebiet von Krems an der Donau. Das Areal ist der ehemalige Industriestandort der Firma Eybl, an dem bis 2008 textile Autoteile produziert wurden. Die Entwicklung des Standorts begann im Jahr 2017 unter der Leitung von ecoplus, der Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich. Eine zentrale Herausforderung bestand darin, die bestehende Gebäudestruktur der ehemaligen Textilfabrik den modernen

Anforderungen anzupassen. Durch ein adaptives „Re-Use-Konzept“ wurden die vorhandenen Hallen effizient umgestaltet, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Nutzer gerecht zu werden. Anstelle eines Abrisses und Neubaus wurde der Gebäudebestand erhalten und umgebaut, wodurch rund 34.000 Quadratmeter flexibel nutzbare Büro-, Lager- und Gewerbeflächen entstanden sind. Diese Flächen bieten Unternehmen maßgeschneiderte und anpassbare Lösungen für ihre betrieblichen Anforderungen. (vgl. BMLUK, 2025a)



Abbildung 22: Donau Gewerbepark Krems, vorher



Abbildung 23: Donau Gewerbepark Krems, nachher

NAME	DONAU GEWERBEPARK
Bundesland	Niederösterreich
Adresse	Dr. Franz Wilhelm Straße 2, 3500 Krems an der Donau
Art	Gewerbepark
Größe	3,4 ha
Jahr	2020 – 2023

Tabelle 7: Steckbrief „Donau Gewerbepark Krems“

5. 5. Hallo Business Park, Gabersdorf (Stmk)

NAME	HALLO BUSINESS PARK
Bundesland	Steiermark
Adresse	Landscha an der Mur 70, 8424 Gabersdorf
Art	Gewerbepark
Größe	9,4 ha
Jahr	2016

Tabelle 8: Steckbrief „Hallo Business Park“

Ein eindruckliches Beispiel für die erfolgreiche Nachnutzung eines Betriebsareals bietet die Umwandlung des ehemaligen „Stabil-Fensterwerks“ in einen zeitgemäßen Gewerbepark. Auf dem rund 9,4 Hektar großen Gelände in der Region – das bis Ende 2015 vom Fensterhersteller PaX Stabil GmbH betrieben wurde – entstanden durch umfassende Sanierungs- und Adaptierungsmaßnahmen seit dem Jahr 2016 vielfältige neue Nutzungsmöglichkeiten. Die 13 Industriehallen, umfangreiche Lagerflächen sowie rund 3.500 m² Büroflächen wurden modernisiert und in einen Gewerbepark mit attraktivem Branchenmix überführt. Durch die Umnutzung konnte bestehende Infrastruktur erhalten und weiterentwickelt werden – ein bedeutender Beitrag zur Vermeidung zusätzlichen Bodenverbrauchs. Auch in puncto Energieversorgung setzt das Projekt Maßstäbe: Eine großflächige Photovoltaikanlage auf den Dachflächen produziert jährlich rund 4,2 Mio. kWh Strom und vermeidet damit etwa 2.600 Tonnen CO₂-Emissionen pro Jahr. Mit der halo business park GmbH als neuer Eigentümerin wurde das ehemals industriell genutzte Areal zu einem nachhaltigen Wirtschaftsstandort mit Zukunftspotenzial transformiert – und zeigt damit, wie Konversion von Brachflächen nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich erfolgreich gelingen kann. (vgl. BMLUK, 2025a; vgl. halo business park gmbh, 2019, S. 5)



Abbildung 24: Dachfläche des „Hallo Business Parks“ nach Übernahme

6 RESÜMEE

Die Nachnutzung von Betriebsgebieten stellt eine zentrale raumplanerische Herausforderung dar, die angesichts des fortschreitenden Flächenverbrauchs und der zunehmenden gesellschaftlichen Sensibilität für Bodenschutz (somit eine Flächenverknappung) weiter an Bedeutung gewinnen wird. Die in dieser Arbeit durchgeführte Analyse verdeutlicht, dass betriebliche Brachflächen ein beträchtliches Potenzial für eine nachhaltige Betriebsgebietsentwicklung bieten, sowohl in ökologischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht.

Gleichzeitig zeigt sich, dass Nachnutzungsprozesse komplexe Aushandlungen zwischen zahlreichen Akteuren erfordern. Die Identifikation von wichtigen Akteuren, wie Eigentümer:innen, Projektentwickler:innen, politischen Entscheidungsträger:innen sowie künftigen Nutzer:innen, ist entscheidend für eine erfolgreiche Reaktivierung. Die Rolle eines koordinierenden „Kümmers“ erweist sich dabei als besonders wirkungsvoll, um Interessen auszugleichen, Prozesse zu moderieren und Entwicklungshemmnisse frühzeitig zu erkennen.

Darüber hinaus macht die Gegenüberstellung von Push- und Pull-Maßnahmen deutlich, dass weder rein regulatorische noch ausschließlich anreizbasierte Strategien ausreichen. Vielmehr ist ein abgestimmtes Zusammenspiel unterschiedlicher Instrumente notwendig. Gesetzliche Vorgaben, finanzielle Förderungen und beratende Begleitstrukturen müssen ineinandergreifen. Beispiele aus der Praxis zeigen, dass solche integrierten Ansätze bereits erfolgreich umgesetzt werden. Vorausgesetzt, sie sind an die lokalen Rahmenbedingungen angepasst.

Für die künftige raumplanerische Praxis ergibt sich daraus ein klarer Auftrag: Die systematische Erfassung und Aktivierung von Brachflächen sollte in den kommunalen und regionalen Planungsinstrumenten verankert werden. Parallel dazu braucht es eine Weiterentwicklung der strategischen Flächenpolitik, insbesondere mit Blick auf interkommunale Kooperationen, verbindliche Nachnutzungskonzepte und neue Formen der Bodenmobilisierung.

Die Nachnutzung von Betriebsgebieten muss als prioritäre Strategie in einer ressourcenschonenden Raumentwicklung begriffen werden. Sie bietet die Chance, wirtschaftliche Impulse zu setzen, ohne zusätzlichen Bodenverbrauch zu verursachen. Eine Chance, die es im Sinne einer zukunftsfähigen Raumplanung konsequent zu nutzen gilt.

7 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

Berger, J. (2017, Juni 28). Großbäcker Ölz kann ausbauen – aber nicht in der Grünzone. Der Standard. <https://www.derstandard.at/story/2000059943742/grossbaecker-oelz-kann-ausbauen-aber-nicht-in-der-gruenzone>

BKA - Bundeskanzleramt Österreich. (2025). Brachflächen. Wirkungsmonitoring in Österreich. <https://wirkungsmonitoring.gv.at/massnahme-detail/brachflaechen-9629-1132/>

BLAU+GRÜN+STADT. (2025). Wassersensible Stadtentwicklung in Gewerbegebieten. Das Projekt BLAU+GRÜN+STADT. <https://blaugruenestadt.de/bgs/gewerbegebiete/>

BMK - Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität. (2024). Fachpapier Brachflächen: Begriffe und Erhebungsmethoden. https://www.brachflaechen-dialog.at/fileadmin/inhalte/brachflaechen/img/bmk_broschue-re_bfd_fachpapier_begriffe_erhebungsmethoden.pdf

BMLUK - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft. (2025a). Best Practice. Brachflächen-Dialog. <https://www.brachflaechen-dialog.at/best-practice>

BMLUK - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft. (2025b). Brachflächen-Dialog. <https://www.brachflaechen-dialog.at/>

BMLUK - Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft. (2025c). Initiative Brachflächen-Dialog. Klima und Umwelt. <https://www.bmluk.gv.at/themen/klima-und-umwelt/abfall-und-kreislaufwirtschaft/flaechenrecycling-und-brachflaechen-dialog/initiative.html>

Bruckner, R., & Frei, M. (2023, Mai 13). Eine Ikone der heimischen Textilindustrie sperrt ihr Werk im Waldviertel zu. Der Standard. <https://www.derstandard.at/story/2000146396010/eine-ikone-der-heimischen-textilindustrie-sperrt-sein-werk-im-waldviertel>

Bundesministerium des Innern. (2025). Stakeholderanalyse. Methoden & Techniken. https://www.orghandbuch.de/Web/OHB/DE/OrganisationshandbuchNEU/4_MethodenUndTechniken/Methoden_A_bis_Z/Stakeholderanalyse/Stakeholderanalyse_node.html

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.). (2020). Bestehende Gewerbegebiete nachhaltig weiterentwickeln.

Business Upper Austria - OÖ Wirtschaftsagentur GmbH. (2021). Leitfaden zur Nachnutzung von Leerständen und Brachflächen.

Business Upper Austria - OÖ Wirtschaftsagentur GmbH. (2025). Brachflächenenerhebung 2018 und 2021. <https://standortooe.at/brachen/brachflaechenenerhebung>

ecoplus - NÖ Wirtschaftsagentur GmbH. (2024). Landesweite Erhebung: Brachflächen als Potenzial für Betriebsansiedlungen. <https://www.ecoplus.at/newsroom/landesweite-erhebung-brachflaechen-als-potenzial-fuer-betriebsansiedlungen>

Ess, N., & Dosch, C. (2025, Mai 12). Funktionsweiße des Wirtschaftsparks „Millennium Park“ in Lustenau.

hallo business park gmbh. (2019). Exposé—Hallo business park. <https://www.hallo.at/wp-content/uploads/2019/08/hallo.at-expose-1.pdf>

IHK - Industrie- und Handelskammer Koblenz. (2025). Nachhaltige Gewerbegebiete: Planungsrechtliche Grundlagen und Praxisbeispiele. Arbeitsgemeinschaft Rheinland-Pfalz. <https://www.ihk-rlp.de/themen/raumordnung-landesplanung-bauleitplanung/gewerbegebiete1-24-6056802>

Kanonier, A. (2025). Vortrag zum Thema Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten, im Rahmen des Masterprojekts Planerischer Umgang mit Betriebsgebieten. Sommersemester 2025.

Kirisits, A., Schicklmüller, M., & Zeilinger, C. (2025, April 9). Tätigkeiten der niederösterreichischen Wirtschaftsagentur ecoplus.

Kommunalkredit Public Consulting GmbH. (2022). Flächenrecycling. Fördernavigator Gemeinden - Flächenrecycling. <https://www.umweltfoerderung.at/gemeinden/flaechenrecycling>

Kommunalnet E-Government Solutions GmbH. (2024). Flächenrecycling – Chancen erkennen und nutzen! Kommunalnet. <https://www.kommunalnet.at/2024/09/09/flaechenrecycling-chancen-erkennen-und-nutzen-2/>

Krips, D. (2017). Stakeholdermanagement (2., neu bearbeitete Auflage). Springer Vieweg.

kurzzeitmiete.at GmbH. (2025). Leerstandsabgabe in Österreich. Kurzeit Miete. <https://www.kurzzeitmiete.at/de/Vermieter/Leerstandsabgabe>

Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft. (2021). Die Münchner Gewerbehöfe und das Münchner Technologiezentrum MTZ. <https://www.wirtschaft-muenchen.de/produkt/flaecheninfo-muenchner-gewerbehoefe-und-mtz/>

Lexikon der Geographie. (2001). Akteur. In Lexikon der Geographie. Spektrum Akademischer Verlag. <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/akteur/221>

Ludwig, A. (2019). Öffentlich oder privat? Wie Gewerbehö-

fe einen Beitrag zur Gewerbeflächen-versorgung leisten können. Stadt und Wirtschaft. <https://stadtwirtschaft.de/oeffentlich-oder-privat-wie-gewerbehoefe-einen-beitrag-zur-gewerbeflaechen-versorgung-leisten-koennen/>

MGH Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH. (2025). MGH-Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft mbH. Wir über uns - Gesellschaft. <https://www.mgh-muc.de/wir-ueber-uns/gesellschaft>

ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz. (2022). Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich (2022). Grundlagen und Daten: ÖROK-Monitoring von Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. <https://www.oerok.gv.at/raum/daten-und-grundlagen/ergebnisse-oesterreich-2022>

ÖROK - Österreichische Raumordnungskonferenz. (2023). Bodenstrategie für Österreich. Strategie zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030 (Entwurf, Stand: Juni 2023).

PRISMA Holding AG. (2025). Millennium Park. Prisma - Standorte. <https://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/millennium-park-lustenau/standort>

Prückl, A. (2025, Juni 2). Interview mit Alexandra Prückl (Projektmanagerin Investoren- & Standortmanagement bei Business Upper Austria—ÖÖ Wirtschaftsagentur GmbH) [Persönliche Kommunikation].

Referat für Arbeit und Wirtschaft Wirtschaftsförderung Standortentwicklung. (2021). Gewerbehofprogramm der Landeshauptstadt München. Fortschreibung 2021. <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/6667605>

Rohrhofer, M. (2023, Jänner 13). „I kauf mei Waschmaschin im Ort“: Bürgerinitiative in St. Valentin mobilisiert gegen Amazon. Der Standard. <https://www.derstandard.at/story/2000142521898/i-kauf-mei-waschmaschin-im-ort-buergerinitiative-in-st-valentin>

Seebacher, A., Alcántara, S., & Quint, A. (2018). Akteure in Reallaboren—Reallabore als Akteure. In R. Defila & A. Di Giulio (Hrsg.), Transdisziplinär und transformativ forschen. Eine Methodensammlung (S. 155–159). Springer VS.

Seebacher, R. (2023). Leerstand in bester Lage. BIORAMA Niederösterreich, 10. Ausgabe. <https://www.biorama.eu/leerstand-industrieflaeche/>

skstadtplanung&architektur. (2023). Nachnutzungskonzept und Machbarkeit „Langer Mühle“. <https://www.reourcenforum.at/wp-content/uploads/2023/05/Kraupp.pdf>

Stadt Innsbruck. (2025). Aktuelle Zahlen zur Leerstandsabgabe 2024. Innsbruck informiert. <https://www.ibkinfo.at/zahlen-leerstandsabgabe-2024>

Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). (2017). Fachkonzept Produktive Stadt. Referat für Arbeit und Wirtschaft Wirtschaftsförderung Standortentwicklung

Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18). (2025). Der Wien-Plan. Stadtentwicklungsplan 2035. <https://www.wien.gv.at/pdf/ma18/wien-plan.pdf>

Sterly, S., & Mathias, C. (2021). Handreichung für die Akteurseinbindung. Goethe-Universität Frankfurt am Main.

Stumfol, I., Grinzinger, E., Zech, S., Amann, W., Mundt, A., Leitner, E., Sillipp, N., & Wallenberger, J. (2023). Leerstand mit Aussicht. Handbuch für Leerstandsmanager:innen und Gemeinden zur Aktivierung von Leerstand (Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft, Abteilung III/7 – Innovation, Lokale Entwicklung und Zusammenarbeit, Hrsg.).

Tomaselli, E. (2021, September 1). Keine Lust auf Red Bull: Der große Graben im kleinen Ludesch. Der Standard. <https://www.derstandard.at/story/2000128331667/keine-lust-auf-red-bull-der-grosse-graben-im-kleinen>

Weitkamp, A. (2009). Brachflächenrevitalisierung in Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft [Dissertation]. Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn.

Wimmer, E. (2024). Der raumplanerische Umgang mit flächeneffizienten Betriebsgebieten [Diplomarbeit]. Technische Universität Wien.

Ziola, J. (2013). Akteure und Leistungsbereiche am Immobilienmarkt. In R. Zeitner & M. Peyinghaus (Hrsg.), Prozessmanagement Real Estate. Methodisches Vorgehen und Best Practice Beispiele aus dem Markt (S. 57–72). Springer Vieweg.

Rechtsquellen

ABGB - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, BGBl. I JGS Nr. 946/1811 i.d.g.F BGBl. I Nr. 25/2025.

Bgld. RPG 2019 - Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019 i.d.g.F.

SG-PBG 2016 - St. Galler Planungs- und Baugesetz 2016, vom 05. Juli 2016.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Flächeninanspruchnahme in Österreich in Kategorien [Anteile in %]. Quelle: ÖROK, 2022

Abbildung 2: Das dreistöckige Ölwerk in Dornbirn-Wallenmahd. Quelle: Cash Handelsmagazin, 2023

Abbildung 3: Häufige Vornutzungen von Brachflächen. Quelle: BMK, 2024

Abbildung 4: Backhausen-Textilwerk in Hoheneich im Waldviertel (NÖ). Quelle: MeinBezirk.at, 2023

Abbildung 5: Aufgaben eines Gebietsmanagements. Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020, S. 36

Abbildung 6: Drei-Kreis-Modell der Akteurskonstellation. Quelle: Eigene Darstellung

Abbildung 7: Macht-Interesse-Matrix der Akteure im Nachnutzungsprozess, Eigene Darstellung

Abbildung 8: Betriebsflächen – Produktive Stadt. Quelle: Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18), 2017

Abbildung 9: Leitbild Wirtschaft und Arbeit. Quelle: Stadt Wien, Stadtentwicklung und Stadtplanung (MA 18), 2025

Abbildung 10: Lange Mühle – Silos. Quelle: skstadtplanung&architektur, 2023

Abbildung 11: Eco-Plus: Karte-Flächensuche. Quelle: ecoplus, 2025

Abbildung 12: Aktivitäten des Brachflächen-Dialogs. Quelle: BMLUK, 2025c

Abbildung 13: Münchner Gewerbehöfe Verortung, Stand 2021. Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft, 2021

Abbildung 14: München-Stadtplan Gewerbehöfe 2023. Quelle: Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft, 2021

Abbildung 15: Marinomed-Areal vor der Nachnutzung. Quelle: Marinomed Biotech AG, 2025

Abbildung 16: Marinomed-Areal nach der Übernahme. Quelle: Marinomed Biotech AG, 2025

Abbildung 17: Ehemalige Druckerei Goldmann AG. Quelle: zukunftsPark+, 2025

Abbildung 18: Revitalisierter Gewerbepark heute. Quelle: zukunftsPark+, 2025

Abbildung 19: Millennium Park – Übersicht – Osten. Quelle: PRISMA Holding AG, 2025

Abbildung 20: Millennium Park – Übersicht – Süden. Quelle: PRISMA Holding AG, 2025

Abbildung 21: Millennium Park – Innenansicht. Quelle: PRISMA Holding AG, 2025

Abbildung 22: Donau Gewerbepark Krems, vorher. Quelle: BMLUK, 2025a

Abbildung 23: Donau Gewerbepark Krems, nachher. Quelle: BMLUK, 2025a

Abbildung 24: Dachfläche des „Hallo Business Parks“ nach Übernahme. Quelle: hallo business park gmbh, 2025

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Akteure im Nachnutzungsprozess [SA = Schlüssellakteur, P = primär, S = sekundär]. Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 2: Beteiligung im Laufe des Nachnutzungsprozesses. Quelle: Eigene Darstellung angelehnt an (Alda und Hirschner, 2007, S. 15ff; Kochendörfer et al., 2007, S. 53ff zitiert nach Weitkamp, 2009, S. 95)

Tabelle 3: Vergleich der Maßnahmen. Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 4: Steckbrief „Marinomed Biotech AG“. Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 5: Steckbrief „ZukunftsPark+“. Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 6: Steckbrief „Millennium Park“. Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 7: Steckbrief „Donau Gewerbepark Krems“. Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 8: Steckbrief „Hallo Business Park“. Quelle: Eigene Darstellung

NICOLÁS GÁLVEZ PALAVECINO 11915773 | BJÖRN ROTHENBURGER
12021372

TRANSFORMATION EHEMALIGER INDUSTRIE- UND BETRIEBSGEBIETE

GRUPPENARBEIT

KURZFASSUNG

Der richtige Umgang mit Industrie- und Betriebsgebiete birgt viele planerische Herausforderungen. Diese treten sowohl bei der Neuausweisung dieser auf, aber auch vor allem im Umgang mit dem Bestand, welcher auf in der Zukunft wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Planung sein wird. Dazu gehört auch der Umgang mit Leerstand und Brachen.

Häufig können mithilfe von Nachnutzungskonzepten neue betriebliche Nutzungen für diese leerstehenden Gebäude und Flächen gefunden werden. Doch gibt es auch die Möglichkeit diese ehemaligen Industrie- und Betriebsgebiete einer neuen Nutzung zuzuführen. Umnutzung und Transformation können treibende Faktoren für die langfristig sinnvolle Nutzung historischer Industrie- und Betriebsgebiete sein und somit auch helfen historisch wertvolle Bausubstanz und kulturelles Erbe zu erhalten.

ABSTRACT

Proper management of industrial and commercial areas presents many planning challenges. These arise not only when addressing new areas, but especially when dealing with existing ones, which will become an essential challenge for successful future planning. This also includes addressing vacancies and brownfields.

In many cases, followup use concepts can help identify new industrial or commercial uses for vacant buildings and areas. However, there is also the possibility of repurposing these former industrial and commercial sites for entirely new uses. Conversion and transformation can be driving forces for the longevity of historic industrial and commercial areas and can help preserve valuable historical structures and cultural heritage.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	342
2	Theoretische und historische Grundlagen	345
3	Historische Bausubstanz	356
4	Industriekultur und Denkmalschutz als zentrale Faktoren	367
5	Umwidmungsprozess als Herausforderung der Transformation	372'
6	Fallstudien: Analyse von Transformationsprozessen in Österreich	375
7	Synthese und Diskussion der Ergebnisse	385
8	Handlungsempfehlungen	390
9	Fazit	392
10	Verzeichnisse	393

1 **EINLEITUNG**

1.1. **Ausgangslage und Problemstellung**

Die Entwicklung von Städten und Regionen im 21. Jahrhundert wird maßgeblich durch den Umgang mit dem Erbe der industriellen Vergangenheit geprägt. Ehemalige Industriegebiete, die früher Motoren des wirtschaftlichen Wachstums waren, stellen heute als brachliegende oder unzureichend genutzte Flächen sowohl eine zentrale Herausforderung als auch ein wichtiges strategisches Potenzial für die postindustrielle Entwicklung dar. Die Zukunft dieser Flächen erfordert Entscheidungen, die über rein technische Sanierungen hinausgehen. Im Mittelpunkt steht dabei die Frage, ob diese Gebiete weiterhin gewerblich genutzt und modernisiert werden sollen oder ob eine Umwandlung in gemischt genutzte Quartiere sinnvoller ist. Diese Entscheidung betrifft zentrale Fragen der städtischen Identität, sozialer Gerechtigkeit, ökologischer Nachhaltigkeit und der wirtschaftlichen Zukunft.

Die Komplexität ergibt sich aus mehreren grundlegenden Spannungsfeldern, die in der Planungspraxis oft nur unzureichend berücksichtigt werden. Ein wesentlicher Konflikt besteht darin, dass die historisch gewachsene Struktur der Standorte – beispielsweise bestehende Infrastruktur, geltende Widmungen und ökonomische Identitäten – nicht immer mit den neuen Anforderungen der städtischen Gesellschaft vereinbar ist. Zwar erscheint die Weiterführung gewerblicher Nutzungen zunächst logisch, da sie auf vorhandenen Ressourcen aufbaut. Doch der steigende Bedarf an Wohnraum, das Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“ und die Verbesserung der Lebensqualität sprechen stark für eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Diese Arbeit untersucht, wie Gemeinden mit diesem Spannungsfeld zwischen historischer Kontinui-

tät und zukunftsorientierter Transformation umgehen.

Ein weiteres Spannungsfeld ergibt sich aus konkurrierenden Wertvorstellungen. Wirtschaftliche Interessen, die häufig auf kurzfristige Rentabilität und Steuereinnahmen ausgerichtet sind, bevorzugen meist schnelle und risikoarme Lösungen. Demgegenüber stehen soziale, kulturelle und ökologische Ziele, wie etwa der Erhalt der Industriekultur, die Schaffung bezahlbaren Wohnraums oder der Ausbau von Grünflächen. Diese qualitativen Ziele lassen sich jedoch schwer monetär erfassen und erfordern oft langfristige Investitionen. Die vorliegende Untersuchung analysiert daher, welche Steuerungsmechanismen und Akteurskonstellationen geeignet sind, um diese unterschiedlichen Werte in ein Gleichgewicht zu bringen.

Schließlich zeigt sich bei der Umwandlung der Flächen oft eine deutliche Diskrepanz zwischen dem Anspruch einer integrierten Planung und den tatsächlich verfügbaren Planungsinstrumenten. Formelle Instrumente wie Flächenwidmungs- und Bebauungspläne sind oft zu starr für komplexe und langfristige Prozesse. Sie bieten nur wenig Spielraum für schrittweise Entwicklungen, Zwischennutzungen oder die Einbindung verschiedener Interessen. Erfolgreiche Projekte setzen deshalb häufig auf informelle, prozessorientierte und kooperative Ansätze. Diese Arbeit analysiert daher sowohl formelle als auch informelle Instrumente und ermittelt geeignete Governance-Strukturen für diese komplexen Prozesse.

1. 2. Forschungsfrage und Ziel der Arbeit

Aus diesen Problemfeldern ergibt sich das zentrale Ziel dieser Arbeit. Es soll ein differenzierter analytischer Rahmen entwickelt werden, der fundierte Entscheidungen zwischen gewerblicher Weiterentwicklung und funktionaler Umwandlung ermöglicht. Die Arbeit zielt nicht darauf ab, eine Option generell vorzuziehen, sondern identifiziert konkrete Faktoren und Prozesse, die eine Transformation zu gemischt genutzten Quartieren strategisch sinnvoll erscheinen lassen.

Die zentrale Forschungsfrage lautet daher: **„Welche kontextuellen Faktoren und steuerungsrelevanten Prozesse machen die Transformation zu ‚gemischt‘ genutzten Quartieren zur strategisch besseren Option?“**

Zur Beantwortung dieser Leitfrage werden folgende Teilfragen bearbeitet:

- » Welche planerischen, rechtlichen, ökonomischen und ökologischen Bedingungen in Österreich fördern oder behindern die Umwandlung ehemaliger Industriegebiete?
- » Welche Governance-Modelle und Akteurskonstellationen (wie Public-Private-Partnerships oder kommunale Entwicklungsgesellschaften) eignen sich besonders gut, um Zielkonflikte zu lösen und langfristige Qualität sicherzustellen?
- » Welche strategische Rolle spielen der Umgang mit dem industriellen Erbe (z. B. Denkmalschutz) und flexible Instrumente wie Zwischennutzungen für den Erfolg und die Identität von Transformationsprozessen?
- » Wie können wirtschaftliche Rentabilität, ökologische Nachhaltigkeit und soziales Gemeinwohl miteinander in Einklang gebracht und verbindlich in Planungen verankert werden?

1. 3. Methodik und Aufbau der Arbeit

Um diese Forschungsfragen zu beantworten, wird ein qualitativer Ansatz gewählt. Diese Methode ermöglicht ein tieferes Verständnis der komplexen Zusammenhänge, die sich rein quantitativ kaum erfassen lassen. Zunächst wird eine umfassende Literaturrecherche durchgeführt, um die theoretischen, strategischen und rechtlichen Grundlagen aufzuarbeiten. Im Zentrum der Arbeit steht dann eine vergleichende Analyse mehrerer österreichischer Fallstudien. Dabei werden unterschiedliche Strategien, Steuerungsansätze und Lösungswege genauer untersucht, um zentrale Erfolgsfaktoren und Hindernisse herauszuarbeiten. Des Weiteren wurden verschiedenste statistische Datensätze für Berechnungen verwendet und ausgewertet. Manche dieser Daten wurden außerdem in Form von Karten in einen räumlichen Bezug gesetzt.

Zu Beginn werden die theoretischen und historischen Grundlagen erläutert (2). Dieser geschichtliche Umriss dient dazu ein Verständnis für die Gründe bestehender Industrie- und Betriebsgebiete mit historischer Bausubstanz zu bilden. Außerdem wird in diesem Teil die Typologie dieser historischen Bauten erklärt. Des Weiteren werden zentrale Begriffe und Konzepte der Transformation erläutert. In Zuge dessen kommt es auch zu einer Begriffsdefinition – Was genau bedeutet der Begriff Transformation im Rahmen dieser Arbeit und welche weiteren Begriffe gibt es in diesem Kontext? Auch werden Zwischennutzungen als Thematik behandelt und die Rahmenbedingungen für Transformationen in Österreich erläutert. Nachfolgend kommt es im Rahmen der Thematisierung historischer Bausubstanz (3) zu einer Datenanalyse bestehender Industrie- und Gewerbebrachen in Österreich. Der Begriff Brache selbst wird in diesem Teil erläutert und der Bestand an Brachflächen

und der Stand bestehender Erhebungen zu diesem Thema beleuchtet. Ein weiterer essenzieller Aspekt beim Umgang mit historischer Bausubstanz betrifft den Denkmalschutz (4). Dessen Funktion und mögliche auftretende Herausforderungen bei einer Transformation im denkmalgeschützten Bestand werden daher erläutert. Auch wird anschließend auf potenzielle Herausforderungen und Aspekte im Umwidmungsprozess, welcher für eine Transformation notwendig ist, beleuchtet (5). Weiters wird der Fokus auf 7 möglichst heterogene Fallbeispiele im Bereich Transformation gelegt (6). Diese dienen als Orientierung für die nachfolgende Auswertung der Prozesse (7) – welche schlussendlich zu den aus den Beispielen und der Analyse der zuvor beschriebenen Themenbereiche hervorgehenden Handlungsempfehlungen führt (8). Diese umfassen die wichtigsten Erkenntnisse welche aus der Analyse von Transformationen ehemaliger Industrie- und Betriebsgebiete hervorgehen und werden auch im anschließenden Fazit nochmal aufgegriffen (9).

2 THEORETISCHE UND HISTORISCHE GRUNDLAGEN

2.1. Die industrielle Prägung von Stadt und Region

Die industrielle Revolution, die im 19. Jahrhundert begann, war ein entscheidender Faktor für die Entwicklung von Städten. Sie führte zu einem schnellen Wachstum städtischer Zentren und zu grundlegenden Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft (Roost et al., 2021). Durch neue Produktionsmethoden erlebte die Wirtschaft einen starken Aufschwung. Dabei verlor die Landwirtschaft zunehmend an Bedeutung, während die Industrieproduktion immer wichtiger wurde und sich vor allem in Städten konzentrierte (Roost et al., 2021). Industriestandorte entstanden oft in der Nähe von Rohstoffquellen, Energiequellen oder Verkehrswegen. Ein typisches Beispiel dafür ist die frühe Ansiedlung von Industrieanlagen entlang von Wasserwegen und später entlang von Eisenbahnlinien (Pratscher, 2017).

Die Konzentration von Fabriken machte es notwendig, Infrastrukturen auszubauen und Wohnviertel für Arbeiter zu errichten. Dabei kam es häufig zu einer klaren räumlichen Trennung zwischen Arbeits- und Wohngebieten. Diese Trennung war notwendig, da Fabriken damals starke Emissionen verursachten (Roost et al., 2021). Ursprünglich lagen viele Industrieanlagen am Stadtrand, wurden aber im Laufe der Zeit durch das Wachstum der Städte ins Stadtgebiet integriert. Neuere industrielle Gebiete entstanden hingegen eher außerhalb der Städte oder wurden bewusst isoliert geplant (Pescatore, 2024).

Die sogenannte „goldene Ära“ der Industrie variierte zeitlich und regional, erstreckte sich jedoch meist von den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg bis in die 1970er-Jahre hinein. Diese Zeit verdeutlichte die große wirtschaftliche und

gesellschaftliche Bedeutung der Industrie. Regionen wie das Ruhrgebiet wurden zum Symbol für den Wiederaufbau und das Wirtschaftswunder. Ihre Stärke beruhte auf der Kohle- und Stahlindustrie sowie der großen Zahl wirtschaftlich abhängiger Beschäftigter (Dahlbeck et al., 2021). Diese Phase war geprägt von großen Unternehmen mit teilweise monopolartigen Strukturen und einer Produktionsweise, die stark am Taylorismus orientiert war: standardisierte Massenprodukte, spezialisierte Maschinen und viele gering qualifizierte Arbeitskräfte (Grabher, 1988).

Diese Industriezonen entwickelten oft eine einseitige Wirtschaftsstruktur. Obwohl sie zunächst wirtschaftlichen Erfolg brachten, machten sie

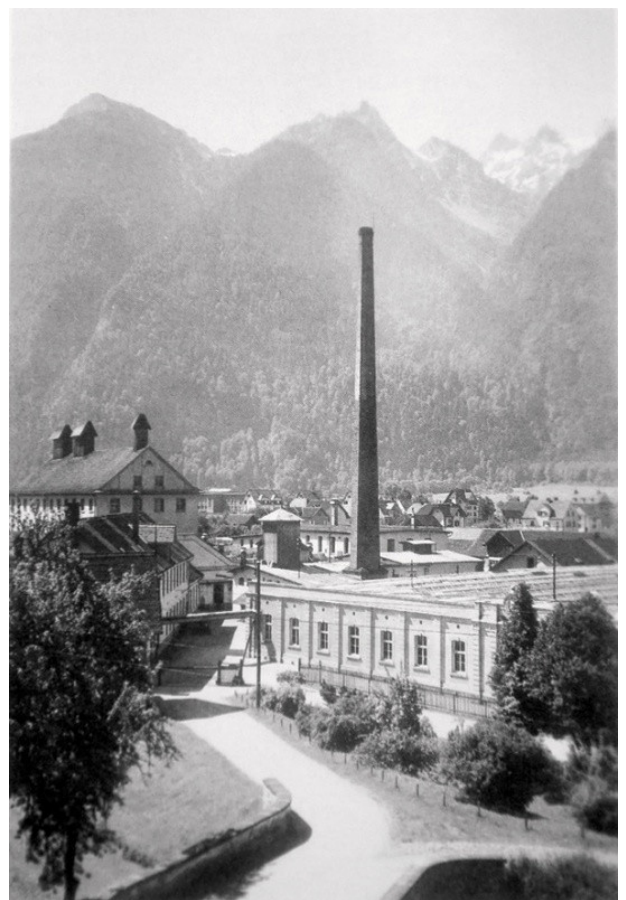


Abbildung 1: Getzner Textilfabrik in Bludenz, um 1900. Quelle: MeinIndustrie.museum, 2019.

die Regionen besonders anfällig für wirtschaftliche Veränderungen. Ein Beispiel dafür ist der Erzabbau in Eisenerz, der vom Symbol des Wiederaufbaus zum Sinnbild einer Krise in der Grundstoffindustrie wurde (Moser, 2021). Zudem war die Arbeit, beispielsweise im Bergbau, stark identitätsstiftend für die Beschäftigten und die gesamte Region. Dadurch wurde der spätere wirtschaftliche Wandel nicht nur zu einer wirtschaftlichen, sondern auch zu einer sozialen und kulturellen Herausforderung (Dahlbeck et al., 2021). Typische Bauformen wie große Fabrikhallen, Fördertürme und Arbeitersiedlungen sind heute wertvolle Zeugnisse dieser Zeit und haben einen universellen kulturellen Wert (Bundesstiftung Baukultur [BSBK], 2018).

Die historische Entwicklung der Industrialisierung verlief in Europa, besonders in Österreich, nicht geradlinig, sondern wurde durch regionale Besonderheiten und unterschiedliche technologische und wirtschaftliche Entwicklungen geprägt. In Regionen wie dem Bodenseeraum und Vorarlberg reichen industrielle Wurzeln bis ins Mittelalter zurück, etwa durch die frühe Textilproduktion, die lange Zeit wirtschaftlich bedeutend war (Scherer & Zumbusch, 2023). Der Übergang von handwerklicher zu industrieller Produktion und später die Entwicklung anderer Branchen, etwa Maschinen-, Elektro- und Metallindustrie, zeigen typische wirtschaftliche Transformationsprozesse (Scherer & Zumbusch, 2023).

2. 2. Der Prozess der Deindustrialisierung und die Entstehung von Brachflächen

Die zuvor beschriebene Blütezeit der Industrie hinterließ deutliche Spuren in Landschaften und Städten. Diese Zeit war jedoch nicht dauerhaft stabil, sondern führte zu einem grundlegenden Wandel, der sogenannten Deindustrialisierung.

Unter Deindustrialisierung versteht man, als Teil eines größeren Strukturwandels, den Rückgang der Bedeutung der Industrie im Vergleich zum Dienstleistungssektor. Messbar wird dies anhand der sinkenden Zahl der Beschäftigten und des Anteils der Industrie an der Bruttowertschöpfung (Dahlbeck et al., 2021).

Dieser Wandel setzte in westlichen Industrieländern ab den 1970er Jahren ein und zeigte sich zunächst besonders stark in traditionellen Industriegebieten (Böhme, Henckel & Besecke, 2006). Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist die fortschreitende Globalisierung. Die internationale Arbeitsteilung führte dazu, dass arbeitsintensive Produktionsprozesse zunehmend in Regionen mit niedrigeren Löhnen verlagert wurden (Becker, 2010). Zusätzlich beschleunigte der technologische Fortschritt diese Entwicklung stark. Automatisierung und Digitalisierung veränderten die industrielle Produktion, wodurch weniger Arbeitskräfte und kleinere Produktionsflächen nötig wurden (Roost et al., 2021). Als Folge verloren viele Industriekomplexe ihre Bedeutung und wurden teilweise obsolet (Moldovan, 2020).

Parallel zu diesen Veränderungen in der Produktion veränderte sich auch die Nachfrage deutlich. Die Entwicklung hin zu einer Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft (Tertiarisierung) führte dazu, dass Dienstleistungen gegenüber industriell gefertigten Waren wichtiger wurden (Dahlbeck et al., 2021; Pescatore, 2024). In Deutschland erreichte der Dienstleistungssektor fast 70 Prozent der Bruttowertschöpfung, während der Anteil der Industrie deutlich zurückging (Dahlbeck et al., 2021). Innerhalb der Industrie waren besonders arbeitsintensive Branchen betroffen, während Sektoren, die stark auf Humankapital setzen, tendenziell wuchsen (Dahlbeck et al., 2021). Höhere Löhne und strengere Umweltauflagen spielten ebenfalls eine Rolle beim Nie-



Abbildung 2: Glanzstoff-Fabrik in St. Pölten. Quelle: Location-Finder.at.

dergang bestimmter Industrien, führten gleichzeitig aber auch zur Entwicklung innovativer und umweltfreundlicher Technologien. In Regionen wie Eisenerz trug zudem die Erschöpfung von Rohstoffen oder deren unrentabler Abbau zum Rückgang der Industrie bei (Moser, 2021)..

Die räumlichen Auswirkungen der Deindustrialisierung sind bis heute erheblich. Fabriksschließungen führten zu ausgedehnten Industriebrachen, oft in zentralen und gut erreichbaren Bereichen (Böhme, Henckel & Besecke, 2006). Diese Gebiete wurden zu Symbolen des Niedergangs, verbunden mit Arbeitsplatzverlust, Abwanderung und sozialen Problemen (Dahlbeck et al., 2021). Physisch resultierte daraus häufig ein Verfall der Gebäude und der Infrastruktur. In Extremfällen entstanden sogenannte "perforierte Städte", deren Stadtstruktur von zahlreichen ungenutzten Flächen durchbrochen ist. Diese Leerstände stören den Stadtraum, unterbrechen Straßen- und Bebauungsstrukturen und beeinträchtigen die soziale und funktionale Einheit der Stadt (Böhme, Henckel & Besecke, 2006).

Für Stadt- und Regionalentwicklung stellt dies eine große Herausforderung dar, da diese Flächen nicht nur räumliche Probleme verursachen, sondern auch die soziale Identität und Gemeinschaft beeinträchtigen können (Dahlbeck et al., 2021). Gleichzeitig bieten ehemalige Industrieareale aufgrund ihrer oft guten Lage und bestehender Bausubstanz erhebliche Chancen für neue Nutzungen und Revitalisierung. Ihre Umgestaltung steht deshalb im Zentrum moderner Stadtentwicklung und Planung und ist entscheidend für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung.

Der Prozess der Deindustrialisierung, wie im vorherigen Kapitel beschrieben, führt direkt dazu, dass ehemals industriell genutzte Flächen und Gebäude frei werden. Diese ungenutzten oder nur teilweise genutzten Areale werden im Bereich der Stadtplanung und Forschung als „Brachflächen“ bezeichnet. Ursprünglich stammt der Begriff „Brache“ aus der Landwirtschaft und bezeichnet Flächen, die zeitweise nicht bebaut wurden, damit sich der Boden regenerieren

konnte (Böhme, Henckel & Besecke, 2006). In der Stadtplanung umfasst der Begriff heute allgemein Gebiete und Gebäude, die nicht oder kaum noch genutzt werden, wobei eine einheitliche Definition weiterhin variiert (Böhme, Henckel & Besecke, 2006).

Typische Merkmale solcher Industriebrachen sind eine ehemalige intensive Nutzung für Produktion, Transport oder Lagerung, der aktuelle Zustand der Nichtnutzung und ihre oft zentrale Lage innerhalb oder am Rande städtischer Gebiete (Moldovan, 2020). Oft finden sich auf diesen Flächen auch historisch oder architektonisch wertvolle Gebäude sowie mögliche Umweltbelastungen durch frühere Nutzungen (Pratscher, 2017). Industriebrachen bilden somit eine spezifische Kategorie innerhalb der allgemeineren Kategorie von Brachflächen, die neben industriellen auch militärischen und verkehrlichen Flächen umfassen kann (Böhme, Henckel & Besecke, 2006).

2. 3. Typologie ehemaliger Industrie- und Betriebsgebiete

Die Vielfalt dieser Gebiete macht eine differenzierte Betrachtung notwendig, um gezielte Entwicklungsstrategien zu entwickeln. Um die Potenziale und Herausforderungen einer Transformation zu verstehen, ist eine systematische Klassifizierung der unterschiedlichen Ausgangslagen von Industrie- und Betriebsbrachen unerlässlich. Diese Gebiete sind keine homogene Gruppe, sondern weisen je nach ihrer Geschichte, Lage und materiellen Beschaffenheit fundamental verschiedene Charakteristika auf. Die folgende Typologie klassifiziert daher den Ist-Zustand dieser Brachen anhand ihrer zentralen baulich-räumlichen Merkmale.

Typ 1: Die integrierte Erbe-Brache

Dieser Typus umfasst historisch und architektonisch wertvolle Industrieareale, die heute vollständig vom städtischen Gefüge umschlossen sind. Diese Gebiete haben ihre ursprüngliche Funktion verloren, prägen aber weiterhin das Stadtbild durch ihre physische Präsenz.

- » Die Standorte liegen zentral oder innen-stadtnah und weisen eine hohe städte-bauliche Sichtbarkeit auf. Sie sind gut in ein belebtes Umfeld integriert. Ursprünglich befanden sich diese Areale oft an der Peripherie, wurden aber durch das Stadtwachstum absorbiert.
- » Die architektonische Substanz ist besonders signifikant - beispielsweise Bauten aus der Gründerzeit oder der Industrie-moderne. Häufig stehen diese Gebäude unter Denkmalschutz oder gelten als besonders erhaltenswert.
- » In der Regel liegen diese Gebiete vollständig brach, da die historische Gebäudestruktur für moderne Produktionsprozesse ungeeignet ist. Die Areale präsentieren sich als leere, oft atmosphärisch dichte Hüllen.
- » Typischerweise handelt es sich um ein kohärentes, klar abgrenzbares Gebiet, das aus einem ehemals zusammengehörigen Fabri-

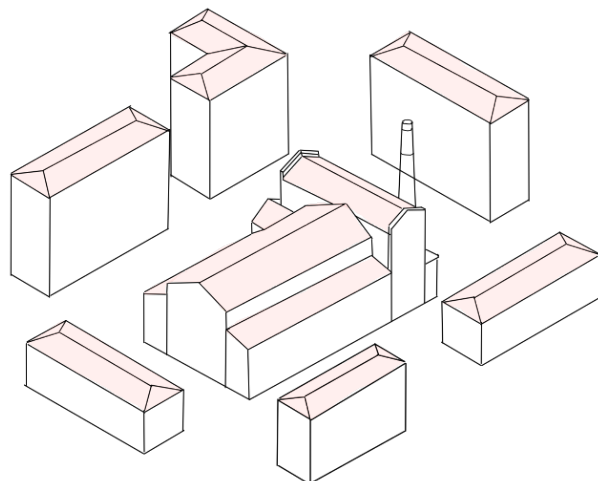


Abbildung 3: Die integrierte Erbe-Brache, eigene Darstellung

kensemble besteht.

- » Die zentrale Herausforderung liegt im Konflikt zwischen den strengen Anforderungen des Denkmalschutzes und den funktionalen sowie rechtlichen Erfordernissen neuer Nutzungen. Aspekte wie Belichtung, Brandschutz und Barrierefreiheit müssen dabei berücksichtigt werden.

Typ 2: Die funktionale Brache

Dieser Typus umfasst pragmatisch gestaltete, oft weitläufige Gewerbegebiete, die durch einen Zustand der partiellen oder schleichenden Brache gekennzeichnet sind.

- » Die Standorte liegen meist stadtrandnah, oft entlang von Ausfallstraßen. Die Anbindung an Gewerbe- und Verkehrsnetze ist gut, jedoch besteht eine geringe funktionale und räumliche Verflechtung mit Wohngebieten
- » Die Bausubstanz besteht überwiegend aus zweckorientierten, funktionalen Bauten wie Hallen oder Flachbauten ohne besonderen baukulturellen Wert. Der Zustand ist oft sanierungsbedürftig.
- » Diese Gebiete kennzeichnet ein Nebeneinander von aktiven Betrieben, leerstehenden Gebäuden und untergenutzten Flächen, beispielsweise überdimensionierte Parkplätze

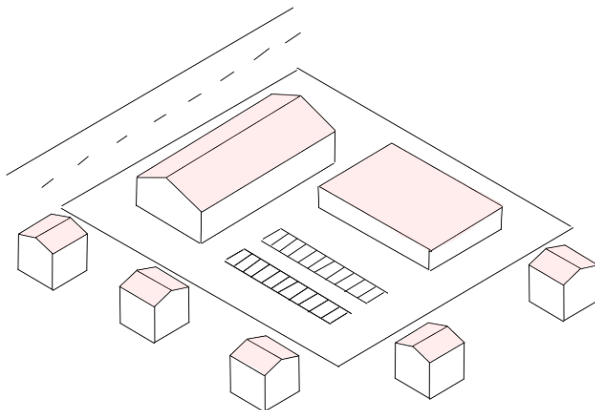


Abbildung 4: Die funktionale Brache, eigene Darstellung

ze. Die Brache ist hier kein abgeschlossenes Ganzes, sondern ein fragmentierter Zustand.

- » Die Struktur ist heterogen mit unterschiedlichen Parzellengrößen und oft einer Vielzahl von Eigentümern, was eine koordinierte Entwicklung erschwert.
- » Die zentrale Herausforderung besteht im Management von Nutzungskonflikten zwischen bestehendem, teils emittierendem Gewerbe und potenziellen neuen, sensibleren Nutzungen wie dem Wohnen.

Typ 3: Die spezialisierte Sonderstandort-Brache

Dieser Typus beschreibt die Überreste monofunktionaler, großflächiger Industrieanlagen, die aufgrund ihrer spezifischen Ausrichtung und Lage isoliert sind.

- » Die Lage ist peripher und bewusst von anderen Nutzungen separiert. Der Standort wird primär durch die Anbindung an überregionale Infrastruktur wie Autobahn, Schiene oder Wasser sowie die Distanz zu sensiblen Gebieten definiert.
- » Die Anlagen sind hochgradig spezialisiert und für die ursprüngliche Nutzung maßgeschneidert. Sie lassen sich kaum oder nur mit hohem Aufwand für alternative Zwecke

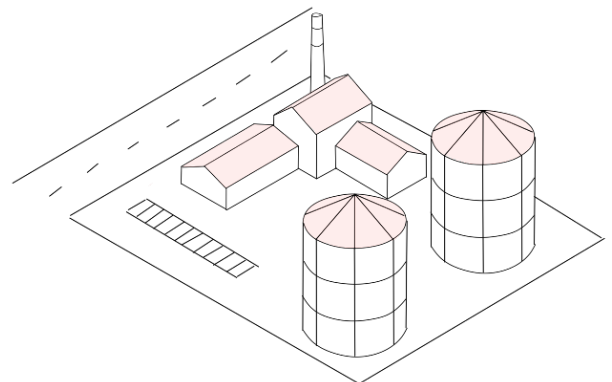


Abbildung 5: Die spezialisierte Sonderstandort-Brache, eigene Darstellung

adaptieren.

- » Diese Standorte liegen langfristig und vollständig brach nach der Aufgabe der singulären Nutzung. Sie werden oft als „Problemfall“ mit geringer Marktfähigkeit wahrgenommen.
- » Die Areale sind großflächig und monolithisch strukturiert. Oft befanden sie sich ehemals im Besitz eines einzigen Unternehmens.
- » Die zentrale Herausforderung liegt im hohen Risiko und den enormen Kosten für die Sanierung von Altlasten und Kontaminationen, die oft den potenziellen Bodenwert bei Weitem übersteigen.

2. 4. Zentrale Konzepte und Begriffe der Transformation

Für die Analyse von Transformationsprozessen ist eine präzise begriffliche Differenzierung erforderlich. Begriffe wie Umnutzung, Konversion, Revitalisierung und Transformation werden in Praxis und Literatur häufig unscharf verwendet. Sie beschreiben jedoch spezifische Eingriffstiefen und Zielsetzungen. Eine klare Abgrenzung ermöglicht es, Strategien, Herausforderungen und Potenziale der Standortentwicklung differenziert zu bewerten.

Die Umnutzung stellt die grundlegendste Form der Veränderung dar. Sie beschreibt die rein funktionale Neuausrichtung eines Gebäudes oder Areals, dessen ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde (Wolf, 2023). Sie gilt als bewährtes Instrument zur Weiternutzung bestehender Bausubstanz (Moldovan, 2020) und wird einer neuen Umbaukultur zugeordnet (Bundesstiftung Baukultur [BSBK], 2018).

Die Konversion geht einen Schritt weiter und bezieht sich spezifisch auf ehemalige Industrieflächen. Sie bezeichnet die Anpassung stillgelegter Areale an neue Funktionen. Dabei spielt der re-

spektvolle Umgang mit dem industriellen Erbe und der Geschichte des Ortes eine zentrale Rolle (Moldovan, 2020). Im Gegensatz zur reinen Umnutzung werden hier also historische und kulturelle Werte explizit berücksichtigt.

Eine noch breitere Perspektive nimmt die Revitalisierung ein. Sie zielt auf die umfassende sozioökonomische Wiederbelebung eines gesamten Gebiets ab. Dies geschieht beispielsweise durch dessen Wiedereingliederung in den Wirtschaftskreislauf oder die Schaffung neuer öffentlicher Anziehungspunkte (IG Lebenszyklus Bau, 2020).

Den umfassendsten und für diese Arbeit zentralen Begriff bildet jedoch die Transformation. Sie beschreibt einen tiefgreifenden, mehrdimensionalen Wandel, der materielle, funktionale, soziale, ökonomische und identitätsstiftende Aspekte integriert (Roost et al., 2021; Moldovan, 2020). Es geht hierbei nicht nur um eine Neunutzung, sondern um eine qualitative Neudefinition des Ortes. Diese erfolgt durch die bewusste Interpretation und Integration seiner historischen Schichten in einen zukunftsfähigen Kontext.

Solche anspruchsvollen Transformationsprozesse sind in den übergeordneten Qualitätsanspruch der Baukultur eingebettet. Diese umfasst ästhetische, funktionale, soziale und ökologische Aspekte der gebauten Umwelt (BSBK, 2018). Die Objekte dieser Prozesse werden oft als industrielles Erbe oder Industriekultur bezeichnet. Sie umfassen nicht nur einzelne Denkmäler, sondern ganze Ensembles und Landschaften, deren Erhalt für die regionale Identität wesentlich ist (Dahlbeck et al., 2021).

Vor diesem Hintergrund gewinnt die Betrachtung der im Bestand gebundenen Energien an Bedeutung. Über die rein materielle „graue Energie“ hinaus beschreibt das Konzept der

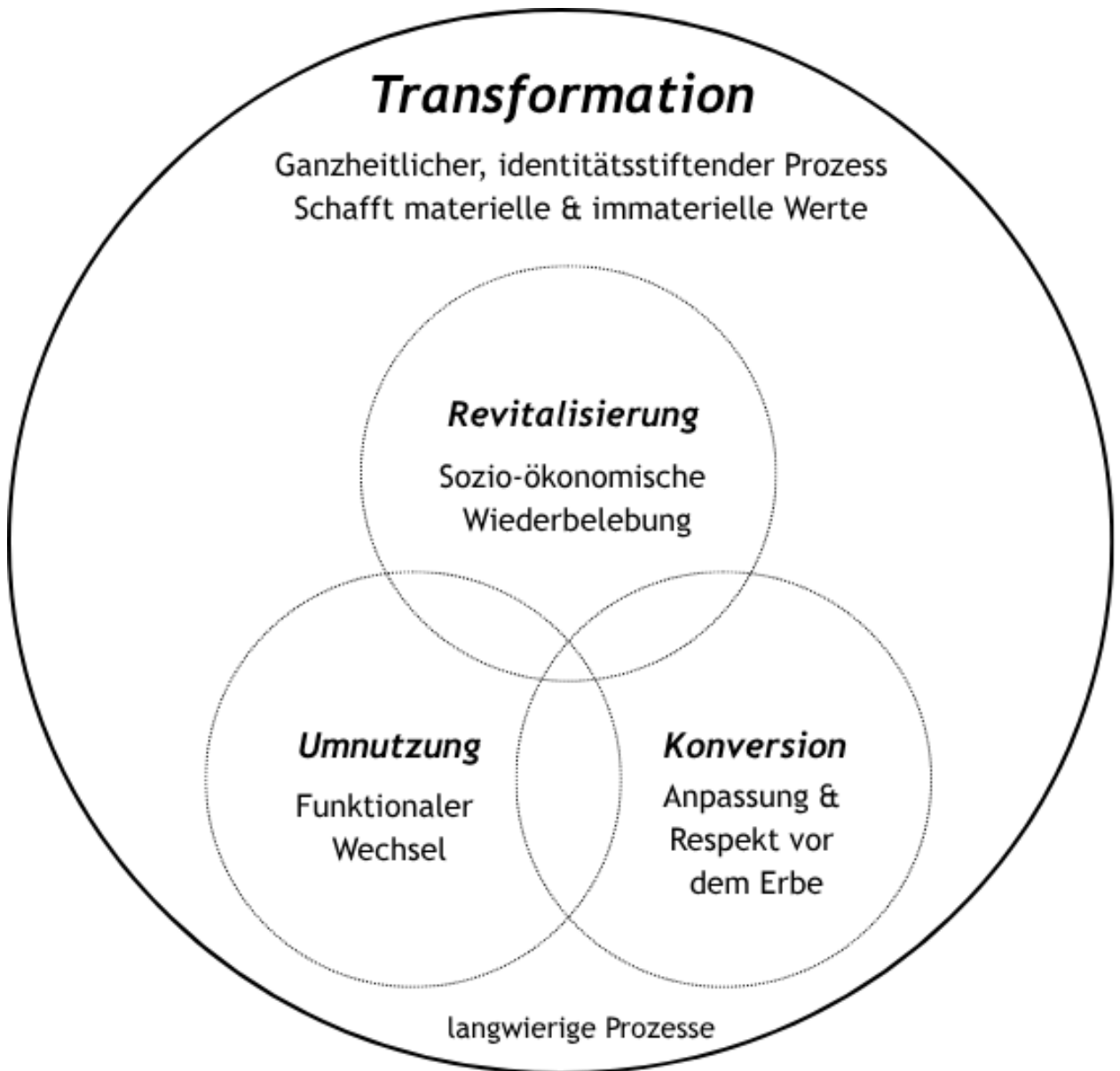


Abbildung 6: Transformation, Revitalisierung, Konversion und Umnutzung, eigene Darstellung

„goldenen Energie“ die immateriellen Werte wie kulturelle, soziale und gestalterische Qualitäten (BSBK, 2023). Dieses Konzept verdeutlicht, warum Transformation mehr sein muss als eine rein technische Instandsetzung. Sie zielt auf die Aktivierung dieser ideellen Werte, um die Identität eines Ortes zu stärken und ihm einen neuen, nachhaltigen Mehrwert zu verleihen.

2. 5. Die strategische Rolle der Zwischennutzung

Zwischennutzungen stellen ein wichtiges strategisches Instrument für Transformationsprozesse dar. Sie bezeichnen die temporäre Nutzung leerstehender oder untergenutzter Flächen und Gebäude in der Zeit vor einer endgültigen baulichen Entwicklung. Charakteristisch sind dabei eine hohe Flexibilität in der Nutzung und geringe Investitionskosten (Böhme, Henckel & Besecke, 2006). Ihre strategische Bedeutung geht jedoch über die reine Überbrückung von Leerstand hi-



Abbildung 7: Projekt „Wild im West“ in Wien, Zwischennutzung einer Brachfläche. Quelle: Mark Mitterhuber / Kreative Räume Wien

naus. Sie können die öffentliche Akzeptanz für nachfolgende, langfristige Transformationsprozesse maßgeblich fördern (Umweltbundesamt, 2008).

Die Potenziale von Zwischennutzungen sind vielfältig. Durch die sichtbare Aktivierung brachliegender Flächen tragen sie zur Aufwertung des Standortimages bei und können einer Stigmatisierung entgegenwirken (Moldovan, 2020). Gleichzeitig bieten sie niederschwellige Experimentierfelder, um neue Nutzungs- und Geschäftsmodelle risikoarm zu erproben. Dies ist insbesondere für Akteure der Kreativwirtschaft attraktiv (Becker, 2010). Aus ökologischer Sicht unterstützen minimalinvasive Nutzungsformen die Schonung von Ressourcen (Bundesstiftung Baukultur, 2023).

Diesen Potenzialen stehen jedoch spezifische Herausforderungen gegenüber. Die inhärente Unsicherheit bezüglich der Nutzungsdauer erschwert langfristige Planung und Investitionen

für die beteiligten Akteure (Moldovan, 2020). Zudem sind rechtliche und administrative Rahmenbedingungen, etwa im Bau- und Genehmigungsrecht, oft nicht auf temporäre Konzepte ausgelegt. Auch finanzielle Förderinstrumente sind rar oder an unflexible Konditionen gebunden (Böhme et al., 2006). Schließlich sind Zwischennutzungen auch von den allgemeinen Hemmnissen der Brachflächenentwicklung betroffen. Dazu gehören etwa potenzielle Altlasten oder komplexe Eigentumsverhältnisse, die initiale Investitionen in die Infrastruktur erfordern können (IG Lebenszyklus Bau, 2020).

2. 6. Rahmenbedingungen der Transformation in Österreich

Rechtliche und planerische Instrumente

In Österreich wird die Transformation solcher Gebiete durch ein komplexes System aus rechtli-

chen und planerischen Instrumenten gesteuert. Dieses System ist von der föderalen Kompetenzverteilung geprägt, bei der strategische Leitlinien des Bundes auf Landes und Gemeindeebene konkretisiert werden müssen. Der Erfolg von Transformationsprozessen hängt entscheidend davon ab, wie die verschiedenen Instrumente zusammenspielen und an die spezifischen Herausforderungen der Standorte angepasst werden.

Den übergeordneten Orientierungsrahmen bildet das österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK 2030). Es formuliert zentrale politische Ziele wie die Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Priorisierung der Innenentwicklung vor der Neuwidmung auf der grünen Wiese (Bröthaler et al., 2024). Das ÖREK ist rechtlich nicht verbindlich, schafft jedoch eine wichtige Legitimationsgrundlage für Kommunen und Länder, die das Recycling von Brachflächen aktiv vorantreiben wollen. Es dient als normative Leitplanke, deren konkrete Umsetzung jedoch gänzlich in der Verantwortung der Länder und Gemeinden liegt. Dies führt in der Praxis zu einer heterogenen Vorgehensweise.

Die rechtlich verbindliche Sicherung der Bodennutzung und der baulichen Entwicklung erfolgt auf kommunaler Ebene durch formelle Instrumente wie den Flächenwidmungsplan und den Bebauungsplan. Diese Instrumente sind essenziell, um Planungsziele rechtssicher zu verankern. Bei der Transformation komplexer Industrieareale zeigen sie jedoch erhebliche Schwächen: Ihre oft starre, ergebnisorientierte Struktur wird den notwendigen flexiblen und iterativen Planungsprozessen nur unzureichend gerecht. Sie sind darauf ausgelegt, einen definierten Endzustand festzuschreiben, bieten aber kaum Raum für schrittweise Entwicklungen, experimentelle Zwischennutzungen oder die Aushandlung von Zielkonflikten zwischen vielfältigen Akteuren

(Becker, 2010).

Genau hier setzen informelle und strategische Planungsinstrumente an. Konzepte wie städtebauliche Leitbilder, Masterpläne oder integrierte Gebietsentwicklungskonzepte (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2020) dienen als flexible Werkzeuge in der Frühphase von Transformationsprozessen. Ihre Stärke liegt darin, eine gemeinsame Vision zu entwickeln, Fachplanungen zu bündeln und eine breite Beteiligung von Akteuren zu ermöglichen, bevor rechtliche Festlegungen getroffen werden. Sie schaffen eine strategische Ebene, auf der Potenziale geklärt, Konflikte moderiert und innovative Lösungen erarbeitet werden können (Roost et al., 2021). Ein exemplarisches Beispiel ist das Fachkonzept „Produktive Stadt“ der Stadt Wien, das als strategische Leitlinie Transformationsprozesse in Richtung Nutzungsmischung steuert (Magistratsabteilung 18, 2017).

Der Schlüssel für eine erfolgreiche Transformation liegt somit nicht in der Bevorzugung eines Instrumententyps, sondern in deren intelligentem Zusammenspiel. Informelle Prozesse schaffen die inhaltliche und soziale Grundlage, die anschließend durch formelle Instrumente wie einen angepassten Bebauungsplan rechtlich abgesichert wird. Diese Kombination ermöglicht es, langfristige Visionen mit der notwendigen rechtlichen Verbindlichkeit zu verknüpfen und auf unvorhergesehene Herausforderungen flexibel zu reagieren.

Neben diesen allgemeinen Planungsinstrumenten beeinflussen spezifische rechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen die Machbarkeit von Projekten maßgeblich. Ebenso stellen besondere Anforderungen, etwa aus dem Immissionsschutzrecht bei der Etablierung von Nutzungsmischungen oder aus dem Denkmalschutz bei historisch wertvoller Bausubstanz,

zentrale Herausforderungen dar. Die strategische Bedeutung des Umgangs mit dem industriellen Erbe wird aufgrund seiner Komplexität in Kapitel 4 gesondert und ausführlich analysiert.

Ökologische Aspekte und Potenziale

Die Transformation ehemaliger Industrieareale spielt eine zentrale, aber durchaus widersprüchliche Rolle in der nachhaltigen Raumentwicklung. Einerseits stellt sie durch das Prinzip der Innenentwicklung eine der wirksamsten Strategien gegen die fortschreitende Zersiedelung und den damit verbundenen Flächenverbrauch dar. Andererseits sind diese Standorte oft durch ihre frühere industrielle Nutzung mit erheblichen ökologischen Belastungen wie Bodenkontaminationen behaftet. Die ökologische Bilanz eines Transformationsprojekts hängt somit entscheidend davon ab, inwieweit es gelingt, die Potenziale des Flächenrecyclings zu nutzen und die historischen Lasten zu bewältigen.

Das größte ökologische Potenzial liegt in der Reduktion des Flächenverbrauchs. Jede reaktivierte Brachfläche vermeidet die Versiegelung von Freiflächen am Siedlungsrand und trägt somit direkt zu den Zielen der österreichischen Nachhaltigkeits- und Bodenstrategie bei (vgl. Bröthaler et al., 2024). Da Industriebrachen zumeist über eine gute Anbindung an bestehende Infrastruktur verfügen, wird durch ihre Reaktivierung der ressourcenintensive Ausbau neuer Netze für Straßen und Kanalisation vermieden und die Zersiedelung begrenzt (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 2022). Eng mit diesem Konzept der Flächenkreislaufwirtschaft verknüpft ist der Erhalt der im Baubestand gespeicherten „grauen Energie“. Die Weiternutzung von Gebäudestrukturen reduziert den Bedarf an neuen Rohstoffen und den Energieaufwand für deren Herstellung und Transport, was einen wesentlichen Beitrag

zur Ressourceneffizienz leistet (Bundesstiftung Baukultur, 2018; 2023).

Über die reine Ressourcenschonung hinaus bietet die Transformation die Chance, die ökologische Qualität im unmittelbaren städtischen Umfeld aktiv zu verbessern. Durch gezielte Maßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen, die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie die Anlage neuer urbaner Grünflächen können diese Gebiete zu „klimafitten“ Quartieren entwickelt werden. Solche Maßnahmen verbessern nicht nur das Mikroklima und die Luftqualität, sondern erhöhen auch die biologische Vielfalt und schaffen wertvolle Naherholungsräume, was die Lebensqualität direkt steigert (Roost et al., 2021). Werden diese Flächen zudem in Konzepte wie die „Produktive Stadt“ eingebunden, die durch Nutzungsmischung kurze Wege fördern, trägt dies zusätzlich zur Reduktion von Verkehr und Emissionen bei (Magistratsabteilung 18, 2017).

Die größte ökologische Herausforderung bei der Umgestaltung ehemaliger Industrieflächen ist das Risiko von Boden- und Grundwasserkontaminationen. Die frühere industrielle Nutzung kann zu Verunreinigungen durch Chemikalien, Schwermetalle oder Mineralöle geführt haben, die eine direkte Gefahr für die Umwelt und die menschliche Gesundheit darstellen (Moldovan, 2020). Die Erkundung, Bewertung und Sanierung dieser Altlasten ist ein komplexer Prozess, der durch das Altlastensanierungsgesetz (AL-SAG) geregelt wird. Selbst wenn keine rechtlich definierte Altlast vorliegt, kann die bloße Stigmatisierung eines Standorts als potenziell belastet dessen Entwicklung blockieren (IG Lebenszyklus Bau, 2020). Während die erheblichen finanziellen Dimensionen der Sanierung in Kapitel 3.3 behandelt werden, liegt die primäre ökologische Herausforderung in der Wiederherstellung einer gesunden Boden- und Wasserqualität als

Grundlage für jede neue, insbesondere für sensible Nutzungen wie Wohnen oder Freizeitanlagen.

Eine weitere zentrale Hürde liegt in der praktischen Umsetzung ökologischer Ziele. Diese stehen oft in Konkurrenz zu kurzfristigen wirtschaftlichen Interessen. So kann beispielsweise der Wunsch nach maximaler baulicher Ausnutzung zur Gewinnmaximierung dem Ziel großzügiger, unversiegelter Grünflächen entgegenstehen. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung müssen auf lokaler Ebene in einem komplexen Abwägungsprozess mit den Interessen von Investor:innen, der Schaffung von Arbeitsplätzen und den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde in Einklang gebracht werden. In diesem Spannungsfeld erhalten ökologische Belange nicht immer die notwendige Priorität. Zudem erfordert die langfristige Wirksamkeit ökologischer Infrastruktur, wie beispielsweise die Pflege von Grünanlagen, eine dauerhafte finanzielle und organisatorische Verpflichtung, die für Gemeinden eine erhebliche Belastung darstellen kann (Böhme, Henckel & Besecke, 2006).

Ökonomische Faktoren und Herausforderungen

Die wirtschaftliche Dimension der Transformation ehemaliger Industrieareale ist durch eine grundlegende Spannung gekennzeichnet: Auf der einen Seite stehen hohe, schwer kalkulierbare Anfangsinvestitionen, auf der anderen Seite bietet sich das Potenzial einer langfristigen, oft immateriellen Wertschöpfung. Für private Investor:innen stellt die finanzielle Ungewissheit von Altlastensanierungen die größte Hürde dar. Anders als bei Neubauprojekten auf der grünen Wiese sind die Kosten für die Bodensanierung oft schwer vorhersagbar und können die Rentabilitätskalkulation unvorhersehbar belasten. Dies schreckt risikoscheues Kapital ab (IG Lebenszy-

klus Bau, 2020). Die Investitionslogik konzentriert sich daher primär darauf, diese Vorlaufkosten zu minimieren.

Dieser reinen Kosten-Risiko-Betrachtung steht jedoch das spezifische Wertschöpfungspotenzial gegenüber, das gerade in der historischen Substanz liegt. Der Erhalt des industriellen Charakters kann ein Alleinstellungsmerkmal schaffen, das höhere Mieten oder Verkaufspreise rechtfertigt und eine besondere Anziehungskraft auf Nutzer:innen und Kund:innen ausübt. Hier zeigt sich der ökonomische Wert der in Kapitel 2.4 als „goldene Energie“ beschriebenen Qualitäten (BSBK, 2023). Die Entscheidung für eine Transformation ist somit eine strategische Wette darauf, dass dieser qualitative Mehrwert die anfänglichen ökonomischen Nachteile und Risiken überkompensiert.

Die öffentliche Hand befindet sich in diesem Kontext in einem strategischen Dilemma. Einerseits verfolgt sie kurzfristige fiskalische Interessen wie die Maximierung von Steuereinnahmen. Andererseits ist sie Trägerin langfristiger, gemeinwohlorientierter Ziele wie der Schaffung von Lebensqualität und der nachhaltigen Innenentwicklung (vgl. ÖREK 2030). Bestehende Gesetze wie das Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zielen primär auf die reaktive Gefahrenabwehr und Risikominimierung ab. Förderungen können zwar die finanzielle Last der Sanierung mildern, bieten jedoch kaum Anreize für die proaktive Umsetzung qualitativer, städtebaulicher Ziele (IG Lebenszyklus Bau, 2020). Dadurch entsteht eine strategische Investitionslücke: Es fehlt an Mechanismen, die nicht nur die Passivseite der Projektbilanz adressieren – also Kosten und Risiken –, sondern gezielt die Aktivseite stärken. Gemeint sind dabei Potenzial, Identität und soziale Rendite.

3 HISTORISCHE BAUSUBSTANZ

Historische Bausubstanz beschreibt Objekte, welche aufgrund ihres Alters und/oder ihrer historischen Bedeutung gesondert betrachtet werden müssen. Diese sind oft für Nachnutzungen attraktiv, da historische Industrie- und Gewerbebauten architektonischen und historischen Wert besitzen, welchen Neubauten nicht inne haben.

Hier gilt es zu unterscheiden zwischen Gebäuden mit historischer Bausubstanz und Denkmälern, welche zusätzlich in ihrer Struktur und Optik geschützt sind. Vor allem bei denkmalgeschützten Objekten kann sich eine Neunutzung kompliziert gestalten, da die Vorgaben des Bundesdenkmalamtes beachtet werden müssen und der Erhalt der Bausubstanz potenziellen Vorteilen eines Umbaus immer bevorzugt werden muss.

3. 1. **Notwendigkeit der Berücksichtigung historischer Bausubstanz**

Bei der Betrachtung von Betriebs- und Industriegebieten in Österreich in Bezug auf eine potenzielle nichtbetriebliche Nachnutzung ist es essenziell, Gebäude mit historischer Bausubstanz zu berücksichtigen. Diese stellen aufgrund der schützenswerten architektonischen oder kulturellen Bedeutung eine besondere Herausforderung dar, da besonders bei durch den Denkmalschutz geschützten Objekten einige Einschränkungen zu beachten sind.

Ein weiterer Punkt, welcher die Wichtigkeit der Beachtung dieser Gebäude unterstreicht, ist die Quantität dieser in Österreich. Um diese darzustellen, wurde im nachfolgenden Kapitel eine quantitative Auswertung von Gebäudedaten

vorgenommen – auch um mögliche Merkmale innerhalb der Gesamtmenge zu erkennen.

3. 2. **Zahlen und Fakten zu Bauepochen in Österreich**

Ein Indikator, welcher als Hinweis auf die Menge an Gebäuden mit historischer Bausubstanz dienen kann, ist das Jahr, in welchem jene Objekte errichtet wurden. Um diesen zu erhalten, wurde eine quantitative Auswertung des Datensatzes Gebäude- und Wohnungszählung – Gebäude – Zeitreihe ab 2011 vorgenommen. Als Auszug wurden jene Gebäude berücksichtigt, welche einer überwiegenden Nutzung als Bürogebäude, Groß- und Einzelhandelsgebäude oder Industrie- und Lagergebäude zuzuschreiben sind. Als räumliche Dimension wurden in einem ersten Schritt die NUTS 1 Regionen in Österreich gewählt. In der nachfolgenden Darstellung sind die im Jahr 2022 erfassten Gebäudezahlen der jeweiligen Nutzungstypen, welche vor 1980 errichtet wurden.

Auffällig ist hierbei die geringe Anzahl historischer betrieblicher Anlagen in Südbösterreich. Dies ist auf eine generelle geringere Bevölkerungsdichte zurückzuführen. So sind auch aktuell weniger Gebäude mit den beschriebenen Nutzungen in Südbösterreich zu finden (Statistik Austria, 2022).

Anschließend wurde eine Aufteilung städtische und ländliche Gebiete, die beiden Kategorien der Urban-Rural-Typologie vorgenommen. Somit ist in der folgenden Darstellung zu sehen, ob historische Gebäude mit den zuvor genannten Nutzungen tendenziell eher in ländlichen oder städtischen Gebieten auftreten.

Region – NUTS Gliederung – Gebietsstand 2022 (Ebene +3)	Gesamt	Bürogebäude	Groß- und Einzelhandelsgebäude	Industrie- und Lagergebäude
Ostösterreich <AT1>	38357	11010	9099	18248
Südösterreich <AT2>	23844	6093	5723	12028
Westösterreich <AT3>	36608	9197	8521	18890

Abbildung 8: Gebäude betrieblicher Kategorien nach NUTS 1-Regionen. Eigene Darstellung, Daten nach (Statistik Austria 2022 via STATcube)

Urban-Rural-Typologie – Gebietsstand 2022 (Ebene +2)	Gesamt	Bürogebäude	Groß- und Einzelhandelsgebäude	Industrie- und Lagergebäude
Städtisch	41370	13154	10373	17843
Ländlich	57439	13146	12970	31323

Abbildung 9: Gebäude betrieblicher Kategorien nach Urban-Rural-Typologie. Eigene Darstellung, Daten nach (Statistik Austria 2022 via STATcube)

Hier ist zu sehen, dass mehr vor 1980 errichtete Betriebliche Gebäude im ländlichen Raum vorzufinden sind. Während es bei der Anzahl von Bürogebäuden und Groß- und Einzelhandelsgebäuden nur geringe Unterschiede zu sehen sind, gibt es einen Großen Unterschied bei der Anzahl der Industrie- und Lagergebäude. So sind im ländlichen Raum rund 76% mehr Gebäude die-

ser Kategorie zu finden (Statistik Austria, 2022). Um mögliche Ansammlungen historischer Betriebsbauten zu erkennen, wurde noch eine quantitative Auswertung auf Gemeindeebene durchgeführt und das Ergebnis dieser in Abbildung 10 verortet. Diese Karte zeigt somit die Anzahl der Gebäude betrieblicher Kategorien

Gebäude betrieblicher Kategorien pro m² Dauersiedlungsraum auf Ebene politischer Bezirke

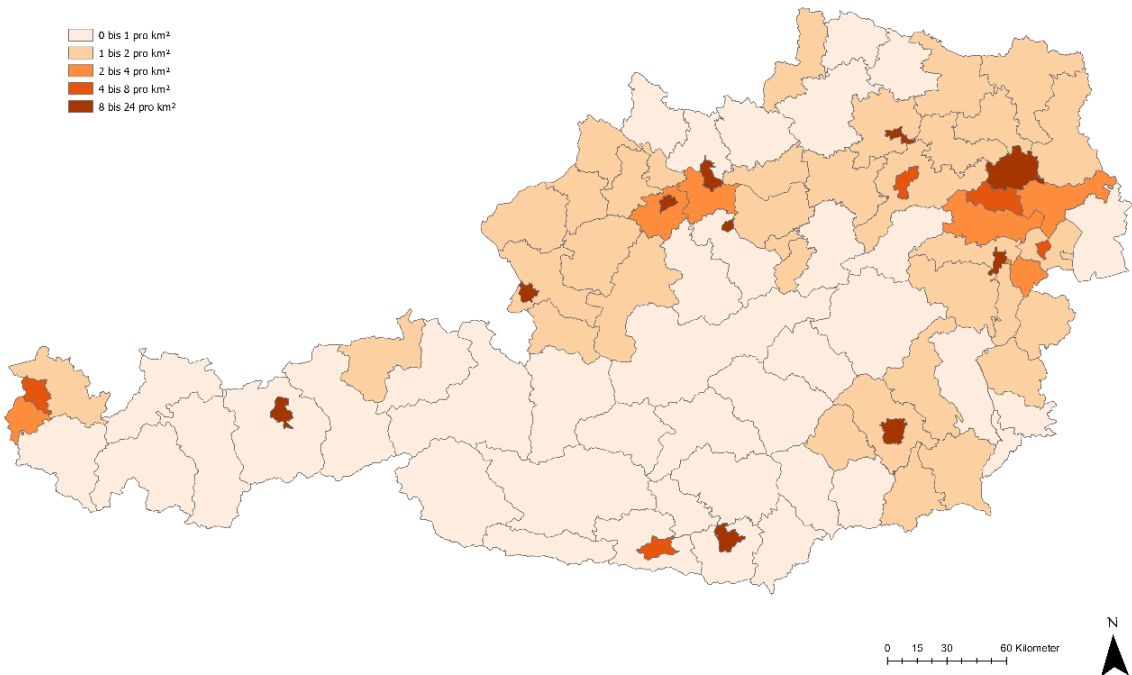


Abbildung 10: Gebäude betrieblicher Kategorien pro km² Dauersiedlungsraum – Bezirke. Eigene Darstellung, Daten nach (Statistik Austria 2022 via STATcube)

pro km² Dauersiedlungsraum. Dies geschieht auf Ebene der politischen Bezirke in Österreich. Es wurde bewusst als räumliche Dimension der Dauersiedlungsraum gewählt, da dieser repräsentativer für die Größe der Fläche der Gemeinden in einem Bezirk ist als die Gesamtfläche dieser Gemeinden. Somit soll vorgebeugt werden, dass etwa Gemeinden im ländlichen Raum stark das Ergebnis verfälschen. Diese besitzen nämlich oft eine große Gemeindefläche aber nur geringe Mengen an für Bauvorhaben nutzbaren Flächen. Diese Entscheidung führt zwar dazu, dass die Dichte in größeren Städten sehr hoch ist, da diese für ihre Größe nur wenig Flächen in Anspruch nehmen – da in diesen aber grundsätzlich andere Dichten vorherrschen als in ländlicheren Bezirken, wurde diese Berechnung trotzdem mit dem Dauersiedlungsraum durchgeführt. Jedoch ist es wichtig diesen Aspekt bei der Betrachtung der nachfolgenden Abbildung zu berücksichtigen.

Jedoch ist bei all diesen Daten zu beachten, dass das reine Alter der Gebäude weder Aussage über den Zustand noch den Grad der historischen Bedeutung gibt. Außerdem gibt diese Statistik nur Auskunft über Gebäude, die momentan der jeweiligen Nutzung zuzuschreiben sind. Industriebrachen oder Betriebsgebäude, welche bereits einer anderen Nutzung zugeführt wurden, werden somit in diesen Zahlen nicht berücksichtigt. Sie zeigen lediglich eine Größenordnung in der Betriebsgebiete in Österreich mit historischer Bausubstanz vorhanden sind.

3. 3. Industrie- und Gewerbebrache

Eine Nachnutzung setzt voraus, dass die vorherige Nutzung nicht weiter besteht. In diesem Fall kommt es häufig zu einer Brache, einem Leerstand oder einer Unternutzung der bestehenden Bausubstanz.

Vor allem wenn lange keine neue betriebliche Nutzung in eine Gewerbe- und Industriebrache kommt, kann die Anstoß für Überlegungen sein, diese einer neuen Nutzung zuzuführen.

Nachfolgend wird der Begriff Brache in diesem Kontext erläutert und abgegrenzt, da sich dieser in seiner Bedeutung je nach Kontext stark unterscheiden kann. Außerdem werden Daten zu diesem Thema analysiert und für statistische Berechnungen verwendet, um einen Überblick über die Gewerbe- und Industriebrachen, welche eine essenzielle Grundlage für Nachnutzungspotenziale sind, zu bekommen.

3. 4. Begriffsdefinition „Brache“

Der Begriff Brachfläche wird im Landwirtschaftlichen Kontext für nicht bewirtschaftete Grün- und Ackerflächen verwendet. Im betrieblichen Kontext und unter Berücksichtigung des Gesichtspunktes des Flächenrecyclings ist diese Definition jedoch nicht passend (Umweltbundesamt, 2025). So definiert der österreichische Brachflächen-Dialog auf Basis der ÖNORM S2093:

Eine Brachfläche ist ein vorgenzutzter Standort oder Teil eines Standortes, der derzeit nicht oder nur geringfügig genutzt wird. Aufgrund der Eigenschaften des Standortes (z.B. Widmung, Aufschließungsgrad, Lage) besteht ein Nutzungspotenzial. Es ist nicht von Bedeutung,

für welchen Zeitraum der Standort nicht genutzt wird. (Austrian Standards Institute, 2009)

Somit fällt in diese Definition nicht nur die Nichtnutzung der betrieblichen Fläche, sondern auch eine geringfügige Nutzung. Auch wird in dieser Definition beschrieben, dass die Brachfläche direkt mit einem Nutzungspotenzial verbunden ist. Dieses kann sowohl betriebliche, aber auch nichtbetriebliche Nutzungen beinhalten.

Ein weiterer Aspekt ist die Begriffsunterscheidung der Begriffe „Brachfläche“ und „Leerstand“. Der österreichische Brachflächen-Dialog nimmt zwischen diesen beiden Begriffen eine klare Unterscheidung vor. Diese beiden Begriffe werden im Kontext von Betrieblichen Brachen häufig gleich behandelt, meinen jedoch etwas unterschiedliche Dinge. So beschreibt der Brachflächen-Dialog in seinem Text zum Flächenrecycling, dass sich eine Brachfläche sowohl auf das Gebäude als auch auf das Grundstück bezieht. Es kann hierbei eine Nichtnutzung stattfinden, oder auch eine Mindernutzung, bei der beispielsweise nur manche Teile eines Areals genutzt werden. Leerstand bezieht sich im Gegensatz dazu nur auf das Gebäude. Auch bei Leerstand kann es entweder zu Nichtnutzung oder Mindernutzung kommen (Brachflächen-Dialog, o.J.-c).

Die eco plus in Niederösterreich, bezeichnet Brachflächen auch als brownfields und definiert diese ebenfalls als bestehende Standorte, welche nicht- oder mindergenutzt werden. Außerdem wird bei dieser Definition auch Gebäudeleerstand von bereits versiegelten Flächen von den Begriffen „Brachfläche“ und „brownfields“ umfasst (eco plus, o.J.).

3.5. Brachflächenerhebungen

Bis jetzt gibt es auf Bundesebene lediglich Abschätzungen zu der Menge und Verortung von Brachflächen. Im Rahmen der Formulierung eines politischen Ziels, nur mehr maximal 2,5 Hektar pro Jahr zu versiegeln, wurde der Brachflächen-Dialog gegründet. Dieser umrahmt einen mehrjährigen Prozess zur effizienteren Flächennutzung – vor allem mit Fokus auf Leerstände und Brachen (Brachflächen-Dialog, o.J.-d).

Daher hat das BMK in Kooperation mit ArGoSAT beschlossen, diese zu erheben, da laut Brachflächen-Dialog ein beachtliches Potenzial in diesem Bereich besteht. Das Pilotprojekt „Brachflächenerhebung mittels KI“ soll hierbei anhand von Luft- und Satellitenbildern und Geodaten Brachflächen identifizieren. Zum Training der AI werden Erhebungsergebnisse aus Niederösterreich und Oberösterreich verwendet. Ziel des Projekts ist die Erstellung einer öffentlich einsehbaren Brachflächenpotenzialkarte. Außerdem sollen zu den Brachflächen essenzielle Informationen beigelegt werden, welche für potenzielle Nachnutzer: innen interessant sein könnten. Stand Juni 2025 gibt es zwar bereits erste Ergebnisse – die endgültigen Ergebnisse sind jedoch noch nicht veröffentlicht (Brachflächen-Dialog o.J.-e).

Auf Landesebene gibt es in Österreich jedoch teilweise schon recht detaillierte Erhebungen zu Brachflächen. Ein Beispiel hierfür ist die Brachflächenerhebung in Oberösterreich, welche bereits im Jahr 2018 und 2021 durchgeführt wurde. Bei dieser kooperierte Business Upper Austria mit der FH Oberösterreich, um gemeinsam die Gewerbe- und Industriebrachen in Oberösterreich zu identifizieren und zu quantifizieren. Die Erhebungsmethodik erfolgte mithilfe des Online-GIS-Tools DORIS. In diesem konnten je Gemeinde Industriebrachen angegeben und verortet werden. Diese wurden anschließend überprüft und

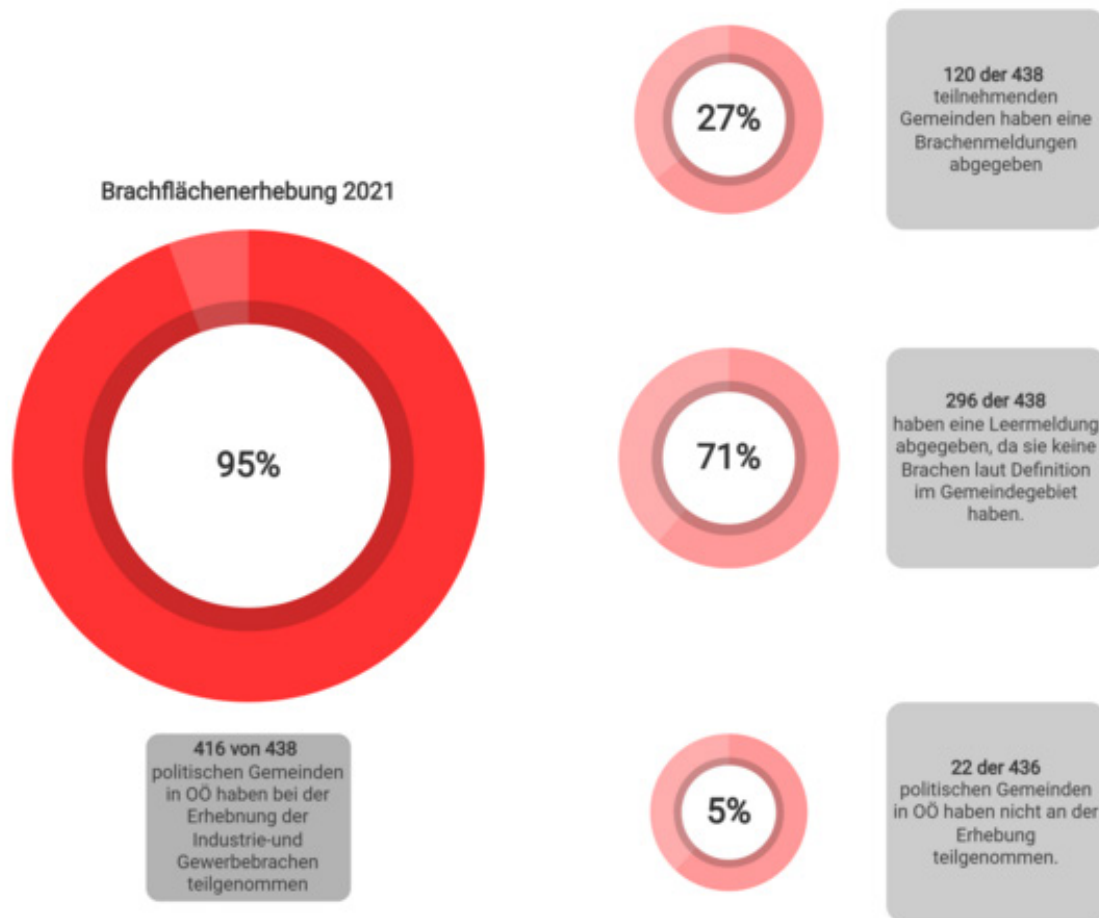


Abbildung 11: Brachflächenerhebung 2021. (standortooe 2021)

digital korrekt eingespeist. Somit konnte man sehr detaillierte Daten zu Brachflächen in Oberösterreich erhalten – dies war auch möglich, da 95% der Gemeinden an dieser Erhebung teilgenommen haben (Standort OOE, 2021).

Wie in der nachfolgenden Abbildung 12 der Plattform Standort OOE und der WKO zu sehen ist, gab es einen Anstieg der Anzahl an Brachen. Dieser ist allerdings insbesondere in der Kategorie bis 2500 m² auf eine veränderte Methodik zurückzuführen. So wurden 2021 erstmals langfristige gewerbliche Leerstände in Ortskernen bzw. Siedlungsstrukturen (Widmungen M, W, D, K) berücksichtigt. Diese wiesen eine Fläche von 25 Hektar auf. Gleichzeitig stieg von 2018 bis 2021 die Gesamtfläche der erhobenen Industrie- und Gewerbebrachen (Widmungen I, B, MB, G, S) von 68 Hektar auf 85 Hektar an (Standort OOE, 2021)

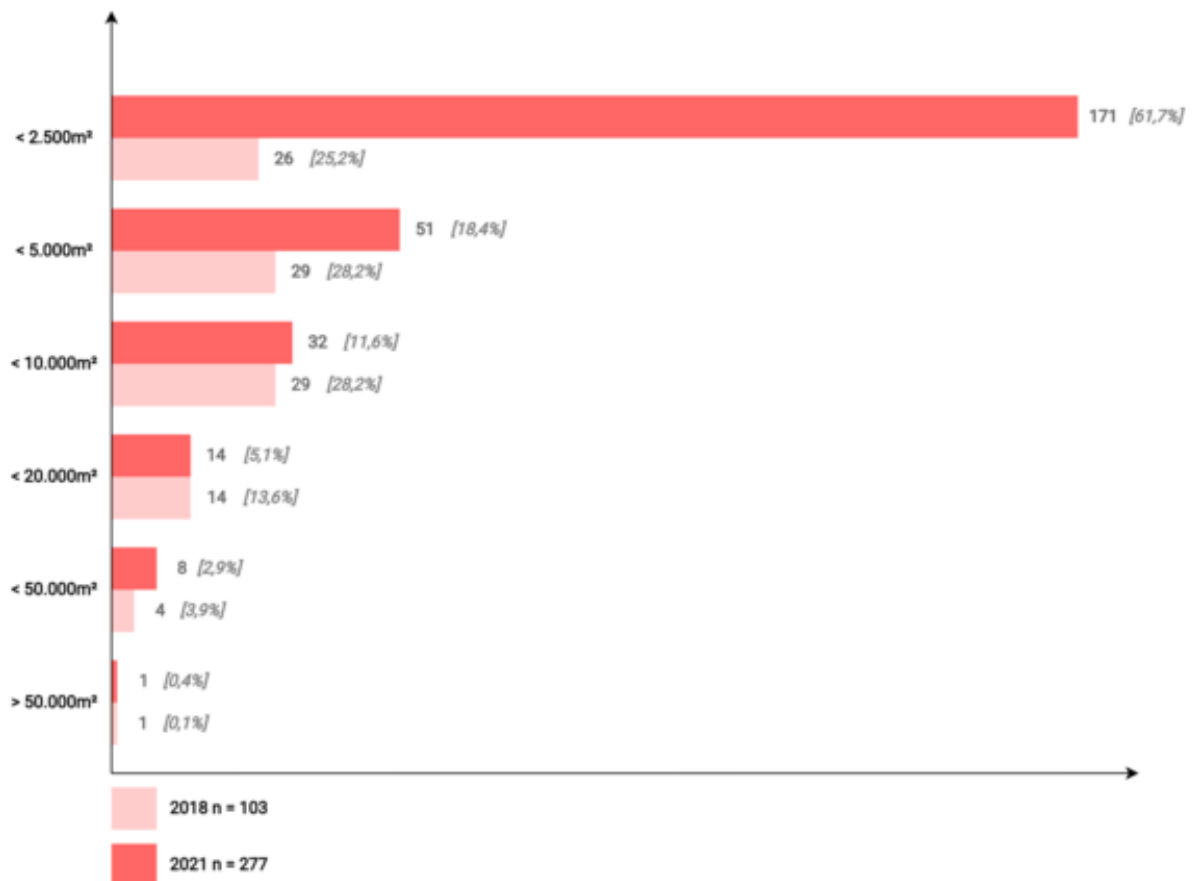


Abbildung 12: Industrie- und Gewerbebrachen. (standorttooe 2021)

3. 6. Ruhendes Gewerbe

Um trotzdem eine statistische Grundlage für das Thema Brachflächen zu schaffen, wurde nach Alternativen zu einer Brachflächenerhebung und Statistik gesucht, um trotz der teils noch fehlenden Datengrundlagen ein quantitatives Verständnis für die Menge an Leerständen im Gewerbesektor zu schaffen. Ein weiteres Wichtiges Ziel dieser Datenanalyse war es, eine räumliche Verortung dieser Leerstände zu erreichen.

Um dies zu schaffen, wurde als Grundlage die Statistik des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort zu Ruhendmeldungen der Gewerbeausübung verwendet. Es handelt sich hierbei um eine Liste, die alle Gewerbe verzeichnet, welche aktuell als „ruhend“ gemeldet sind. „Ruhend“ ist hierbei eine Definition, welche auf der Ausführung der WKO basiert. So

bedeutet in diesem Kontext der Begriff „ruhen“ ein längeres Nicht-ausüben einer bestehenden Gewerbeberechtigung. Eine solche „Ruhendmeldung“ oder auch das Ende dieser, welches als „Wiederaufnahme der Gewerbeausübung“ definiert wird, muss innerhalb einer 3-wöchigen Frist geschehen (WKO, 2025).

Der Datensatz selbst ist vom 26. Mai 2025 – somit müssen in diesem alle Gewerbe, welche vor dem 5. Mai 2025 in den ruhenden Zustand gewechselt sind in diesem enthalten sind. Dies macht diesen Datensatz sehr aktuell und damit für eine weitere Verwendung in einem Analysemodell sehr interessant. Nachteil ist, dass die Definition, was genau in diesem Fall als Gewerbe zählt nicht klar ersichtlich ist und auch nicht aus den Beschreibungen der WKO klar hervorgeht. Somit besteht die Möglichkeit, dass gewisse betriebliche Nutzungen nicht unter die Kategorie

„Gewerbe“ fallen. Positiv hervorzuheben ist, dass eben nur jene ruhenden Gewerbe als solche gemeldet werden, welche einen längeren Zeitraum nicht als solches genutzt werden. So können kurze Nicht- oder Zwischennutzungen diese Statistik nicht verfälschen.

Methodisch wurden alle Gewerbe verwendet, welche aktuell (26. Mai 2025) als ruhend gemeldet sind. Zuvor als ruhend gemeldete Gewerbe wurden rausgefiltert. Anschließend wurden die einzelnen Gewerbe innerhalb der LAU-2 Regionen summiert – hierbei handelt es sich um die politischen Gemeinden in Österreich und in Wien normalerweise um die politischen Bezirke der Stadt, jedoch wurde in diesem Fall die Stadt Wien als Ganzes verwendet, da die Verschneidung der verschiedenen Daten ansonsten nicht möglich gewesen wäre. Die Anzahl der ruhenden Gewerbe je Gemeinde wurde anschließend auf einer ersten Karte verortet. Diese ist in Form der nachfolgenden Abbildung zu sehen. Wichtig ist hierbei, dass es sich um absolute Zahlen handelt – die Relation zu einer räumlichen Dimension fehlt hier noch komplett – es handelt sich also

weniger um eine Karte im eigentlichen Sinn, sondern eher um lediglich um eine Visualisierung der absoluten Zahlen.

Zu sehen ist, dass die absoluten Zahlen des ruhenden Gewerbes besonders hoch in den Ballungszentren, vor allem auch in den Landeshauptstädten und deren direkten Umgebungen am höchsten sind. Es ist anzunehmen, dass die Gemeinden, in denen eine hohe Anzahl an ruhendem Gewerbe ist, generell viele betriebliche Flächen haben. Doch ob diese Annahme tatsächlich der Realität entspricht, zeigen die nachfolgenden beiden Darstellungen.

Um dies in einen Kontext zu setzen, zeigt die nachfolgende Darstellung die für betriebliche Nutzung beanspruchte Fläche je Gemeinde in Hektar. Die Grundlagendaten stammen hierbei aus dem ÖROK-Monitoring für Flächeninanspruchnahme. Die Daten zeigen die Flächeninanspruchnahme der einzelnen österreichischen Gemeinden aus dem Jahr 2022. Diese wurden jedoch noch feinjustiert und leicht überarbeitet und im Jahr 2025 neu veröffentlicht.

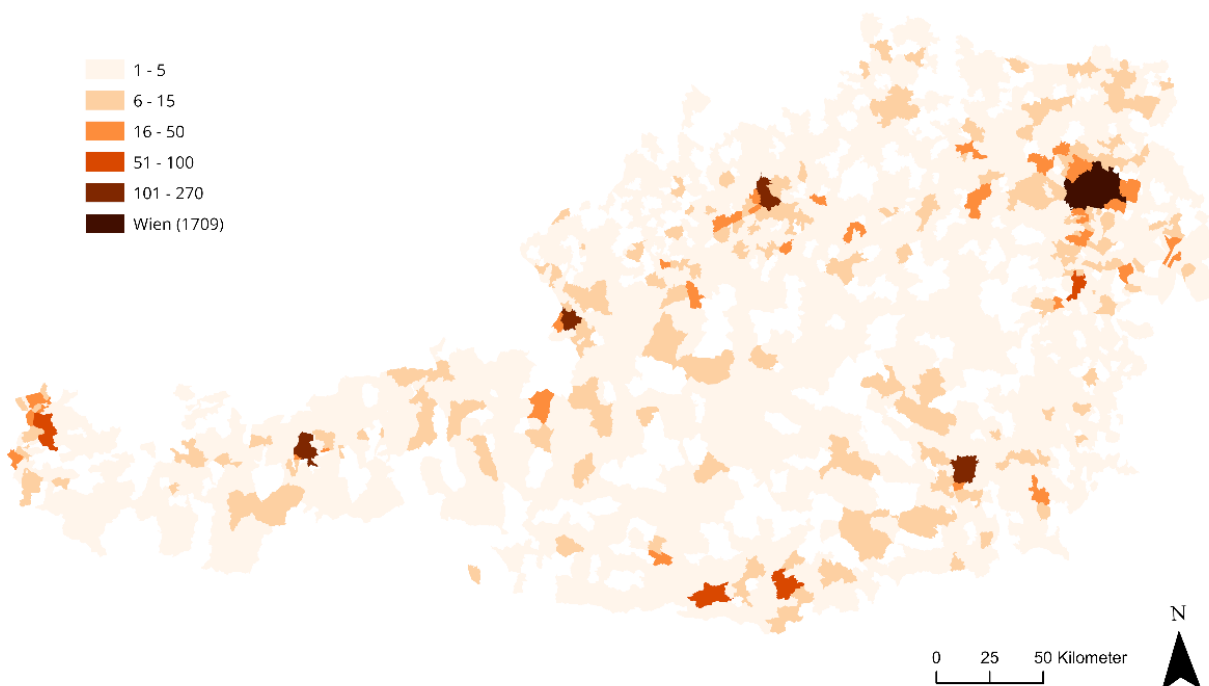


Abbildung 13: Ruhende Gewerbe (absolut) pro Gemeinde (LAU-2). Eigene Darstellung, Daten nach (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2025 via da-ta.gv.at)

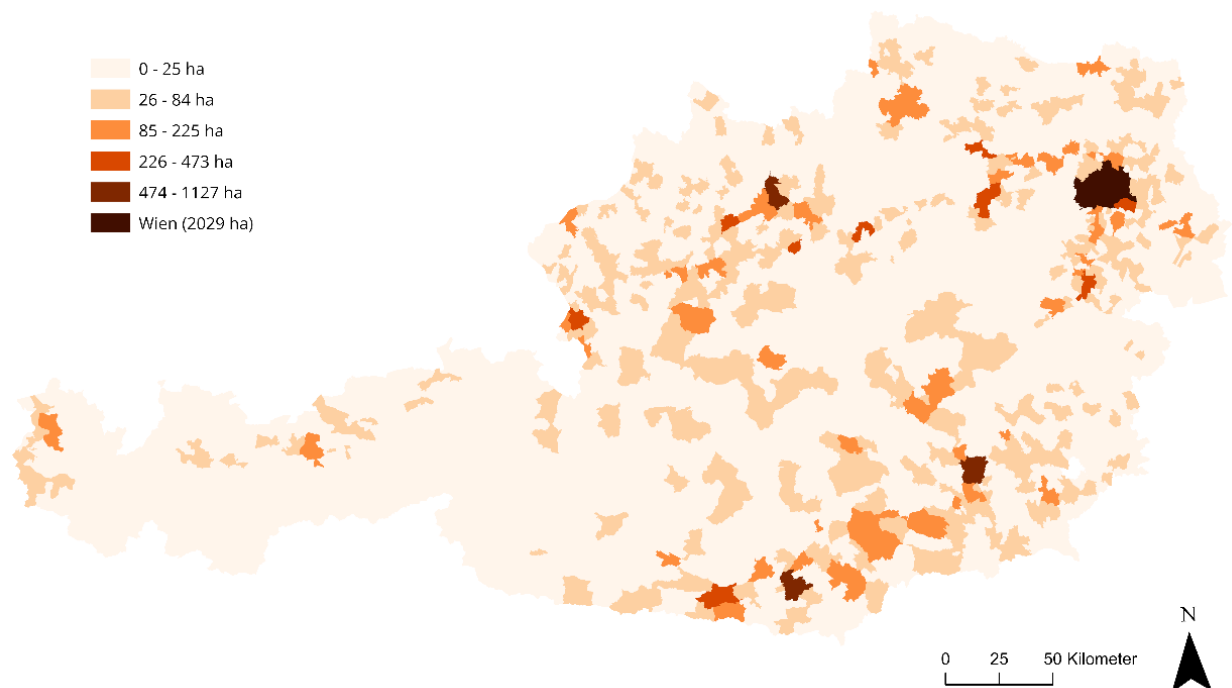


Abbildung 14: Flächeninanspruchnahme: Betriebliche Nutzung. Eigene Darstellung, Daten nach (ÖROK 2025)

In Abbildung 14 ist zu sehen, dass zwar grundsätzlich auch die größten Flächen für betriebliche Nutzungen meist in der Nähe der Landeshauptstädte sind, jedoch fällt ebenfalls auf, dass es durchaus Regionen gibt, in denen kein klarer Zusammenhang zwischen der Größe der Betriebsgebiete und der Anzahl der als ruhend gemeldeten Gewerbe besteht. Es lässt sich also sagen, dass teilweise durchaus ein Zusammenhang zwischen Anzahl der als ruhend gemeldeten Gewerbe und der für betriebliche Nutzungen genutzten Fläche besteht. Dieser Zusammenhang trifft jedoch nur auf einige Gemeinden zu, bei anderen ist eine klare Diskrepanz zu sehen.

Um dies weiter zu verdeutlichen zeigt die nachfolgende Karte eben genau jenes Verhältnis. Es wird dargestellt, wie viele als ruhend gemeldete Gewerbe pro ha für betriebliche Nutzungen genutzte Fläche pro Gemeinde existieren. Somit lässt sich erkennen in welchen Gemeinden besonders viele oder wenige Gewerbe als ruhend gemeldet sind – in Relation zur gesamten betrieblich genutzten Fläche.

Es zeigen sich in Abbildung 15 klare Unterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden – betreffend der Dichten. Eine dunklere Farbe bedeutet in diesem Kontext eine höhere Zahl an ruhemdem Gewerbe, im Verhältnis zu gesamten betrieblich genutzten Fläche.

Auffällig hohe relative Anzahlen an ruhemdem Gewerbe weisen hierbei eine Vielzahl der Gemeinden in Tirol auf. Ein weiterer Fokusraum befindet sich südwestlich von Wien. Auch im Burgenland gibt es ein paar Gemeinde mit recht hohen Dichten an ruhemdem Gewerbe. Da das ruhende Gewerbe per Definition eine zeitlich längere Nicht-Ausübung der ursprünglichen Nutzung meint, lässt sich schließen, dass besonders in diesen Räume Potenzial besteht, neue Nutzungen zu schaffen. Dafür benötigt es gut funktionierende und durchdachte Nachnutzungskonzepte, da die Leerstände teilweise schon seit Jahren und Jahrzehnten bestehen.

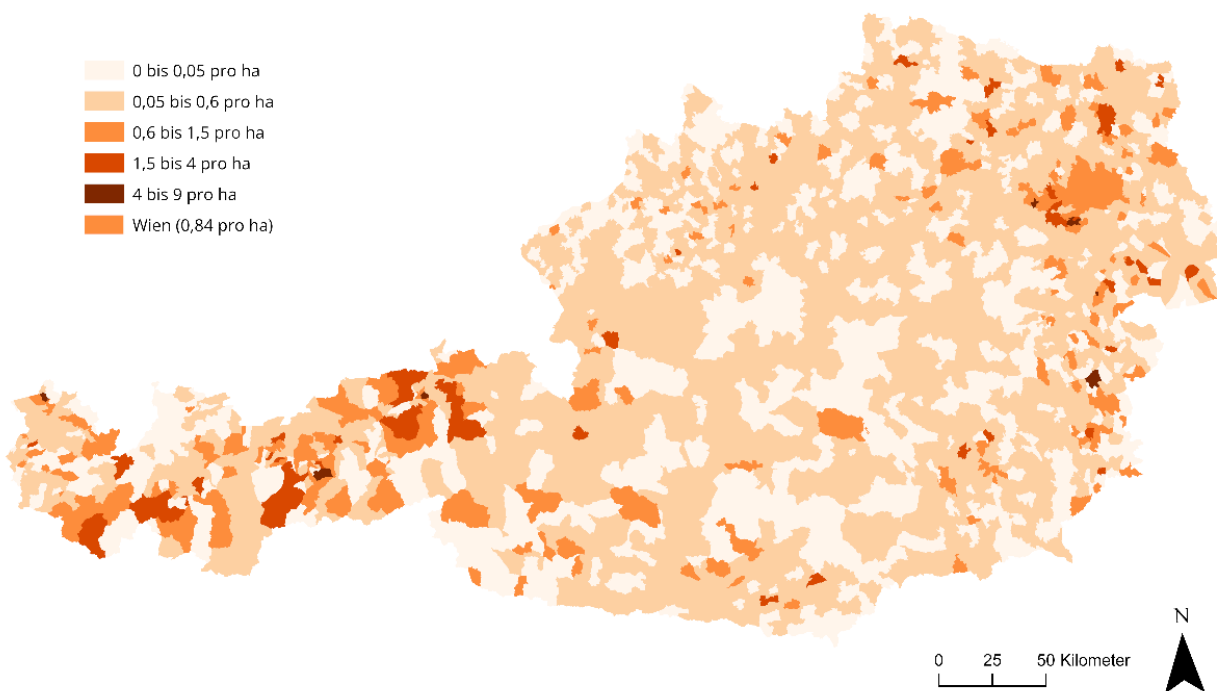


Abbildung 15: Ruhende Gewerbe pro ha Betriebliche Nutzungen je Gemeinde. Eigene Darstellung, Daten nach (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2025 via data.gv.at; ÖROK 2023)

3. 7. Brachflächenbestand

Wie zuvor erläutert, fehlen zum Zeitpunkt der Entstehung dieses Berichts die mithilfe KI erhobenen Brachflächendaten auf Bundesebene. Allerdings wurde das Thema Brachflächenbestand im Rahmen der Broschüre (Bau)Land in Sicht aufgegriffen. Diese wurde im Jahr 2008 vom damaligen Umweltbundesamt verfasst. Im Rahmen dieser wird über eine Schätzung der Brachflächen aus dem Jahr 2004 geschrieben. Das Umweltbundesamt ging in dieser Schätzung davon aus, dass lediglich 15% der erhobenen Brachflächen kontaminiert seien. Als Regionen mit übermäßiger Anzahl an Brachflächen nennt das Umweltbundesamt neben den großen Städten die obersteiermärkischen sowie oststeirischen Bezirke, die südlichen Bezirke Niederösterreichs, sowie Gmünd und Waidhofen, die burgenländischen Bezirke Oberwart und Mattersburg, die Kärntner Bezirke Wolfsberg, Spittal an der Drau und Villach Land sowie der dichter

besiedelte Raum um Bregenz, Dornbirn, Feldkirch und Bludenz (Umweltbundesamt, 2008).

Die nachfolgende Darstellung zeigt den Brachflächenbestand je Gemeinde im Jahr 2004 (Schätzung). Zu erwähnen ist, dass die Flächenzahl nicht mit einer anderen in Relation gesetzt wird. Man kann also direkt keine Schlüsse über den Anteil an Brachflächen an beispielsweise der gesamten Betriebsfläche ziehen.

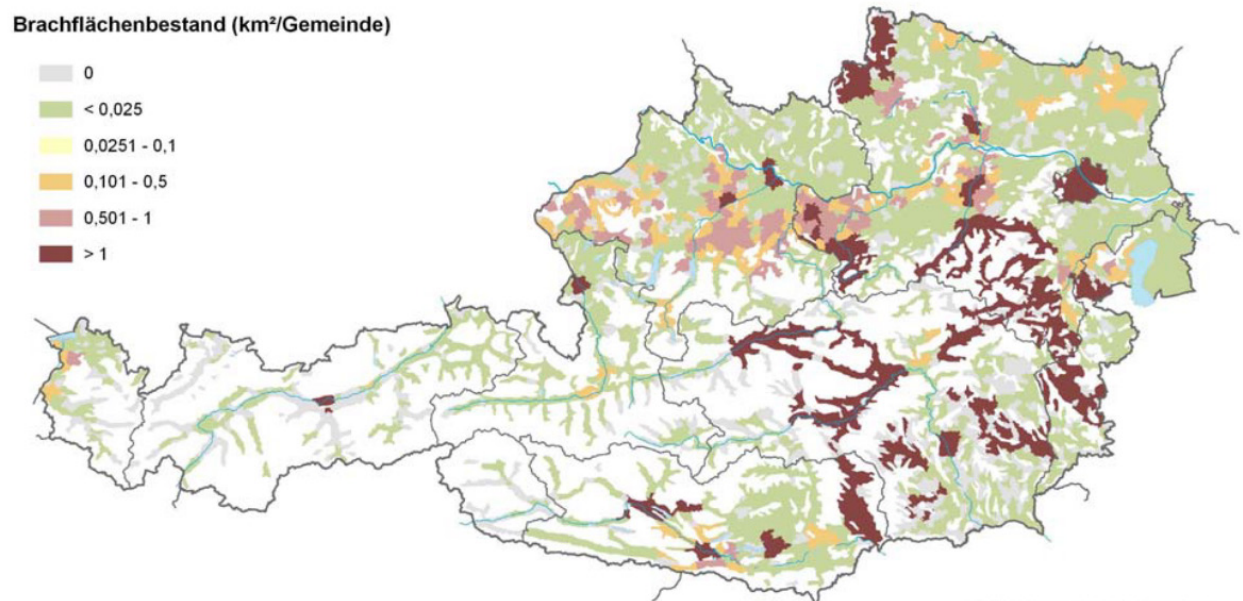


Abbildung 16: Brachflächenbestand. (Umweltbundesamt 2004)

Des Weiteren definiert das Umweltbundesamt verschiedene Typen von Brachflächen:

Typ A: „Selbstläufer“

Bei diesen Flächen ist zu erwarten, dass die Brache nur kurzfristig besteht, da es sich um Flächen handelt, welche sich beispielsweise an einem attraktiven Standort befinden. Diese Flächen benötigen keine nötigen Investitionen für eine schnelle Wiedernutzung (Umweltbundesamt, 2008).

Typ B: Flächen mit Entwicklungspotenzial

Diese Kategorie beschreibt Flächen, bei denen die Rentabilität aufgrund von Risiken nicht sicher ist. Das Umweltbundesamt empfiehlt hierbei tiefgreifende Kooperationsmodelle. Als Beispiel werden Public-Private-Partnerships genannt (Umweltbundesamt, 2008).

Typ C: Reserveflächen

Flächen, bei denen der zu erwartende Ertrag des Flächenrecyclings deutlich unter den erwarteten

Kosten der Baureifmachung liegt und somit nur mit Hilfe erheblicher öffentlicher Subventionen entwickelt werden können (Umweltbundesamt, 2008).

Nach dieser Kategorisierung wären Flächen des Typs A eher für weitere betriebliche Nutzung geeignet als für eine grundlegende Transformation. Bei Typ B muss je nach Fall unterschieden werden. Bei Flächen des Typs C stellt sich die Frage, ob mit einer Änderung der Nutzung der zu erwartende Ertrag derart ansteigen kann, um mögliche Kosten abzudecken. In diesem

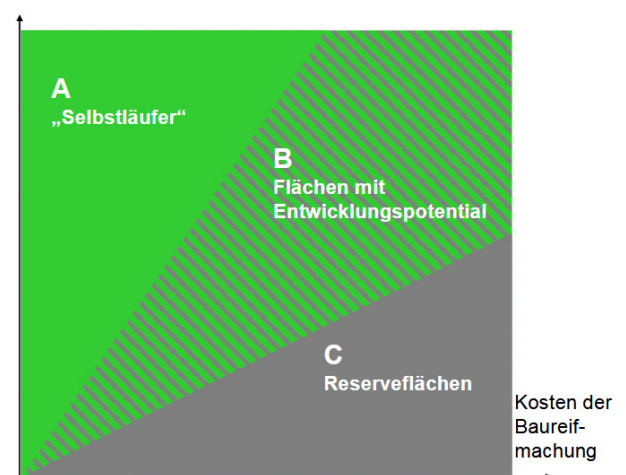


Abbildung 17: ABC Modell – Kategorien von Brachflächen. (Umweltbundesamt 2008)

Fall würde sich eine transformative Entwicklung anbieten. Abbildung 17 zeigt nochmal das Verhältnis dieser Flächentypen zu den Parametern Ertrag und Kosten.

3. 8. Umgang mit Brachflächen

Das Umweltbundesamt arbeitet bei der Bewertung von Brachflächen in dem zuvor referenzierten Dokument mit einem standardisierten Bewertungsbogen. In diesem werden 7 verschiedene Dimensionen mit 1 bis 3 Punkten bewertet. Ein solches Bewertungsraster kann hilfreich sein, um die Qualität der Wiedernutzbarmachung einer Brache abschätzen zu können. Die Teilaspekte hierbei sind Städtebau, Landschaftsbild & Erholung, Ökologie, Lage, Vermarktung und Planungsaufwand. Diese Dimensionen bieten einen guten Querschnitt durch die Themen, welche für eine potenzielle Nachnutzung relevant sein können (Umweltbundesamt, 2008).

4 INDUSTRIEKULTUR UND DENKMALSCHUTZ ALS ZENTRALE FAKTOREN

4.1. Denkmalschutz

In Österreich ist das Bundesdenkmalamt für die Ausführung des Denkmalschutzgesetzes zuständig. Das Denkmalschutzgesetz ist ein Bundesgesetz, welches die Rahmenbedingungen für den Schutz bedeutender Objekte festlegt (DMSG, Republik Österreich 2025).

Das Bundesdenkmalamt ist eine Dienststelle des Bundesministeriums für Wohnen, Kunst, Kultur, Medien und Sport. Der Aufbau des Bundesdenkmalamtes sieht eine Aufteilung in eine Verwaltungsdirektion, eine Fachdirektion und die Landeskonservatorate vor. Die Verwaltungsdirektion ist für die administrativen Aufgaben zuständig, während die Fachdirektion die verschiedenen Fachabteilungen beinhaltet, welche sich

mit den inhaltlichen Themen des Denkmalschutzes befassen. Die Landeskonservatorate sind erste Ansprechpartner und nehmen außerdem eine beratende Rolle ein (Bundesdenkmalamt o.J. a).

Das nachfolgende Organigramm zeigt diese Aufteilung, sowie die aktuelle Besetzung - Stand: März 2025 (Bundesdenkmalamt, 2025).

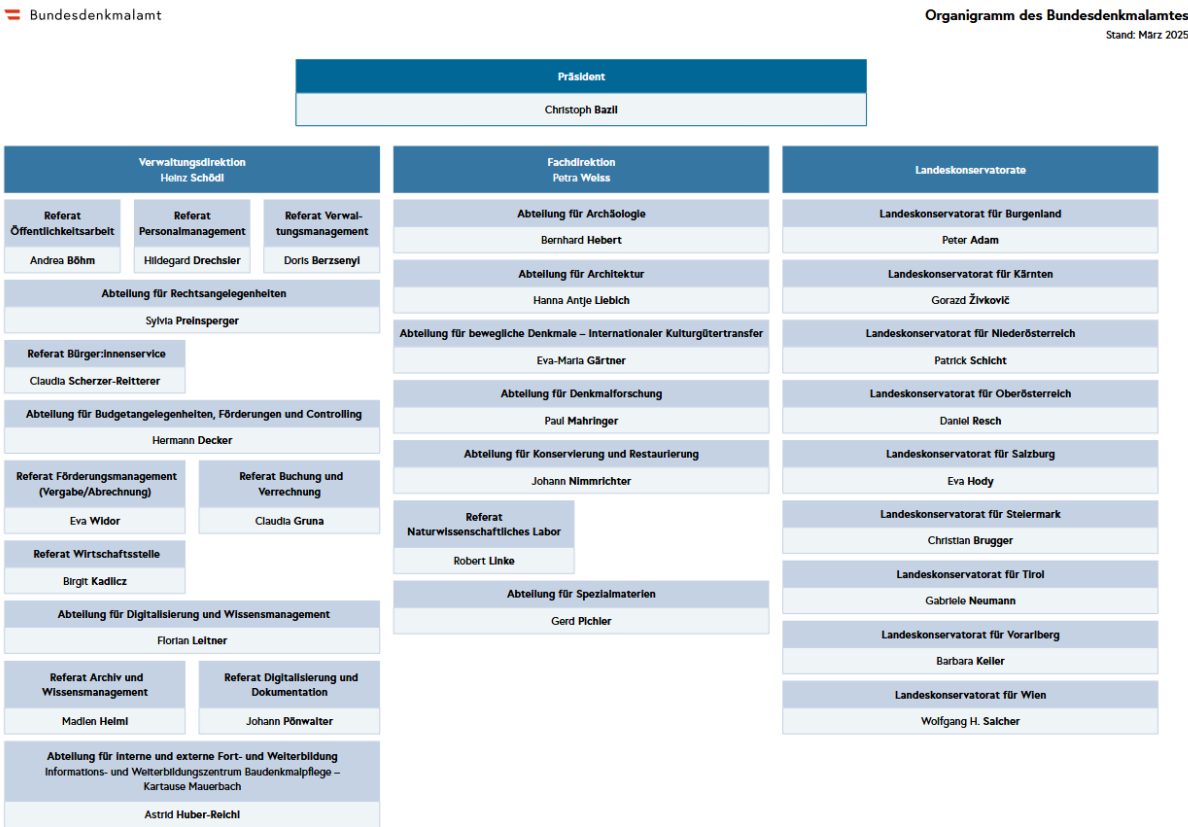


Abbildung 18: Organigramm des Bundesdenkmalamtes. (Bundesdenkmalamt 2025)

4. 2. Quantität der geschützten Betriebsanlagen

Weniger Aussagekraft über die Bauepoche an sich, aber mehr über die Qualität dieser können hierbei die Daten des österreichischen Bundesdenkmalamts liefern. So ist die Anzahl der denkmalgeschützten Objekte in Österreich in dem Denkmalverzeichnis zu sehen. Jedoch lässt die eher grobe Kategorisierung keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Zahl der geschützten Betriebs- und Industriegebäude zu. So fallen diese zwar unter die Kategorie technische Denkmale, jedoch sind in dieser Kategorie beispielsweise auch Brücken oder andere technische Infrastruktur zu finden.

So stellt der Denkmalschutz zwar für jedes Land eine sogenannte Denkmalliste öffentlich zu Verfügung, jedoch lässt die Struktur dieser Daten

keine genauere Analyse zu, da es leider keine Kategorisierung der Denkmäler gibt. Des Weiteren unterscheiden sich die denkmalgeschützten Objekte stark in ihrer Dimension – von einzelnen Statuen oder Torbögen hinzu ganzen Gebäudekomplexen. Somit lässt sich auch anhand der Beschreibung kaum verlässlich feststellen, ob es sich etwa um ein Wohnhaus oder ein Industriegebäude handelt, in welchem das schützenswerte Objekt lokalisiert werden kann.

Bundesdenkmalamt

Rechtskräftig unter Denkmalschutz stehende unbewegliche Objekte im Jahr 2023 - Auswertung aus der Denkmaldatenbank (HERIS)

In Tabelle 1 sind die denkmalgeschützten, unbeweglichen Objekte angeführt, die vom Bundesdenkmalamt im Heritage Information System (HERIS) erfasst und entsprechend der gesetzlichen Verpflichtung in den Denkmallisten veröffentlicht werden. Die aus der ehemaligen Denkmaldatenbank in HERIS übernommenen Daten werden fortlaufend konsolidiert. Denkmale, die sich über mehrere Katastralgemeinden erstrecken, sind datenbankspezifisch je betroffener Katastralgemeinde verortet. Die in Tabelle 1 ausgewiesenen Zahlen berücksichtigen Neuzugänge und Entlassungen aus dem Denkmalschutz.

Tabelle 1: denkmalgeschützten, unbeweglichen Objekte; Jahr 2023

Art des Objektes ¹⁾	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W	Ö
gesamt										
Archäologie	66	91	312	147	42	268	55	20	8	1.009
Garten- und Parkanlagen ²⁾	1	2	6	2	3	2	3	2	9	30
Profanbauten ³⁾	1.376	1.504	6.624	4.020	1.512	2.740	2.501	1.058	2.664	23.999
Sakralbauten ⁴⁾	675	1.284	3.249	1.472	577	1.696	2.086	520	404	11.963
Technische Denkmale ⁵⁾	35	139	615	302	90	340	260	77	255	2.113
Alle Objekte	2.153	3.020	10.806	5.943	2.224	5.046	4.905	1.677	3.340	39.114
davon per Bescheid										
Archäologie	65	81	305	144	36	246	52	18	5	952
Garten- und Parkanlagen ²⁾	1	2	6	2	3	2	3	2	9	30
Profanbauten ³⁾	889	1.211	3.433	2.825	1.166	1.358	1.554	860	1.492	14.788
Sakralbauten ⁴⁾	92	115	319	180	81	164	311	74	78	1.414
Technische Denkmale ⁵⁾	30	93	473	230	73	209	185	47	180	1.520
Alle Objekte	1.077	1.502	4.536	3.381	1.359	1.979	2.105	1.001	1.764	18.704
davon per Verordnung										
Archäologie	1	10	7	3	6	22	3	2	3	57
Profanbauten ³⁾	487	293	3.191	1.195	346	1.382	947	198	1.172	9.211
Sakralbauten ⁴⁾	583	1.169	2.930	1.292	496	1.532	1.775	446	326	10.549
Technische Denkmale ⁵⁾	5	46	142	72	17	131	75	30	75	593
Alle Objekte	1.076	1.518	6.270	2.562	865	3.067	2.800	676	1.576	20.410

Q: Bundesdenkmalamt (HERIS Denkmaldatenbank)

¹⁾ Ohne bewegliche Denkmale. - ²⁾ Entsprechend Anhang zum Denkmalschutzgesetz. - ³⁾ inklusive Kleindenkmale, Gartenboudenkmale und bauaufgest. Ausstattungen. - ⁴⁾ inklusive Friedhöfe und Kapellen. - ⁵⁾ Verkehrsbauwerke (Brücken, Eisenbahnstrecken etc.) und Aquädukte sind z. T. in Katastralgemeinden und Streckenabschnitte aufgeführt.

Rechtskräftig unter Schutz gestellte Objekte im Jahr 2023

In Tabelle 2 werden die jährlichen Objektzahlen in Bezug auf die im betroffenen Jahr erlassenen Unterschutzstellungen ausgewiesen.

Tabelle 2: erlassene Unterschutzstellungen; Jahr 2023

	B	K	NÖ	OÖ	S	St	T	V	W	Ö
Archäologie	2	-	2	1	1	3	1	1	-	11
Technische Denkmale	-	-	4	1	-	-	1	-	-	6
Sakralbauten	5	1	11	2	-	-	2	-	4	25
Profanbauten	9	8	236	13	7	6	16	12	5	312
Summe 1	16	9	253	17	8	9	20	13	9	354
Bewegliche Denkmale	1	-	-	-	1	-	2	-	8	12
Summe 2	17	9	253	17	9	9	22	13	17	366

Abbildung 18: Organigramm des Bundesdenkmalamtes. (Bundesdenkmalamt 2025)

4.3. Voraussetzungen

Damit ein Gebäude unter den Denkmalschutz fällt muss diese gewissen Anforderungen erfüllen. So beschreibt das Denkmalschutzgesetz in §1 Abs. 4:

Die Erhaltung eines Denkmals liegt im öffentlichen Interesse, wenn die geschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturelle Bedeutung des Denkmals bzw. des Ensembles oder der Sammlung zumindest aus regionaler oder lokaler Sicht zur Qualität, Vielzahl, Vielfalt und Verteilung des österreichischen Kulturgutbestandes in seiner Gesamtsicht beiträgt. Wesentlich ist auch, ob und in welchem Umfang durch die Erhaltung des Denkmals bzw. des Ensembles oder der Sammlung eine geschichtliche Dokumentation erreicht werden kann (DMSG, Republik Österreich 2025, §1 Abs.4).

Die Entscheidung der Bewertung, ob ein Gebäude als schützenswert erachtet wird oder nicht hängt hierbei vom Zustand des Denkmals zum Zeitpunkt der Bewertung ab (DMSG, Republik Österreich 2025, §1 Abs.6). Dies wird auch nochmal in §1 Abs. 8 deutlich:

Die Erhaltung kann nicht im öffentlichen Interesse gelegen sein, wenn sich das Denkmal im Zeitpunkt der Unterschutzstellung in einem derartigen statischen oder sonstigen substanziellen (physischen) Zustand befindet, dass eine Instandsetzung entweder überhaupt nicht mehr möglich ist oder mit so großen Veränderungen in der Substanz verbunden wäre, dass dem Denkmal nach seiner Instandsetzung Dokumentationswert und damit Bedeutung als Denkmal nicht mehr in ausreichendem Maße zugesprochen werden könnte. Ausgenommen sind Denkmale, denen auch als Ruinen Bedeutung im obigen Sinn zukommt (DMSG, Republik Österreich 2025, §1 Abs.8).

Das bedeutet, dass der Denkmalschutz nur dann greift, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt der Erhebung ohne zu große bauliche Eingriffe in einem Zustand ist, in welchem die Denkmalwirkung dieses auch noch gegeben ist.

Wenn ein Objekt jedoch einmal als geschützt definiert wird, sind die Eigentümer:innen nach §4 verpflichtet das geschützte Denkmal in einem dem Baukonsens entsprechenden, ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Der Abriss oder die Veränderung ist nicht ohne Bewilligung des Bundesdenkmalamtes möglich (DMSG, Republik Österreich 2025, §4).

Es gibt allerdings nach §5 die Möglichkeit der Aufhebung des Denkmalschutzes. In diesem Fall muss der/die Antragsteller:in nachweisen, dass das öffentliche Interesse der Aufhebung der unveränderten Erhaltung überwiegt. In diesem Fall muss ein umfassendes Konzept vorgelegt werden. Außerdem wird in §5 Abs. 5 definiert, dass die Zerstörung eines Denkmals nur zulässig ist, wenn die weitere Erhaltung aus technischen, statischen oder sonstigen substanziellen Gründen ausgeschlossen ist, die weitere Erhaltung wirtschaftlich unzumutbar ist, vom Denkmal eine anders nicht abwendbare Gefahr für Leib und Leben ausgeht oder dies aus anderen, deutlich überwiegenden öffentlichen Interessen geboten ist (DMSG, Republik Österreich 2025, §5).

Der eben erwähnte Absatz 5 der fünften Paragraphen ist hierbei in der 2024 verfassten Novelle des Denkmalschutzgesetzes in dieser Form implementiert worden. Dieser wird jedoch durchaus kritisch gesehen, da befürchtet wird, dass vor allem die wirtschaftliche Unzumutbarkeit als Grund genommen wird um viele Denkmäler abzureißen. So fordert beispielsweise der Verein historische Gebäude Österreich eine rasche Evaluierung des Gesetzes (Verein historische Gebäude Österreich, 2024).

4. 4. Möglichkeiten

Sind Denkmäler – vor allem ehemalige Industrie- und Gewerbebauten – für eine Umnutzung geeignet? Das Bundesdenkmalamt gibt in ihrem Leitfaden „Standards der Baudenkmalpflege“ an, dass die Nutzung innerhalb eines Denkmals möglichst nachhaltig sein soll und dabei idealerweise keine strukturellen Änderungen erfordert. Es sollen nicht autonome Grundrisse und Strukturen an den historischen Bestand herangetragen werden – so dürfen die Änderungen keine weitreichende Zerstörung der grundsätzlichen Merkmale des Denkmals zur Folge haben. Dies betrifft nicht nur die Außenfassade, sondern auch die Struktur der inneren Räume (Bundesdenkmalamt, 2015).

Der Denkmalschutz unterscheidet nachfolgenden Arten der Änderung bei Denkmälern:

- » Umbauten
- » Ausbauten
- » Erweiterungen

Der Begriff Umbau beschreibt hierbei die bauliche Veränderung eines Bestandsgebäudes – die Nutzung kann sich verändern oder gleich bleiben. Ein Ausbau hingegen beschreibt die Erweiterung der Nutzfläche innerhalb von leeren oder untergenutzten Teilen des Denkmals. Hier muss beachtet werden, dass beim Ausbau der baurechtliche Konsensschutz verloren geht. Das bedeutet, die veränderte Räumlichkeit muss auch baurechtliche Forderungen erfüllen – zum Beispiel beim Thema Brandschutz (Bundesdenkmalamt, 2015).

Die Identität eines Denkmals wird nicht nur durch die Bausubstanz bestimmt, sondern auch durch die Aufteilung der Räumlichkeiten innerhalb des Gebäudes. Außerdem wird der Abriss von Decken und Mauern vom Denkmalschutz auf-

grund potenziell auftretender statischer Probleme kritisch gesehen. Beim Einziehen zusätzlicher Mauern wird verlangt, dass diese sorgfältig auf ihren Einfluss auf das gesamte Erscheinungsbild untersucht werden müssen.

Bei einer Nutzungsänderung innerhalb eines Denkmals muss im Vorhinein erörtert werden, ob die bestehende Erschließung innerhalb des Gebäudes auch für die neue Nutzung ausreicht, oder zumindest mit kleinen Adaptionen auf ein annehmbares Niveau gebracht werden kann. Ansonsten soll die bestehende Erschließungsstruktur so gut als möglich mitgenutzt werden und essenzielle Nutzungen wie Treppenhäuser können in externe Bauteile verlegt werden. Bei all diesen Schritten ist der Erhalt der historischen Bausubstanz und Struktur essenziell (Bundesdenkmalamt, 2015).

Verstärkungen der Traglasten sind im geringstmöglichen Umfang umzusetzen. Bei Belichtungen sind die Standards des Bundesdenkmalamtes sehr streng: So soll das Potenzial einer weiteren Nutzung aus dem Bestand hervorgehen. Zusätzliche Belichtungen sollen minimal konzipiert werden und zusätzliche Belichtung ist nur zulässig, wenn es zu keiner nachteiligen Veränderung des Erscheinungsbildes des Denkmals kommt. In einer architektonisch gestalteten Hauptfassade ist der Durchbruch für neue Lichtöffnungen gänzlich untersagt. (Bundesdenkmalamt 2015) Das bedeutet, dass bei der Nachnutzung genau darauf geachtet werden muss, dass die neue Nutzung baurechtlich mit der Bestehenden Belichtungssituation in Einklang zu bringen ist. Dies ist vor allem bei potenzieller Wohnnutzung ein wichtiger Aspekt. So gibt es hier meist Regelungen, die eine gewisse Belichtung natürlicher Form vorschreiben. Ein Beispiel ist hierbei die Bauordnung für Wien, welche in Paragraph 106 die Regelungen für Belichtung, Beleuchtung, Belüftung und Beheizung

festlegt. So steht in Absatz 1:

Aufenthaltsräume müssen über eine im Hinblick auf Gesundheit und Wohlbefinden erfahrungsgemäß ausreichende natürliche Belichtung verfügen, es sei denn, auf Grund des Verwendungszweckes ist eine ausschließlich künstliche Beleuchtung ausreichend. Dabei sind insbesondere die Raumgeometrie und die Belichtungsverhältnisse zu berücksichtigen (Bauordnung, Stadt Wien 2025, §106 Abs.1).

Des Weiteren steht in Absatz 7 des selben Paragraphen:

Verkaufsräume, Gaststätten und Räume mit ähnlicher Funktion müssen den Bestimmungen über den gesetzlichen Lichteinfall, die natürliche Belichtung und die natürliche Belüftung nicht entsprechen; dies gilt auch für einen mit diesen Räumen verbundenen Büroraum (Bauordnung, Stadt Wien 2025, §106 Abs.7).

Das bedeutet, dass – besonders unter Betrachtung des Aspekts der Belichtung – in denkmalgeschützten Gebäuden eine Nachnutzung als Wohnfläche oft ungeeignet sein kann und eine Nachnutzung als beispielsweise Gastronomie oder Verkaufsstandort geeigneter ist.

4. 5. Herausforderungen

Bei der geplanten Veränderung eines denkmalgeschützten Gebäudes muss dieses bauliche Vorhaben sowohl von der Baubehörde, als auch vom Bundesdenkmalamt bewilligt werden. Während die Baubehörde der Bauordnung unterliegt, unterliegt das Bundesdenkmalamt dem Denkmalschutzgesetz. Für eine Annahme müssen beide Stellen dieses Vorhaben bewilligen. Zusätzlich komplex wird dies, da die Bauordnung in den Kompetenzbereich der Länder fällt, wäh-

rend die Kompetenz des Denkmalschutzrechtes beim Bund liegt. (Bundesdenkmalamt o.J.b) Da hier mit verschiedenen Stellen kommuniziert werden muss und die Änderung sowohl baurechtlichen als auch denkmalenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechen muss, kann die Änderung an einem denkmalgeschützten Bauwerk sehr kompliziert sein. Dies kann auch eine potenzielle nicht gewerbliche Nachnutzung erschweren. Dies ist vor allem zu berücksichtigen, da bei einer Änderung der Nutzung auch meist bauliche Änderungen vorgenommen werden müssen. Somit können denkmalgeschützte Betriebsbauten zwar einer Nachnutzung unter den zuvor genannten Möglichkeiten zugeführt werden, jedoch ist dies deutlich schwerer als bei einem Gebäude, welches nicht denkmalgeschützt ist. Das Denkmalamt ist eine enorm wichtige Institution zum Schutz kulturellen und baulichen Erbes, jedoch ist sie in dem Fall einer Umnutzung auch eine zusätzliche Hürde für Eigentümer: innen und ein weiterer Akteur, der auch in künftige Planungen immer miteinbezogen werden muss.

Besonders komplex werden die Herausforderungen, wenn als Nachnutzung eines denkmalgeschützten Gebäudes eine Wohnnutzung angestrebt werden soll. Generell sind nicht denkmalgeschützte Gebäude einfacher einer anderen Nachnutzung anzupassen als geschützte Gebäude. Die Nachnutzung von geschützten Denkmälern kann aufgrund der wertvollen Bausubstanz, Architektur oder Bedeutung zwar interessant sein, ist aber auf jedem Fall mit einem administrativen und potenziell auch mit einem finanziellen Mehraufwand verbunden.

5 UMWIDMUNGSPROZESS ALS HERAUSFORDERUNG DER TRANSFORMATION

Ein weiterer Aspekt, welcher zu beachten ist, ist der der Flächenwidmung. So muss bei einer Transformation oder Umnutzung auch eine entsprechende Umwidmung in die entsprechend passende Widmung vorgenommen werden. Die Widmungskategorien sind in den Raumplanungsgesetzen der Länder festgelegt und können daher je nach Bundesland variieren. Jedoch ist flächendeckend für Österreich zu sagen, dass es bei der Transformation eines ehemaligen Betriebsgebietes auch zu einer Anpassung der Flächenwidmung kommen muss. Diese Aufgabe obliegt den jeweiligen Gemeinden. In diesem Abschnitt sollen neben der groben Umrahmung des Umwidmungsprozesses des Weiteren mögliche Konfliktpunkte bezüglich der Parzellengröße und möglicher Widmungsgewinne beleuchtet werden. Eine formal korrekte Durchführung des Umwidmungsprozesses ist essenziell, jedoch sollen hier nicht die genauen rechtlichen Durchführungsschritte aufgezählt werden, sondern die sich aus der Umwidmung ergebenden Themen beleuchtet werden. Dennoch muss erwähnt sein, dass es wichtig ist, dass hier die Gemeinden entsprechend ihrer Verantwortung handeln.

5.1. Umwidmungsprozess

Der Umwidmungsprozess muss von der betroffenen Gemeinde durchgeführt werden. Der Prozess basiert hierbei auf den länderspezifischen Raumplanungsgesetzen. Diese können also je nach Bundesland variieren – zur Demonstration der Anforderungen an einen solchen Umwidmungsprozess wurde in diesem Fall das oberösterreichische Raumordnungsgesetz behandelt. Dabei müssen folgende Schritte beachtet werden:

Zunächst muss die Änderung des Flächenwidmungsplanes angekündigt werden. Der/Die Grundbesitzer:in, welcher von der Änderung betroffen ist, muss schriftlich informiert werden. Dieser Aspekt ist bei der Nachnutzung ehemaliger Betriebsgebiete unabhängig vom Umwidmungsverfahren wichtig, da eine frühe Einbindung wichtiger Akteur:innen für eine erfolgreiche Planung essenziell ist (Landwirtschaftskammer OÖ, 2014).

Gründe für die Änderung eines Flächenwidmungsplanes können sein (Oö. Raumordnungsgesetz, Land Oberösterreich 2025, § 36 Abs. 2):

1. öffentliche Interessen, die nach diesem Landesgesetz bei der Erlassung von solchen Plänen zu berücksichtigen sind, insbesondere Interessen einer ökologischen Energienutzung, dafür sprechen oder
2. diese Änderung den Planungszielen der Gemeinde nicht widerspricht, wobei auf Interessen Dritter möglichst Rücksicht zu nehmen ist.

Dabei muss die Änderung des Flächenwidmungsplanes durch den Gemeinderat begründet werden. Des Weiteren muss eine erforderliche Grundlagenforschung und Interessenabwägung den Planungsunterlagen zu diesem Prozess zu entnehmen sein.

Typische Zielkonflikte wie herannahende Bebauung spielen in diesem Fall keine Rolle, da bereits zuvor eine betriebliche Bebauung auf der betroffenen Liegenschaft genutzt wurde. Ein potenzieller Konflikt könnte jedoch die Emissionen betreffen. So ist zu beachten, dass beispielsweise bei einer kulturellen Nutzung Lärmemissionen im Vergleich zu vorangegangenen betrieblichen

Nutzungen ansteigen könnten.

Zu einer kurzen Skizzierung des Verfahrensablaufes bei einer solchen Umwidmung, wird als Beispiel der Ablauf der Änderung des Flächenwidmungsplanes in Oberösterreich dargelegt (Land Oberösterreich, 2022):

1. Grundsatzbeschluss des Gemeinderates
2. Verständigung durch die Gemeinde und Einräumung einer Frist von mindestens acht Wochen mit Gelegenheit zur Stellungnahme
3. Vierwöchige Planaufgabe zur öffentlichen Einsichtnahme an der Amtstafel und nachweisliche Verständigung der betroffenen Grundeigentümer:innen
4. Bei Änderung: Anhörung der Betroffenen
5. Beschlussfassung durch den Gemeinderat – inklusive Interessenabwägung und Behandlung der eingebrachten Stellungnahmen
6. Vorlage des beschlossenen Planes zur Genehmigung an die Aufsichtsbehörde (Landesregierung)
7. Genehmigung des Planes oder Mitteilung von Versagungsgründen durch die Landesregierung als Aufsichtsbehörde
8. Zweiwöchige Kundmachung an der Amtstafel
9. Vorlage zur Verordnungsprüfung an die Landesregierung nach Kundmachung des genehmigten Planes

5.2. Parzellengröße

Um ein fundiertes Verständnis für die Parzellengrößen verschiedener Widmungen zu erhalten, wurden die Flächenwidmungsdaten des Landes Steiermark als Beispiel herausgenommen und anschließend statistisch zusammengefasst. In dieser GIS-basierten Analyse ergab sich, dass im Bundesland Steiermark Grundstücke mit der Widmung BB (Bauland Betriebsgebiet) eine durchschnittliche Größe von 2024m² aufweisen (Land Steiermark, 2009) (BEV, 2022).

Als Vergleich wird für den Bau eines klassischen Einfamilienhauses eine Grundstücksfläche von etwa 550 bis 800 m² benötigt, für Reihenhäuser etwa 200 bis 300 m². (Österreichische Notariatskammer, 2024). Bei Nahversorgern fallen 55% in die Kategorie „Supermärkte“ – diese weisen eine Verkaufsfläche zwischen 400 und 999 m² auf (WKO, 2025). Der Flächenbedarf einer Bildungseinrichtung hängt stark von der Art und deren Schüler:innenkapazitäten ab. In der Literatur wird als aktueller Richtwert ein erwarteter Flächenverbrauch von etwa 10 bis 12 m² pro Schüler:in angegeben (Parry, 2020). Bis zu einem gewissen Grad ist es möglich diese Flächen zu stapeln, jedoch müssen gewisse Flächen (zum Beispiel Sportanlagen) mit in die Überlegungen miteingebunden werden.

Es ist ein klarer Unterschied zwischen verschiedenen Nutzungen zu erkennen. Eine Herausforderung bei der Transformation ehemaliger Betriebsgebiete besteht also eindeutig in der Parzellengröße. Hier muss beachtet werden, dass bei Nachnutzungen potenziell mit unüblichen Grundstücksgrößen gearbeitet werden muss. Wenn dieser Aspekt jedoch bekannt ist, kann frühzeitig in der Planung auf diesen Umstand eingegangen werden und dementsprechend trotzdem die gewünschte Nachnutzung in diesem Gebiet angeboten werden.

Eine weitere Möglichkeit wäre die Neuparzellierung des betroffenen Gebiets. Diese Maßnahme ist jedoch mit administrativem Mehraufwand verbunden und sollte daher nur dann genutzt werden, wenn diese wirklich notwendig ist. Dies könnte bei einer für die Nachnutzung unvorteilhaften Aufteilung der Grundstücke etwa der Fall sein. Jedoch ist unwahrscheinlich, dass die Größe der Grundstücke hier zu Problemen führt, da die Grundstücksgrößen der vorhergegangenen Betriebsgebieten in den meisten Fällen mehr als groß genug für potenzielle Nachnutzungen sein sollten. Jedoch könnten Form und Anordnung der Grundstücke dazu führen, dass für eine effiziente Nachnutzung eine Umverteilung dieser von Vorteil sein könnte. In diesem Fall gibt es eine mögliche Vorgehensweise.

Denn ein vergleichbares Instrument, welches bereits vor allem bei der unvorteilhaften Parzellierung von vorzugsweise landwirtschaftlichen Flächen zum Einsatz kommt, ist die Flurbereinigung. Bei diesem werden ungünstig gelegene Flächen durch Neuordnung besser nutzbar gemacht. Die Flurbereinigung unterscheidet sich im Vergleich zum Zusammenlegungsverfahren durch die Größe des Verfahrensgebietes, die Anzahl der Parteien und eine kürzere Dauer des Verfahrens. (Land Niederösterreich, o.J.)

Eine Zerteilung der Grundstücke in kleinere Teile wäre zwar grundsätzlich auch möglich, jedoch ist durch diese kein Vorteil zu erwarten – daher liegt es nahe, diesen zusätzlichen Aufwand zu vermeiden und die bestehenden Grundstücke, wenn möglich, so zu nutzen wie sie im Bestand existieren.

5.3. Widmungsgewinne

Ein weiteres Thema betreffend der Umnutzungen ist die Wertveränderung der Liegenschaft

bei einer Umwidmung. So kann es bei einer Umwidmung sowohl zu einem Wertverlust als auch zu einem Wertgewinn der Liegenschaft kommen.

Ist die Liegenschaft in Besitz öffentlicher Hand ist dieser Punkt zu vernachlässigen – dies wäre aus Sicht der Transformation optimal, da hier die funktionalen Interessen des Grundstücksbesitzers den finanziellen nachgeordnet werden können. Komplizierter ist dies, wenn der Besitzer der Liegenschaften ein privater Akteur ist. In diesem Fall muss beachtet werden, wie sich der Wert des Grundstückes verhält, wenn die angestrebte Umwidmung durchgesetzt werden soll.

Bei einer hoheitlichen Handlung wie einer Umwidmung kann es zu einem Widmungsgewinn für die Eigentümer kommen. Um private Gewinne in diesem Bereich zu verhindern, beziehungsweise einzudämmen, wird in Österreich eine Mehrwertabgabe als mögliches Instrument diskutiert.

So nimmt beispielsweise das Momentum Institut eine positive Haltung gegenüber der Einführung einer Mehrwertabschöpfung ein. Des Weiteren wird angegeben, dass aus steuerrechtlicher, raumordnungsrechtlicher und verfassungsrechtlicher Sicht die Einführung einer solchen durchaus möglich wäre. Dabei sollen Nachvollziehbarkeit und Transparenz wichtige Pfeiler einer solchen potenziellen Umsetzung sein (Hanzl, 2021).

Ein Schritt in diese Richtung wird bereits im Juli 2025 gegangen. So wird ein neuer Umwidmungszuschlag eingeführt, welcher Umwidmungsgewinne beim Verkauf des Grundstücks stärker in die Besteuerung miteinbeziehen soll (Saller, 2025).

6 **FALLSTUDIEN: ANALYSE VON TRANSFORMATIONSPROZESSEN IN ÖSTERREICH**

Nachdem die vorangegangenen Kapitel die theoretischen, rechtlichen und konzeptionellen Grundlagen der Transformation ehemaliger Industrie- und Betriebsgebiete beleuchtet haben, wendet sich die Arbeit nun der empirischen Untersuchung zu. Ziel dieses Kapitels ist es, die zuvor erarbeiteten analytischen Konzepte in der Praxis zu überprüfen. Dazu gehören die Typologie der Brachen, die Rolle des Denkmalschutzes und die Bedeutung von Governance-Strukturen. Anhand von sieben ausgewählten österreichischen Fallstudien werden die komplexen Prozesse, spezifischen Herausforderungen und strategischen Lösungsansätze konkret nachvollzogen.

Die Auswahl der Fallstudien erfolgte gezielt, um ein breites Spektrum an Transformationsprozessen abzubilden. Sie repräsentieren unterschiedliche Maßstäbe und regionale Kontexte von städtischen Räumen bis hin zu ländlichen Gemeinden. Ebenso decken sie vielfältige Ausgangslagen ab – von international anerkannten Industriedenkmalern (Tabakfabrik, Gasometer) über sozialvisionäre Bottom-up-Projekte (Sargfabrik) bis hin zur pragmatischen Revitalisierung funktionaler Gewerbebrachen (Handelszentrum 16). Diese Vielfalt ermöglicht es, wiederkehrende Muster und kontextspezifische Erfolgsfaktoren zu identifizieren.

6.1. **Am Garnmarkt, Götzis**

Das Projekt „Am Garnmarkt“ in der Marktgemeinde Götzis (Vorarlberg) zeigt beispielhaft, wie eine umfassende städtebauliche Transformation gelingen kann. Anstatt bestehende Strukturen primär weiterzunutzen, wurde das Gebiet komplett neugestaltet. Das Gelände wandelte sich

dabei grundlegend von einer großflächigen, monofunktionalen Industrieanlage – dem früheren Huber-Tricot-Werk – zu einem dicht bebauten, kleinteiligen Quartier mit unterschiedlichen Nutzungen. Heute umfasst das Gebiet Wohnungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildungsangebote und Gastronomie. Diese grundlegende Veränderung der Nutzung und Bebauung liefert wichtige Erkenntnisse für die Untersuchung von städtebaulichen Transformationsstrategien (Brachflächen Dialog, o.J.-a).

Ein entscheidender Faktor war die etablierte Governance-Struktur. Der gesamte Prozess wurde über rund zwanzig Jahre hinweg als Public-Private-Partnership gesteuert. Dabei arbeiteten private Entwickler*innen (PRISMA Unternehmensgruppe) und die öffentliche Hand (Marktgemeinde Götzis) eng zusammen (PRISMA Unternehmensgruppe, o. J.). Diese Vorgehensweise schuf eine stabile Grundlage, um flexibel auf wechselnde Bedingungen reagieren zu können. Daraus ergibt sich die Erkenntnis, dass komplexe Entwicklungsprojekte weniger von starren Planungen als von institutionellen Kooperationen und stabilen Netzwerken profitieren.



Abbildung 20: „Am Garnmarkt“ in Götzis, historische Aufnahme.
Quelle: AGM / Garnmarkt.at



Abbildung 21: „Am Garnmarkt“ in Götzis. Quelle: vol.at

Bezüglich des Umgangs mit dem baukulturellen Erbe zeigt das Projekt eine spezifische Strategie: Anstatt die bestehenden Betriebsgebäude direkt weiterzunutzen, setzte man stärker auf eine symbolische Würdigung der Vergangenheit. So verweist beispielsweise die Namensgebung „Am Garnmarkt“ auf die industrielle Historie, während die tatsächliche Bebauung weitgehend neu errichtet wurde (PRISMA Unternehmensgruppe, o. J.). Diese Vorgehensweise ermöglichte große funktionale und wirtschaftliche Flexibilität. Sie verdeutlicht jedoch, dass der wahrgenommene Wert eines Ortes nicht zwingend an dessen materielle Substanz gekoppelt sein muss, sondern auch durch neue Erzählungen und Positionierungen entstehen kann.

Die Herausforderungen im Prozess zeigen grundlegende Zielkonflikte bei der innerörtlichen Entwicklung auf. Obwohl die Erweiterung des Quartiers durch eine Volksabstimmung formal bestätigt wurde (ORF.at, 2021), entstand eine politische Kontroverse hinsichtlich der Gestaltung der Freiflächen. Kritisiert wurde dabei insbesondere eine Tiefgaragen-Dachbegrünung, die als „betonierter Park“ bezeichnet wurde (Grüne Liste Götzis, 2024). Dieser Konflikt verdeutlicht einen typischen Widerspruch zwischen ökonomischen Zielen, etwa einer hohen baulichen Dichte, und dem Anspruch auf qualitativ hochwertige und ökologisch wirksame öffentliche

Räume. Das Beispiel Götzis zeigt somit, dass selbst bei erfolgreichen Projekten die Aushandlung dieser Gegensätze eine zentrale Herausforderung bleibt. Kompromisse sind hierbei oft unvermeidlich und erfüllen nicht unbedingt alle Erwartungen an nachhaltige Stadtentwicklung vollständig.

6.2. Ankerbrotfabrik, Wien

Die Transformation der Ankerbrotfabrik in Wien-Favoriten ist ein komplexes Fallbeispiel, das sich durch einen mehrstufigen Entwicklungsprozess auszeichnet. Aus raumplanerischer Perspektive ist dieser Fall besonders interessant, da hier der Wandel von einer ursprünglich monofunktionalen Industrieanlage zu einem vielfältigen, städtischen Quartier sichtbar wird. Schrittweise verändert sich das Gelände von einer geschlossenen Fabrikanlage zu einem offenen Quartier mit gemischter Nutzung. Dabei lassen sich zwei klar voneinander abgrenzbare Entwicklungsphasen unterscheiden, die unterschiedliche Akteure, Ziele und Herausforderungen aufweisen.

Die erste Transformationsphase begann im Jahr 2009. Damals kaufte die Loft City GmbH Teile des historischen Fabrikgeländes, das nicht mehr für die Produktion gebraucht wurde, während



Abbildung 22: Ankerbrotfabrik in Wien-Favoriten, historische Aufnahme. Quelle: Ankerbrot Holding



Abbildung 23: Visualisierung des Projekts „Zukunftsanker“ in Wien-Favoriten. Quelle: ZOOM VP.at / Zukunftsanker.at

die Ankerbrot AG ihre Backwarenproduktion im restlichen Areal fortsetzte (Ankerbrotfabrik, o. J.). Dieser erste Entwicklungsschritt folgte einer organischen und schrittweisen Strategie. Die Nutzung der Fläche wechselte von reiner Produktion zu einer Mischung aus kulturellen Aktivitäten, Kreativwirtschaft und kleinen Gewerbebetrieben. Die Gebäude wurden bewusst im rohen und unfertigen Zustand belassen, um die Anfangsinvestitionen niedrig zu halten und den Zugang für neue Nutzer:innen zu erleichtern (Birgmayr & Petrisor, 2020). Diese Vorgehensweise kann als Zwischennutzung verstanden werden, die schließlich zur dauerhaften Etablierung eines Kultur- und Kreativstandortes führte. So wurden typische Herausforderungen wie hohe Anfangsinvestitionen und unsichere Nachfrage geschickt umgangen.

Ein entscheidender Wendepunkt für die zweite, umfassendere Transformationsphase war die endgültige Verlagerung der gesamten Produktion der Ankerbrot AG nach Lichtenwörth, die im Februar 2024 durch den Verkauf des gesamten Geländes abgeschlossen wurde (Anker-

brot Holding GmbH, 2024). Die wirtschaftliche Notwendigkeit für diesen Schritt entstand, weil die historische, von Wohnbebauung umgebene und teilweise denkmalgeschützte Anlage für eine moderne industrielle Produktion nicht effizient genug war (Keymedia, 2024). Der Verkauf ermöglichte eine strategische Neuausrichtung. Statt der bisherigen kleinteiligen und kulturellen Nutzung verfolgt der neue Eigentümer nun eine groß angelegte, systematische Planung unter dem Leitbild „Zukunfts-Anker“. Geplant ist ein CO₂-neutraler „Klimacampus“ auf rund 120.000 Quadratmetern, mit einem Schwerpunkt auf Forschung, Entwicklung, Bildung und Gewerbe (Puffer, 2024).

Aus Sicht der Forschung liegt der besondere Mehrwert dieses Falles darin, ein Modell zu erkennen, wie verschiedene Entwicklungsphasen zu unterschiedlichen Formen der Wertschöpfung führen können. Raumplanerisch zeigt sich hier ein wichtiges Prinzip: Die erste kulturelle Phase fungierte als Katalysator, der über einen längeren Zeitraum immateriellen Wert – auch als „goldene Energie“ bezeichnet – erzeugte. Diese

positive Entwicklung schaffte eine starke Ortsidentität, gute Reputation und soziale Akzeptanz (DasRoteWien, o. J.), wodurch das Risiko für die anschließende kapitalintensive Phase deutlich reduziert wurde. Daraus ergibt sich ein strategisches Modell, bei dem eine risikoarme, kulturell geprägte Nutzung zunächst die sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen für eine spätere, ambitionierte Quartiersentwicklung schafft.

Der Umgang mit dem historischen Erbe, besonders mit denkmalgeschützten Gebäuden wie der Expeditihalle, ist dabei nicht nur eine Herausforderung, sondern bildet den Anker für Kontinuität und Authentizität des Ortes. Kritisch zu hinterfragen, bleibt jedoch, ob die ursprünglichen Nutzer – oft prekäre Strukturen aus dem Kulturbereich – langfristig angesichts der fortschreitenden kommerziellen Entwicklung und steigender Grundstückspreise Bestand haben können oder ob ihre Verdrängung eine ungewollte Nebenwirkung der erfolgreichen Quartiersentwicklung darstellt.

6.3. Die Erbse, Bruckneudorf

Das Gebiet liegt in einem ländlichen, aber demografisch wachsenden Umfeld. Ursprünglich war es eine geschlossene Industrieanlage für Lebensmittelproduktion und Getreidelagerung. Heute handelt es sich um ein offenes, urbanes Quartier, das vielfältig genutzt wird: öffentlich (Volksschule), sozial (Senioren-Tageszentrum), kommerziell (Büros, Gastronomie, Handel) und vor allem für Wohnzwecke (Perschy, 2019). Ausgangspunkt für die Entwicklung war der Mangel an Infrastruktur in der Gemeinde, insbesondere fehlte eine eigene Volksschule. Daher wurde die Reaktivierung der zentral gelegenen Industriebrache strategisch wichtig.



Abbildung 24: Alte Erbsenfabrik in Bruckneudorf vor dem Umbau.
Quelle: OSG / Krone.at

Aus Sicht der Raumplanung liegt die zentrale Erkenntnis in der gewählten Anfangsstrategie des Projekts. Statt einer reinen marktorientierten Entwicklung setzte man auf eine Public-Private-Partnership zwischen der Gemeinde und der Oberwarter Siedlungsgenossenschaft (OSG). Das denkmalgeschützte Hauptgebäude wurde dabei gezielt für eine Volksschule genutzt (Pestalozzi, 2021). Diese Entscheidung wirkte als entscheidender Hebel, um typische Hindernisse bei der Entwicklung von Brachflächen zu überwinden. Die Einrichtung eines öffentlich geschätzten Gutes wie Bildung schuf starkes soziales und politisches Kapital. Dies wiederum reduzierte das Investitionsrisiko für spätere marktbezogene Entwicklungen deutlich.

Diese Strategie erwies sich insbesondere im Umgang mit der größten Herausforderung des Projekts als effektiv: Denkmalschutzaufgaben mit modernen Anforderungen an eine Schule in Einklang zu bringen. Die späthistoristische Sichtziegelfassade des Gebäudes von Rudolf Breuer schloss beispielsweise eine konventionelle Außen-Dämmung aus. Daher waren komplexe und kostspielige interne Maßnahmen notwendig, darunter Mauerwerkstrockenlegung, spezielle Heizsysteme und anspruchsvoller Brandschutz, der die innere Tragstruktur sichtbar beließ (alt-BAUneu, o. J.). Das durch die zentrale öffentliche



Abbildung 25: Eingangsfassade der Erbsenfabrik nach der Restaurierung. Quelle: Bundesdenkmalamt / Martina Oberer-Kerth

Nutzung aufgebaute soziale und politische Kapital erhöhte die Bereitschaft und Fähigkeit aller Beteiligten, diese aufwendigen, aber denkmalgerechten Lösungen umzusetzen.

Die Fallstudie liefert damit einen wichtigen Beitrag zur Forschung, indem sie ein übertragbares strategisches Modell für komplexe Industriebrachen mit kulturellem Wert aufzeigt. Das Projekt verdeutlicht, dass die Reaktivierung von kulturellem Erbe nicht nur technisch oder gestalterisch, sondern vor allem strategisch angegangen werden sollte. Die hohe Identifikation der Nutzer:innen mit dem Ort, die etwa in Vergleichen wie dem „Hogwarts“-Beispiel zum Ausdruck kommt (Pötschner, 2022), deutet auf eine erfolgreiche Übertragung der immateriellen Qualitäten – der sogenannten „goldenen Energie“ – des historischen Ortes hin. Die geplante Umnutzung der auffälligen Getreidesilos zu „Si-Lofts“ ist eine Konsequenz dieses Erfolgs. Die anfängliche positive Wertentwicklung und Ortsidentität bilden die Grundlage für weitere architektonisch und wirtschaftlich anspruchsvolle Entwicklungen (Kronen Zeitung, 2025). Das Projekt unterstreicht

daher die These, dass bei solchen Transformationen eine gemeinwohlorientierte zentrale Nutzung nicht nur gesellschaftlich, sondern auch ökonomisch sinnvoll ist, um umfassende Revitalisierungen anzustoßen.

6. 4. Gasometer, Wien

Das Projekt war Teil des größeren Stadtentwicklungsgebiets Erdberger Mais, das nach 1989 dazu dienen sollte, Wiens neue wirtschaftliche Position in Zentraleuropa sichtbar zu machen. Schon von Beginn an hatte die Revitalisierung der vier historischen Gasbehälter deshalb eine hohe symbolische und städtebauliche Bedeutung (Enichlmair & Borsdorf, 2007). Die Gebäude wurden dabei grundlegend umgestaltet: aus monofunktionalen Industrieanlagen zur Speicherung von Gas entstanden multifunktionale Komplexe mit Wohnen, Büros, einem Studentenheim, Veranstaltungsräumen sowie kommerziellen und kulturellen Einrichtungen (Hafizoglu & Reyhan, 2023).

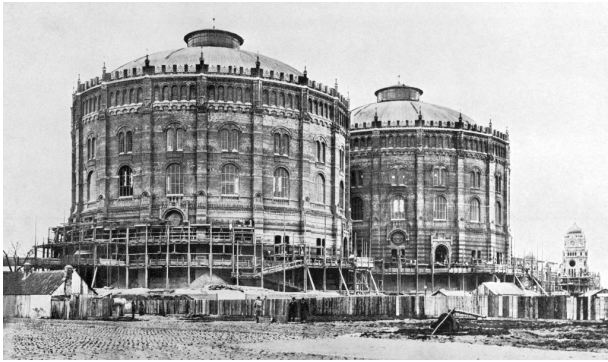


Abbildung 26: Historische Aufnahme der Gasometer in Wien-Simmering. Quelle: Wien Energie



Abbildung 27: Gasometer City in Wien nach der Revitalisierung. Quelle: PolyU CEE / Gasometer_City.htm

Die zentrale Strategie des Projekts bestand darin, eine klare Unterscheidung zwischen Innen- und Außenbereich vorzunehmen. Die denkmalgeschützten Ziegelfassaden blieben als sichtbare Identität der Gebäude erhalten. Gleichzeitig wurde das Innere vollständig entkernt und neugestaltet. Vier unterschiedliche Architekturbüros führten diese Strategie aus. Dadurch konnte die nutzbare Fläche im Inneren maximiert und die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projekts gesichert werden (Hafizoglu & Reyhan, 2023). Aus Sicht der Raumplanung entstand dadurch jedoch ein grundlegender Konflikt. Die Erhaltung der äußeren Fassaden sicherte zwar das baukulturelle Erbe als sichtbares Wahrzeichen. Andererseits stand die ökonomisch motivierte Nutzung des Innenraums im Gegensatz zu denkmalpflegerischen Prinzipien, die die ursprüngliche räumliche Struktur eines Denkmals erhalten wollen (Klein, Kupf, & Schediwy, 2005).

Diese Umsetzung hatte weitreichende Folgen. Technisch war sie anspruchsvoll, weil etwa für das Einfügen von Fenstern in das massive Mauerwerk spezielle Bergbaugeräte nötig waren (Hafizoğlu & Reyhan, 2023). Städtebaulich entwickelte sich das Gebiet zunächst zu einer isolierten „Stadt in der Stadt“. Diese Gestaltung führte dazu, dass der Komplex kaum mit seiner Umgebung interagierte, die stark von Gewerbe und Verkehr geprägt ist. Durch fehlende Freiräume und die Barrierewirkung einer angrenzenden Autobahn blieb die erhoffte positive Wirkung auf das umliegende Viertel lange aus (Groiss, 2015).

Für die Forschung liefert das Gasometer-Projekt wichtige Lehren zur Umwandlung ehemaliger Industriegebiete. Erstens zeigt es, dass eine erfolgreiche Umnutzung solcher industriellen Wahrzeichen eine umfassende Planung auf Quartiersebene braucht, die über die Gebäude hinausgeht. Die ursprünglichen Probleme wurden später durch das Planungskonzept „Gasometervorfeld 2.0“ aufgegriffen, das einen zentralen Park und bessere Wegeanbindungen vorsieht (Magistrat der Stadt Wien, 2019). Zweitens verdeutlicht das Projekt, wie wichtig flexible Nutzungskonzepte und ein anpassungsfähiges Management sind. Das ursprünglich geplante Einkaufszentrum war wirtschaftlich nicht tragfähig. Erst eine Neuausrichtung hin zur „Music City“ führte zur wirtschaftlichen Stabilisierung und nachhaltigen Belebung des Standorts (Wien Holding GmbH, 2015). Somit zeigt das Beispiel Gasometer deutlich, dass der Erfolg solcher Transformationsprojekte nicht allein von architektonischer Qualität abhängt, sondern wesentlich von der Fähigkeit beeinflusst wird, auf städtebauliche Bedingungen und veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen flexibel zu reagieren.

6. 5. Handelszentrum 16, Bergheim bei Salzburg

Das Handelszentrum 16 in Bergheim bei Salzburg zeigt eindrucksvoll, wie eine große, ehemalige Industriefläche erfolgreich umgewandelt werden kann. Das Projekt eignet sich daher besonders gut für die Analyse der dabei verwendeten Strategien. Das Gelände wurde ursprünglich in den 1970er-Jahren als Lager- und Logistikzentrum errichtet und bis 2002 in dieser Funktion genutzt. Charakteristisch waren die großen Betonhallen, die aufgrund ihrer Tiefe und fehlender Fenster zunächst für andere Nutzungen ungeeignet erschienen (Russ, 2024). Anstatt das Gebäude abzureißen, entschied man sich bewusst für eine Revitalisierung der bestehenden Struktur. Diese Entscheidung macht das Projekt zu einem wertvollen Forschungsobjekt für die Untersuchung möglicher Chancen und Schwierigkeiten solcher Vorhaben.

Die zentrale Strategie des Projekts basiert auf dem Prinzip des „Adaptive Reuse“. Im Gegensatz zu traditionellen Planungen, die ein festes Instrument vorgeben, wurde hier bewusst ein offener Ansatz gewählt. Die Entwickler:innen schufen einen flexiblen Rahmen, der schrittweise an die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer:innen angepasst werden konnte (Russ, 2024). Diese Vorgehensweise ist aus planerischer Sicht besonders bedeutsam, da sie die Unsicherheiten bei der



Abbildung 28: Halle 2 vor der Revitalisierung. Quelle: Smartvoll.com



Abbildung 29: Halle 2 nach der Revitalisierung. Quelle: Smartvoll.com

Revitalisierung von Industrieflächen berücksichtigt. Dies gilt insbesondere dann, wenn die künftige Nutzung noch nicht eindeutig feststeht.

Die architektonischen Eingriffe folgten gezielt diesem flexiblen Ansatz. Die größte Herausforderung lag in der schlechten Belichtung der tiefen Hallen. Diese wurde durch den teilweisen Rückbau eines Gebäudeteils gelöst. Dadurch entstand ein abgesenkter Innenhof, der neue Fassadenflächen schuf und die Hallen natürlich belichtete, ohne die äußere Struktur wesentlich zu verändern (smartvoll Architekten ZT KG, 2024).

Durch diese Maßnahmen veränderte sich der Nutzungstyp grundlegend. Aus einem großen, monofunktionalen Logistikareal wurde ein kleinteiliges und vielseitiges Gewerbegebiet. Die ursprünglichen Lagerflächen wichen neuen Nutzungen wie Softwareentwicklung, Laboren, Werkstätten und verschiedenen Dienstleistungsangeboten (Rosenberger, 2024). Um diese Offenheit zu gewährleisten, wurden keine herkömmlichen Geschossdecken eingebaut. Stattdessen wurden Plattformen, Galerien und offene Bereiche eingefügt. Diese vertikale Gliederung bewahrte den industriellen Charakter der hohen Hallen und ermöglichte zugleich flexible Nutzungsmöglichkeiten sowie eine bessere Kommunikation zwischen den verschiedenen

Bereichen (Brachflächen Dialog, o. J.-b). Sichtbare technische Installationen und rohe Betonoberflächen unterstreichen den industriellen Charakter, der von den Nutzer:innen geschätzt wird (smartvoll Architekten ZT KG, 2024).

Für die Forschung bietet dieses Projekt mehrere wichtige Erkenntnisse. Erstens zeigt es, dass durch intelligente Umnutzung viel „graue Energie“ bewahrt und Ressourcenverbrauch vermieden werden kann. Durch den Verzicht auf Abriss konnten der Transport von etwa 25.500 Kubikmetern Beton und die Neuversiegelung von 19.000 Quadratmetern Fläche verhindert werden, was den Zielen nachhaltiger Entwicklung entspricht (Schneyder, 2021). Zweitens widerlegt das Projekt die weit verbreitete Annahme, Abriss und Neubau seien wirtschaftlich vorteilhafter. Trotz höherer Planungskosten erwies sich die Umnutzung als wirtschaftlich erfolgreich, weil die entstandenen einzigartigen Räume am Markt gut angenommen wurden. Drittens macht das Beispiel deutlich, dass der Erfolg solcher Projekte wesentlich von einer klaren Vision zwischen Planer:innen und Entwickler:innen abhängt.

6. 6. Sargfabrik, Wien

Die Sargfabrik in Wien zeigt beispielhaft, wie eine ehemalige Industriebrache durch eine zivilgesellschaftliche Initiative transformiert werden kann. Anders als bei markt- oder denkmalschutzorientierten Projekten stand hier eine soziale Vision im Mittelpunkt. Der Verein für Integrative Lebensgestaltung (VIL), der 1987 gegründet wurde, wollte alternative und gemeinschaftliche Wohnformen entwickeln. Diese Zielsetzung fasste der Verein unter dem Motto „Wohnen, Kultur, Integration“ zusammen (Stadt von Unten, o. J.). Das Ergebnis war eine Umwandlung von einer geschlossenen, monofunktionalen Fabrikanlage zu einem offenen, multifunktionalen Quartier mit



Abbildung 30: Sargfabrik Wien, Blick in den Innenhof. Quelle: Werde-Magazin.de

Wohnen, Kultur, sozialen Einrichtungen und Gewerbe.

Aus raumplanerischer Sicht ist der Umgang mit dem industriellen Erbe des Ortes besonders interessant. Nachdem erste Umbaupläne scheiterten und die alte Fabrik sich als instabil und ökologisch ungeeignet erwies, entschieden sich die Planer:innen für einen weitgehenden Neubau. Dabei wurden bewusst nur der Name „Sargfabrik“ und ein Schornstein als Wahrzeichen erhalten, um die historische Identität symbolisch fortzuführen (van der Putt & Klijn, o. J.). Dieses Vorgehen zeigt eine alternative Strategie im Umgang mit historischem Erbe, bei der soziale und funktionale Ziele Vorrang haben.

Die finanziellen und regulatorischen Herausforderungen wurden durch eine strategische



Abbildung 31: Dachterrassengarten des Wohnprojekts Sargfabrik, Wien. Quelle: Felix Vollmann / BuildingSocialEco-logy.org

Entscheidung gelöst: Das Projekt wurde als „Wohnheim“ definiert. Diese Kategorisierung ermöglichte den Zugang zu speziellen Wohnbaufördermitteln und Ausnahmen von baulichen Vorschriften (Stadt von Unten, o. J.). Durch diese Ausnahmen konnten die Baukosten gesenkt und eingesparte Mittel in soziale Einrichtungen investiert werden, etwa ein öffentliches Badehaus (Wikipedia, 2025). So wurde die wirtschaftliche Realisierbarkeit eines sozial orientierten Projekts erreicht, das unter normalen Bedingungen kaum möglich gewesen wäre.

Das Ergebnis ist ein vielseitiges Quartier, das oft als „Dorf in der Stadt“ bezeichnet wird. Neben den 112 Wohnungen umfasst es öffentliche Gemeinschaftseinrichtungen wie ein Kulturhaus, einen Kindergarten, ein sozialwirtschaftliches Restaurant und das Badehaus. Die soziale Vielfalt wird durch Instrumente wie einen Solidaritätsfonds gefördert, der Mieten subventioniert und Wohnraum an sozial schwächere Gruppen vergibt (Wikipedia, 2025). Dennoch führte das Projekt auch zu einer Aufwertung des umliegenden Gebiets und trug damit teilweise zur Gentrifizierung bei (van der Putt & Klijn, o. J.).

6. 7. Tabakfabrik, Linz

Die Umgestaltung der ehemaligen Tabakfabrik in Linz zeigt eindrücklich, wie ein international anerkanntes Industriedenkmal erfolgreich für neue Nutzungen umgewandelt werden kann. Das Gebäudeensemble entstand zwischen 1929 und 1935 nach Plänen von Peter Behrens und Alexander Popp. Es gilt als Österreichs erster Stahlskelettbau im Stil der Neuen Sachlichkeit und stellt architektonisch ein „Gesamtkunstwerk“ dar (Knall-Brskovsky, 2014).

Nach der Einstellung der Produktion im Jahr 2009 war der strategische Rückkauf des Ge-



Abbildung 32: Tabakfabrik Linz. Quelle: Kurier.at

ländes durch die Stadt Linz ein entscheidender erster Schritt für die grundlegende Neugestaltung. Aus raumplanerischer Sicht wurde das Gelände von einem abgeschlossenen, rein industriell genutzten Gebiet in ein offenes Stadtviertel verwandelt. Heute verbindet es Nutzungen aus Kreativwirtschaft, Bildung, Kultur und Gewerbe. Für die Zukunft ist auch Wohnen geplant (Österreichisches Pressebüro, 2022).

Die Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft Tabakfabrik Linz wählte bewusst eine Strategie ohne strikten Masterplan. Stattdessen entschied man sich für einen flexiblen, prozessorientierten Ansatz. Eine Schlüsselrolle spielte dabei die Phase der Zwischennutzung unter dem Motto „Wegen Umbau geöffnet“. Diese Zwischennutzung war jedoch nicht nur eine Übergangslösung, sondern ein strategisches Instrument. Damit konnte das Potenzial des Geländes getestet, positive Aufmerksamkeit in der Öffentlichkeit erzeugt und die Akzeptanz für größere Veränderungen gefördert werden (M.O.O.CON GmbH, o. J.). So entstand schrittweise ein Ökosystem aus kreativen und kulturellen Akteur:innen. Dies prägte die neue Identität des Gebiets und senkte zugleich das wirtschaftliche Risiko für spätere, kostenintensive Sanierungen erheblich. Ziel war dabei die Entwicklung eines „kollaborativen Konzerns“, bei dem Synergien und interdisziplinäre Zusammenarbeit im Vordergrund stehen (M.O.O.CON GmbH, o. J.).



Abbildung 33: Visualisierung des Neubauprojekts „Quadrill“ an der Tabakfabrik Linz. Quelle: Tabakfabrik-Linz.at

Eine zentrale Herausforderung des Projekts bestand darin, die strengen Anforderungen des Denkmalschutzes mit modernen Nutzungserfordernissen wie Energieeffizienz, Brandschutz und Belichtung in Einklang zu bringen. Um Eingriffe in die historische Bausubstanz zu vermeiden, entwickelten die Planer:innen innovative Lösungen, die dem Denkmalschutz gerecht wurden. Ein Beispiel dafür ist das „Box-in-Box“-System im Fabrikationsgebäude II. Dort wurden thermisch getrennte Glaskuben in die Etagen eingefügt. Auf diese Weise konnten neue Nutzungen integriert werden, ohne die historischen Oberflächen zu beschädigen (Knall-Brskovsky, 2014). Diese Methode ermöglichte moderne Arbeitsräume und bewahrte gleichzeitig den historischen Charakter des Gebäudes. Auch in anderen Gebäudeteilen, etwa beim früheren Tabaklager (Bau 2), zeugt die Genehmigung eines Balkons zur besseren Belichtung von einem pragmatischen und dialogorientierten Vorgehen mit der Denkmalschutzbehörde (db deutsche bauzeitung, o. J.).

Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit des Projekts wurde durch ein anpassungsfähiges Finanzierungsmodell gesichert. Nach einer anfänglichen

Phase öffentlicher Förderung entwickelte sich die Betreibergesellschaft zu einem eigenwirtschaftlichen Unternehmen, das sowohl Investitionen als auch den laufenden Betrieb aus eigenen Einnahmen finanziert (M.O.O.CON GmbH, o. J.). Die jüngste Entwicklungsphase zeigt sich besonders im Neubauprojekt QUADRILL. Hier wird deutlich, dass die Kombination von Denkmalsanierung mit ergänzender Neubebauung auf Flächen, die keinen besonderen Schutz genießen, ein zentrales Element der Gesamtstrategie ist. Durch Vergabe eines Baurechts an private Investor:innen werden Wohnungen, ein Hotel sowie weitere Büro- und Gewerbeflächen geschaffen. Dadurch gewinnt das Quartier an funktionaler Vielfalt (M.O.O.CON GmbH, o. J.).

7 SYNTHESE UND DISKUSSION DER ERGEBNISSE

7.1. **Vergleichende Analyse und zentrale Erfolgsfaktoren der Fallstudien**

Die vergleichende Analyse der sieben Fallstudien zeigt deutlich, dass der Erfolg bei der Transformation ehemaliger Industrie- und Betriebsgebiete nicht auf einer universell anwendbaren Blaupause beruht. Vielmehr ist er das Ergebnis kontextspezifischer und flexibler Strategien, die oft prozesshaft gestaltet werden und unterschiedliche Hebel zur Wertschöpfung nutzen. Aus der Synthese der Beispiele lassen sich vier zentrale Erfolgsfaktoren ableiten, die maßgeblich darüber entscheiden, ob die Umwandlung in ein gemischt genutztes Quartier zur strategisch überlegenen Option wird.

Phasenweise und organische Entwicklung

Die Fallbeispiele der Tabakfabrik Linz und der Ankerbrotfabrik in Wien demonstrieren eindrücklich die Wirksamkeit einer phasenweisen, organischen Entwicklung. Anstatt auf einen kapitalintensiven Masterplan zu setzen, wurde die Transformation durch eine strategisch eingesetzte Zwischennutzung eingeleitet. Die frühe Ansiedlung von Akteur:innen der Kreativ- und Kulturwirtschaft generierte eine signifikante immaterielle Wertschöpfung – die im theoretischen Teil als „goldene Energie“ beschriebene Aufwertung durch Identität, Reputation und soziale Akzeptanz.

Diese risikoarme Startphase diente als Katalysator: Sie schuf eine starke Ortsidentität, erprobte neue Nutzungskonzepte und senkte das Investitionsrisiko für die nachfolgenden, baulich und finanziell anspruchsvolleren Entwicklungsschritte erheblich. Diese Vorgehensweise erweist sich

insbesondere dann als vorteilhaft, wenn hohe Sanierungskosten oder Marktunsicherheiten eine sofortige, renditeorientierte Entwicklung hemmen.

Ankernutzung als strategischer Hebel

Ein weiterer entscheidender Faktor ist die gezielte Implementierung einer nicht-kommerziellen Ankernutzung. Das Projekt „Die Erbse“ in Bruckneudorf veranschaulicht diesen Mechanismus mustergültig. Die bewusste Entscheidung, eine Volksschule in einem zentralen, denkmalgeschützten Gebäude anzusiedeln, schuf einen starken gesellschaftlichen und politischen Konsens. Dieser legitimierte die hohen Sanierungskosten und fungierte als entscheidender Hebel, der das Gebiet für nachfolgende private Investitionen in Wohnen und Gewerbe attraktiv machte.

Eine solche Strategie ist besonders für Standorte mit Reputationsproblemen oder in strukturschwachen Regionen geeignet, da die öffentliche Investition in soziale Infrastruktur wie Bildung oder Kultur die Lebensqualität steigert und eine positive Entwicklungsspirale in Gang setzt.

Umgang mit der historischen Bausubstanz

Der Umgang mit der historischen Bausubstanz ist ein zentrales strategisches Moment. Während Projekte wie der Garnmarkt oder die Sargfabrik das Erbe primär symbolisch durch Namensgebung oder den Erhalt einzelner Relikte würdigen, zeigen die Tabakfabrik und das Handelszentrum 16, dass die substanzielle Erhaltung und intelligente Adaption der Gebäude einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil darstellen.

Durch technische Innovationen – wie das „Box-in-Box“-System in Linz oder den intelligenten Rückbau zur Belichtung in Bergheim – gelang es, den authentischen Industriecharakter zu bewahren und gleichzeitig moderne Nutzungsanforderungen zu erfüllen. Die so geschaffenen, einzigartigen Räume besitzen eine hohe Marktakzeptanz, die die höheren Planungs- und Sanierungskosten rechtfertigt. Diese Strategie ist dann überlegen, wenn die Bausubstanz eine hohe architektonische Qualität aufweist und zudem ökologische Vorteile durch die Einsparung „grauer Energie“ realisiert werden können.

Die Gasometer wiederum zeigen als Mahnmal, dass eine rein Fassadistische Erhaltung ohne städtebauliche Einbindung zu Insellösungen führen kann, deren Integration in das Umfeld eine nachgelagerte Herausforderung bleibt.

Governance-Modelle und Interessensausgleich

Die Fallstudien illustrieren eine Bandbreite an Governance-Modellen, die von öffentlich gesteuerten Prozessen (Tabakfabrik), über Public-Private-Partnerships (Garnmarkt, Die Erbse) und privatwirtschaftliche Initiativen (Handelszentrum 16) bis hin zu zivilgesellschaftlich getragenen Projekten (Sargfabrik) reichen. Die Wahl des Modells prägt maßgeblich die Ausrichtung der Transformation.

Während privatwirtschaftliche Modelle tendenziell die ökonomische Rendite maximieren, ermöglichen öffentlich oder zivilgesellschaftlich dominierte Strukturen eine stärkere Verankerung gemeinwohlorientierter Ziele wie sozialen Wohnraum oder kulturelle Angebote. Eine Transformation zu einem vielfältigen, gemischt genutzten Quartier ist dann besonders erfolgreich, wenn die gewählte Governance-Struktur in der Lage ist, diese unterschiedlichen Interes-

sen langfristig auszubalancieren und kooperativ zu steuern.

Die folgende Tabelle 1 systematisiert diese vergleichende Analyse und dient als Grundlage für die abschließende Synthese.

Fallstudie	Typologie	Kontext	Umgang mit Erbe	Prozess	Strategie	Anker-nutzung	Herausforderung
Garnmarkt	Typ 1	Zentral, Druck	Symbolisch, Abriss	PPP	Masterplan	Handel & Wohnen	Dichte vs. Freiraum
Ankerbrot	Typ 1	Urban, Entwicklungsgebiet	Erhalt (Identität)	Privat (Investor)	Phasen: Kultur → Quartier	Kultur & Kreativ	Gentrifizierung
Die Erbse	Typ 1	Ländlich-Zentral	Sanierung (Denkmal)	PPP (Gemeinde/Bau-träger)	Hebel: Anker-nutzung	Bildung (Schule)	Denkmal vs. Nutzung
Gasometer	Typ 3	Urban, isoliert	Fassade erhalten, innen neu	Wettbewerb / PPP	Leuchtturm-Architektur	Wohnen → Music City	Integration (Insellage)
Handelsz. 16	Typ 2	Peripher, Gewerbe	Um-nutzung (Energie)	Privat (Entwickler/Architekt)	Adaptive Reuse (flexibel)	Kleingewerbe	Wirtschaftlichkeit (Abriss)
Sargfabrik	Typ 1	Urban, sozialer Druck	Symbolisch, Neubau	Verein (Bottom-up)	Sozial-visionär	Soziales & Wohnen	Finanzierung & Bürokratie
Tabakfabrik	Typ 1	Zentral, Leuchtturm	Hochwertiger Erhalt	Öffentl. Hand (Gesellschaft)	Prozesshaft, Zwischen-nutzung	Ökosystem (Kultur & Kreativ)	Denkmal vs. Nutzung

Tabelle 1: Synthese der zentralen Strategien und Erfolgsfaktoren der analysierten Transformationsprozesse, eigene Darstellung

Die Untersuchung kommt zu einem zentralen Ergebnis: Die Transformation ehemaliger Industriegebiete zu gemischt genutzten Quartieren wird dann zur strategisch überlegenen Option, wenn sie als bewusste Entscheidung für eine qualitative, langfristige Wertschöpfung verstanden und gesteuert wird. Diese Herangehensweise geht über eine kurzfristige Renditeoptimierung hinaus. Der Erfolg ist weniger eine Frage des „Ob“, sondern des „Wie“. Er hängt davon ab, ob es gelingt, die inhärenten Spannungsfelder zwischen ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Zielen nicht als Hindernisse zu betrachten, sondern als produktive Kräfte für die Entwicklung einer neuen, resilienten Ortsidentität zu nutzen.

Die Analyse zeigt deutlich, dass die starren, formellen Planungsinstrumente Österreichs allein nicht ausreichen, um diese Prozesse erfolgreich zu steuern. Erfolgreiche Transformationen entstehen vielmehr im intelligenten Zusammenspiel von formellen und informellen Instrumenten. Dabei erweisen sich flexible, prozessorientierte Ansätze wie kuratierte Zwischennutzungen als strategisches Kapital. Die Governance-Struktur stellt eine entscheidende normative Weichenstellung dar, die über die Zielausrichtung des gesamten Projekts entscheidet.

In den erfolgreichsten Fällen wird der scheinbare Widerspruch zwischen wirtschaftlicher Rentabilität und dem Erhalt des industriellen Erbes aufgelöst. Die historische Substanz erweist

sich nicht primär als Kostentreiber, sondern als zentrale Ressource für Authentizität, die ökonomischen Mehrwert schafft und ökologische Nachhaltigkeit fördert. Die Transformation gelingt dort am besten, wo es Planer:innen und Entwickler:innen gelingt, die Geschichte eines Ortes nicht als Last, sondern als Fundament für seine Zukunft zu begreifen.

7. 2. Reflexion der Planungspraxis: Die Herausforderung der strategischen Steuerung in einem komplexen System

Die im vorigen Kapitel identifizierten Erfolgsfaktoren basieren auf Flexibilität, Prozessorientierung und kontextspezifischen Lösungen. Diese Erkenntnisse führen zu einer kritischen Betrachtung der österreichischen Planungspraxis. Auf den ersten Blick scheint eine übergeordnete Steuerung zu fehlen. In der Praxis gibt es keine verbindliche, einheitliche Strategie auf nationaler oder Landesebene für die Umnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen. Anstelle eines umfassenden Masterplans wird der Prozess vor allem durch übergeordnete Ziele gesteuert, wie sie in strategischen Dokumenten wie dem Österreichischen Raumentwicklungskonzept (ÖREK 2030) oder der Bodenstrategie verankert sind. Obwohl darin klare Ambitionen wie Flächensparen und Innenentwicklung formuliert sind, bleiben konkrete Umsetzungsschritte bewusst offen (ÖROK, 2021; ÖROK, 2023). Gleichzeitig ist die systematische Erfassung von Brachflächenpotenzialen fragmentiert, was zu einer heterogenen und unvollständigen Datenlage führt.

Diese dezentrale Struktur stellt weniger ein Paradoxon dar, sondern ist vielmehr Ausdruck einer tiefgreifenden Komplexität, die schwer zu steuern

ist. Sie ergibt sich zum einen aus dem föderalen System Österreichs, zum anderen jedoch – und das ist entscheidend – aus der Einzigartigkeit jedes einzelnen Transformationsprojekts. Wie die Fallstudien belegen, ist jeder Standort einzigartig und geprägt durch spezifische Merkmale wie Lage und Marktdruck, Eigentumsverhältnisse, Altlastenverdacht, Denkmalschutzaufgaben sowie die kulturelle Bedeutung des industriellen Erbes. Ein zentral gelegenes, denkmalgeschütztes Gebiet wie die Tabakfabrik erfordert völlig andere Maßnahmen als ein peripheres Logistikgebiet wie das Handelszentrum 16.

Dieser fallspezifische Ansatz ist jedoch ein zweischneidiges Schwert. Einerseits ermöglicht er genau jene maßgeschneiderten und innovativen Lösungen, die in den Erfolgsbeispielen zu beobachten sind. Eine rigide, von oben verordnete Strategie könnte solche organischen Entwicklungen behindern oder gar verhindern. Andererseits erzeugt dieser Ansatz einen enorm hohen Planungs- und Koordinationsaufwand, der für jedes Projekt neu entsteht. Dies bindet erhebliche personelle und finanzielle Ressourcen und benachteiligt insbesondere kleinere, ressourcenschwächere Gemeinden. Die hohe Komplexität wirkt oft abschreckend, wodurch wertvolle Potenziale ungenutzt bleiben. Die fehlende systematische Koordination und das fragmentierte Wissen zwischen verschiedenen Behörden erhöhen diese Ineffizienz zusätzlich (IG Lebenszyklus Bau, 2020).

Sollte also, angesichts dieser Herausforderungen, eine einheitliche, nationale Strategie eingeführt werden? Die Antwort, die sich aus dieser Untersuchung ableitet, ist differenziert. Eine rigide, vorschreibende Strategie, die den gesamten Prozess mit starren Normen kontrolliert, wäre kontraproduktiv und würde der bewiesenen Notwendigkeit von Flexibilität widersprechen. Zielführender erscheint vielmehr die Entwick-

lung eines hybriden Steuerungsmodells: ein unterstützender Rahmen, der nicht die Lösungen vorschreibt, sondern die lokalen Akteur:innen befähigt, selbst die besten Lösungen zu finden.

Ein solcher Rahmen würde einerseits die Aufmerksamkeit der Gemeinden auf das vorhandene Potenzial lenken und Orientierung für das Vorgehen bieten. Initiativen wie der nationale „Brachflächen-Dialog“ oder regionale Hilfsmittel wie der „Leitfaden zur Nachnutzung“ von Business Upper Austria (Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH, o.J.) sind wichtige erste Schritte in diese Richtung. Sie erhöhen das Bewusstsein und verbreiten bewährte Praxisbeispiele. Um jedoch systemische Barrieren abzubauen, müssen diese informellen Instrumente gestärkt werden. Ihnen fehlt oft die nötige Verbindlichkeit und vor allem der finanzielle Anreiz, um die Revitalisierung von Brachflächen gegenüber der einfacheren Neuwidmung auf der grünen Wiese klar zu priorisieren.

Die Aufgabe besteht somit nicht darin, die bewährte fallspezifische Herangehensweise durch einen starren Masterplan zu ersetzen. Vielmehr geht es darum, ein förderndes Ökosystem zu schaffen, das die Hürden senkt und die Erfolgsbedingungen, die in den Leuchtturmprojekten sichtbar werden, für eine breitere Basis von Akteur:innen zugänglich macht. Dies bildet die Grundlage für die nachfolgenden Handlungsempfehlungen.

8 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Aus den Analysen der Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Fallbeispiele ergeben sich sechs Handlungsempfehlungen für die Entwicklung ehemaliger Industrie- und Gewerbegebiete. Ziel dieser Empfehlungen ist es, Steuerungsprozesse zu verbessern, die Ergebnisqualität sicherzustellen und die Potenziale der Standorte besser zu nutzen.

1. Systematische Erfassung und Priorisierung von Potenzialflächen

Die Untersuchungen zeigen, dass Brachflächen oft erst durch zufällige Marktaktivitäten entwickelt werden. Ursache dafür ist meist eine unzureichende und fragmentierte Datenlage. Daher wird empfohlen, systematische und regional koordinierte Kataster für Brachflächen und Leerstände einzurichten. Neben der quantitativen Erfassung (Größe, Lage) sollen diese Register auch qualitative Daten wie Eigentumsverhältnisse, Denkmalschutzstatus, Altlastenverdacht und Infrastruktur erfassen. Solch eine umfassende Datengrundlage ermöglicht es Kommunen und regionalen Planungsverbänden, Flächen strategisch zu bewerten, Entwicklungsprioritäten zu setzen und Eigentümer gezielt anzusprechen. Besonders in Regionen mit vielen Industriebrachen bildet ein solches Instrument eine wichtige Grundlage, um Entwicklungsmaßnahmen zu bündeln und Flächenverbrauch auf grünen Wiesen zu reduzieren.

2. Standortspezifische und differenzierte Entwicklungsstrategien

Die Fallstudien verdeutlichen, dass es keine universellen Lösungen für Industrieflächen gibt. Der Erfolg hängt stark davon ab, ob Entwicklungskonzepte an die spezifischen Standortmerkmale

angepasst werden. Daher sollten pauschale Ansätze vermieden und stattdessen differenzierte Leitbilder entwickelt werden. Für zentrale, gut integrierte Standorte wie die Ankerbrotfabrik oder Tabakfabrik empfiehlt sich eine Transformation hin zu gemischt genutzten Quartieren. Dabei sollten Wohnen, Kultur, Bildung und kleinere Gewerbebetriebe kombiniert werden, um die Potenziale der urbanen Lage optimal auszunutzen. Für periphere Standorte mit guter Verkehrsanbindung (wie das Handelszentrum 16) bietet sich eher eine gewerbliche Weiterentwicklung oder Modernisierung an. Diese Unterscheidung vermeidet unnötige Konkurrenz zu bestehenden Zentren und nutzt gezielt die jeweiligen Standortvorteile.

3. Etablierung klarer Governance-Strukturen und Prozesssteuerung

Transformationsprozesse sind komplex und benötigen klare Steuerung sowie Verantwortlichkeiten. Erfolgreiche Beispiele zeigen, dass meist ein zentraler Akteur – entweder öffentliche Institutionen, private Entwickler oder Public-Private-Partnerships – die Entwicklung entscheidend vorantreibt. Daher sollte frühzeitig eine robuste Organisationsstruktur etabliert werden. Dies umfasst die Sicherung entscheidender Grundstücke, um handlungsfähig zu bleiben, sowie die Einrichtung einer koordinierenden Stelle, die unterschiedliche Interessen (Eigentümer, Investoren, Behörden und Anwohner) in eine gemeinsame Vision integriert. Gleichzeitig sollte die Governance-Struktur flexibel genug sein, um auf unvorhergesehene Entwicklungen, Fördermöglichkeiten oder Widerstände reagieren zu können. Langfristige Planung und kurzfristige Anpassungsfähigkeit sind hier entscheidend.

4. Förderung von schrittweisen und flexiblen Entwicklungsprozessen

Hohe Anfangsinvestitionen und Unsicherheiten über Marktpotenzial oder Sanierungskosten erschweren oft die Entwicklung von Industriebrachen. Bewährt hat sich deshalb eine phasenweise Entwicklung. Anstelle eines umfangreichen, kapitalintensiven Masterplans sollten organische Entwicklungsprozesse aktiv unterstützt werden. Eine erste Phase kann durch risikoarme Zwischennutzungen, beispielsweise aus dem Kultur- und Kreativbereich, eingeleitet werden. Diese schaffen eine neue Identität für das Areal, erzeugen positive Aufmerksamkeit und testen mögliche Nutzungen. In einer zweiten Phase kann eine langfristig orientierte Ankernutzung (wie Bildungseinrichtungen) die Entwicklung stabilisieren. Erst in einer dritten Phase erfolgt die kommerzielle Vermarktung, die von der bereits entstandenen Identität profitiert.

5. Strategische Integration von Industriekultur und Denkmalschutz

Historische Bausubstanz sollte als wertvolle Ressource und nicht als Hindernis betrachtet werden. Ihr kultureller und sozialer Wert verleiht Arealen eine besondere Authentizität und damit einen Wettbewerbsvorteil. Da denkmalgeschützte Gebäude jedoch oft hohe Umbaukosten verursachen, sollten das Bundesdenkmalamt und andere Fachbehörden frühzeitig und kooperativ eingebunden werden. Dies vermeidet teure Fehler und ermöglicht innovative Lösungen. Gleichzeitig ist kritisch zu prüfen, ob die geplante Nutzung mit den besonderen Anforderungen der historischen Substanz vereinbar ist. Wohnnutzungen beispielsweise stoßen häufig an Grenzen aufgrund der speziellen Anforderungen an Belichtung, Brandschutz und flexible Grundrisse.

6. Aktives Management von inhärenten Zielkonflikten

Transformationsprozesse sind immer von Zielkonflikten geprägt, etwa zwischen wirtschaftlicher Rendite und Gemeinwohlinteressen oder zwischen baulicher Verdichtung und dem Bedarf an qualitativ hochwertigen Freiflächen. Solche Konflikte sollten aktiv in den Planungsprozess eingebunden werden. Integrierte Planungsinstrumente wie städtebauliche Verträge können verbindliche Vorgaben für sozialen Wohnraum, soziale Infrastruktur oder öffentliche Freiräume festlegen. Dies stellt sicher, dass neben wirtschaftlichen Zielen auch soziale und ökologische Aspekte berücksichtigt werden, was wiederum langfristige Stabilität und Akzeptanz des neuen Quartiers fördert.

9 FAZIT

Die vorliegende Arbeit hat die Transformation ehemaliger Industrie- und Betriebsgebiete als eine zentrale Zukunftsaufgabe der Raumentwicklung in postindustriellen Gebieten untersucht. Die zentrale Forschungsfrage, unter welchen Bedingungen die Umwandlung zu gemischt genutzten Quartieren die strategisch überlegene Option darstellt, findet ihre Antwort nicht in einer universellen Formel. Vielmehr zeigt sich ein notwendiger Paradigmenwechsel: weg von kurzfristiger Renditeoptimierung hin zu einer bewussten, langfristig angelegten qualitativen Wertschöpfung.

Der Erfolg zeigt sich, wie die Fallstudien belegen, im intelligenten Zusammenspiel mehrerer strategischer Ansätze. Phasenweise, organische Entwicklungen, die durch Zwischennutzungen eingeleitet werden (z. B. Tabakfabrik Linz, Ankerbrotfabrik), erweisen sich als wirksames Instrument zur Wertschöpfung. Diese schaffen immateriellen Wert, minimieren Risiken und etablieren eine robuste Ortsidentität. Ebenso zeigt sich die strategische Implementierung gemeinwohlorientierter Ankernutzungen (z. B. „Die Erbse“ Bruckneudorf) als entscheidender Katalysator. Diese sichern gesellschaftliche Akzeptanz und ermöglichen nachfolgende Investitionen.

Das industrielle Erbe selbst wird dabei zur zentralen Ressource. Die historische Substanz erweist sich nicht als Belastung, sondern als wertvollste Grundlage für die Entwicklung. Sie stiftet Authentizität, schafft einen unverwechselbaren Marktwert und leistet durch die Weiternutzung einen wesentlichen Beitrag zur Ressourcenschonung.

Die Analyse deckt jedoch auch eine fundamentale Diskrepanz auf: Viele der erfolgreichen

Transformationsprozesse entstanden nicht durch, sondern oft trotz der starren formellen Planungsinstrumente. Die tatsächliche Planungspraxis lebt von Flexibilität, Kooperation und prozessorientierter Steuerung. Diese Qualitäten sind in den rechtlichen Rahmenbedingungen nur unzureichend abgebildet. Dies unterstreicht die Notwendigkeit, unterstützende Strukturen zu schaffen, die lokale Akteur:innen befähigen, anstatt sie durch rigide Vorgaben zu hemmen.

Die Umnutzung von Brachflächen ist somit mehr als ein technischer oder ökonomischer Prozess. Sie ist ein kultureller Vorgang, der die Identität unserer Gemeinden und Regionen neu verhandelt und die Weichen für eine ressourcenschonende, sozial inklusive und resilientere Zukunft stellt.

Abschließend lässt sich festhalten, dass das größte Entwicklungspotenzial für unsere Gemeinden nicht auf der grünen Wiese liegt, sondern in den verborgenen, oft vernachlässigten Räumen ihres eigenen Erbes. Diese Gebiete sind keine Probleme, die es zu beseitigen gilt, sondern Chancen, die es mit Mut, Kreativität und strategischem Weitblick zu gestalten gilt. Ihre erfolgreiche Transformation ist letztlich der Gradmesser für die Zukunftsfähigkeit unserer Gesellschaft.

10 VERZEICHNISSE

Literaturquellen

altBAUneu. (o. J.). „Erbse“ Bruckneudorf – Neues Ortszentrum statt Konservenfabriksbrache. altBAUneu. <https://www.altbauneu.at/objekte-burgenland/a-h/erbse-bruckneudorf/>

Ankerbrot Holding GmbH. (2024). Schlüsselübergabe am Laaerberg. Anker-brot. <https://www.ankerbrot.at/news/273>

Ankerbrotfabrik. (o. J.). Geschichte der Ankerbrotfabrik. Brotfabrik Wien. Abgerufen am 9. Juni 2025 von <https://brotfabrik.wien/das-areal/geschichte.html>

Austrian Standards Institute. (2007). ÖNORM S 2093:2009: Erfassung und Beurteilung des Um-weltzustandes von vor-genutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung. Austrian Stan-dards Institute.

Bauordnung für Wien, LGBl. Nr. 11/1930 in der Fassung vom 10.06.2025. Rechtsinformations-system des Bundes (RIS). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrW&Gesetzesnummer=20000006>

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesent-wicklung und Energie (Hrsg.). (2022). Flächensparoffensive Bayern: Broschüre zur Flächensparstrategie (Stand: Juni 2022). https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/2024-05-13_Flaechensparoffensive-Bayern.pdf

Becker, C. W. (2010). Kreativwirtschaft als Chance der Brachflächenreaktivierung. In F. Dosch & S. Glöckner (Hrsg.), Neue Zugänge zum Flächenrecycling: Informationen zur Raumentwick-lung (Heft 1/2010, S. 71–82). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumfor-schung. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/izr/2010/1/Inhalt/DL_Becker.pdf

Birgmayr, M. A., & Petrisor, A.-I. (2020). Brownfield Reme-diation in Austria – Successful Sto-ries [Konferenzbeitrag]. In The Asian Conference on Sustainability, Energy and the Environ-ment 2020: Official Conference Proceedings (S. 57–68). The International Academic Forum (IAFOR). <https://doi.org/10.22492/issn.2186-2311.2020.5>

Böhme, C., Henckel, D., & Besecke, A. (2006). Brachflächen in der Flächenkreislaufwirt-schaft (ExWoSt-Informationen; Expertise). Bundesamt für Bauwesen und Raumord-nung. <https://backend.repository.difu.de/server/api/core/bitstreams/5a177fcf-f688-4cd5-8365-6fdfde4a2adc/content>

Brachflächen-Dialog. (o. J.-a). Am Garnmarkt, Götzis (Vbg.) – Quartiersentwicklung auf dem Areal der ehemaligen Huber Tricot Werke. Umweltbundesamt. Abgerufen am 9.

Juni 2025 von <https://www.brachflaechen-dialog.at/best-practice/am-garnmarkt-goetzis-vbg>

Brachflächen-Dialog. (o. J.-b). Handelszentrum 16, Bergheim bei Salzburg (Sbg.) [Projektbeschreibung]. Flächenrecy-cling in Österreich. Abgerufen am 10. Juni 2025 von <https://www.brachflaechen-dialog.at/best-practice>

Brachflächen-Dialog. (o.J.-c). Flächenrecycling. Brachflä-chen-Dialog. <https://www.brachflaechen-dialog.at/flaechenrecycling>

Brachflächen-Dialog. (o.J.-d). Über uns. Brachflächen-Dia-log. <https://www.brachflaechen-dialog.at/ueber-uns>

Brachflächen-Dialog. (o.J.-e). Identifizierung von Brachflä-chen mit KI. Brachflächen-Dialog. <https://www.brachflae-chen-dialog.at/aktivitaeten/oesterreichweite-brachflae-chenerhebung-mittels-kuenstlicher-intelligenz>

Bröthaler, J., Dillinger, T., Getzner, M., Kanonier, A., Grinzinger, E., & Chamraci, M. (2024). Klimaorientierte und ressourcen-schonende Raumentwicklung und Finanzausgleich: End-bericht (TU Wien, Institut für Raumplanung). Bundesminis-terium für Finanzen & Technische Universität Wien. https://www.bmf.gv.at/dam/jcr:2c5abf53-14a2-4ca3-b00c-0ff2b-420c2d77/TU_Wien_Studie_Raumentwicklung_Finanzaus-gleich_Endbericht_240115.pdf

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen BEV. (2022). Kataster Grafik Grundstücksver-zeichnung. <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/bc5d6609-8f75-43cb-95f9-9512abf12485#resources>

Bundesdenkmalamt. (o. J.-a). Organisation und Aufgaben. Bundesdenkmalamt. <https://www.bda.gv.at/ueber-uns/or-ganisation/organisation-und-aufgaben.html>

Bundesdenkmalamt. (o.J.-b). Denkmalschutz. Bundes-denkmalamt. <https://www.bda.gv.at/service/haeufige-fra-gen/denkmalschutz.html>

Bundesdenkmalamt. (2025). Organigramm des Bundes-denkmalamtes – Stand: März 2025. Bundesdenkmalamt. https://www.bda.gv.at/dam/jcr:5441fd04-3c71-4391-87ee-ca026ca0bfc6/250310_BDA_Organigramm_A3.pdf

Bundesdenkmalamt. (2015). Standards der Baudenk-malpflege. 2., korr. Auflage. Bundes-denkmalamt. <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/standards-leitfae-den-richtlinien/standards-der-baudenkmalpflege.html>

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.). (2020). Bestehende Gewerbege-biete nachhaltig weiter-entwickeln: Sonderpublikation zu GE-ExWoSt-Forschungs-projekt. Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. https://agl-onli-ne.de/fileadmin/62agl/medien/Downloads/agl_bpw_GEEExWoSt_Sonderpub_BMI_2020031.pdf.pdf

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobi-

lität, Innovation und Technologie. (2024). Fachpapier Brachflächen: Begriffe und Erhebungsmethoden (1. Aufl.). Wien. https://www.brachflaechen-dia-log.at/fileadmin/inhalte/brachflaechen/img/bmk_broschuere_bfd_fachpapier_begriffe_erhebungsmethoden.pdf

Bundesstiftung Baukultur. (2018). Erbe – Bestand – Zukunft: Baukulturbericht 2018/19. Bundesstiftung Baukultur. <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/baukulturbericht/2018-19>

Bundesstiftung Baukultur. (2023). Baukulturbericht 2022/23: Neue Umbaukultur (1. Aufl.). Bundesstiftung Baukultur. https://www.bundesstiftung-baukultur.de/fileadmin/files/BKB-22/BBK_BKB-22-23.pdf

Dahlbeck, E., Gärtner, S., Best, B., Kurwan, J., Wehnert, T., & Beutel, J. (2022). Analyse des historischen Strukturwandels im Ruhrgebiet [Fallstudie]. Umweltbundesamt; Climate Change, 30/2021. https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2021-12-08_cc_30-2021_case-study_analysis_historical_structural_change_ruhr_area.pdf

DasRoteWien. (o. J.). Ankerbrotfabrik. DasRote-Wien.at. <https://www.dasrotewien.at/seite/ankerbrotfabrik>

db deutsche bauzeitung. (o. J.). Behrens erneuert: Alte Tabakfabrik Linz [Bauprojekt]. db bauen im Bestand – Projekte. Abgerufen am 8. Juli 2025 von <https://www.db-bauzeitung.de/bauen-im-bestand/projekte/tabakfabrik-linz/>

Denkmalschutzgesetz (DMSG), BGBl. Nr. 533/1923 in der Fassung vom 02.06.2025. Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.xe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10009184>

Enichlmair, C., & Borsdorf, A. (2007). Vienna Erdberger Mais: Public-sector driven long-term planning strategies. In W. Salet & E. Gualini (Hrsg.), Framing Strategic Urban Projects: Learning from current experiences in European urban regions (S. 223–246). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203966129>

Grabher, G. (1988). De-Industrialisierung oder Neo-Industrialisierung? Innovationsprozesse und Innovationspolitik in traditionellen Industrieregionen [Dissertation, Technische Universität Wien]. Edition Sigma.

Groiss, D. (2015). East end: Strategien zur urbanen Transformation zwischen Erdberger Mais und Simmeringer Haide [Diplomarbeit, Technische Universität Wien]. reposi-TUM. <https://doi.org/10.34726/hss.2015.26607>

Grüne Liste Götzis. (2024). Brennnessel 03: Zeitung der Grünen Liste Götzis [PDF]. Abgerufen am 9. Juli 2025 von https://www.gruenelistegoetzis.at/wp-content/uploads/2024/03/BR2024_03-aufA4-4Seiten.pdf

Hafizoglu, Ö., & Reyhan, K. (2023). City and brain analogy:

A sample for conservative versus adaptive phenotypical vision of a genotypical heritage. Bilge International Journal of Science and Technology Research, 7(2). <https://doi.org/10.30516/bilgesci.1355311>

Hanzl, L. (2021). Wie Grundbesitzer:innen durch Umwidmung leistungslose Gewinne machen. Momentum-Institut. https://www.momentum-institut.at/news/wie-grundbesitzerinnen-durch-umwidmung-leistungslose-gewinne-machen/?utm_source=chatgpt.com

IG Lebenszyklus Bau. (2020). Leitfaden Brachliegenschaften: Inwertsetzung von Brachliegenschaften – Positionspapier (1. Aufl.). https://ig-lebenszyklus.at/wp-content/uploads/2021/05/Leitfaden_Brachliegenschaften_02.pdf

Keymedia. (2024). Anker Brotfabrik bäckt größer und besser in Lichtenwörth. Keymedia. <https://www.keymedia.at/news/business/anker-brotfabrik-baeckt-groesser-und-besser-in-lichtenwoerth/>

Klein, D., Kupf, M., & Schediwy, R. (2005). Stadtbildverluste Wien: Ein Rückblick auf fünf Jahrzehnte (Bd. 1). LIT Verlag.

Knall-Brskovsky, U. (2014). Wiederhergestellt 42 (Broschüre). Bundesdenkmalamt, Abteilung für Oberösterreich. https://www.bda.gv.at/dam/jcr:dc367c20-3697-4871-9495-2bf8f-be54fe7/BDA_wiederhergestellt_42_WEB_201115.pdf

Kronen Zeitung. (2025). Schöner Wohnen in einer ehemaligen Konservenfabrik. Kronen Zeitung. <https://www.krone.at/3799045>

Land Niederösterreich. (o.J.). Flurbereinigungsverfahren. <https://www.noee.gv.at/noee/Agrarstruktur-Bodenreform/Agrarstruktur1.html>

Land Oberösterreich. (2022). Verfahrensablauf für die Änderung eines Flächenwidmungsplans. https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_RO/Verfahrensablauf%20f%C3%BCr%20die%20%C3%84nderung%20eines%20Fl%C3%A4chenwidmungsplans.pdf

Landwirtschaftskammer Oberösterreich. (2014). Flächenwidmungsplan – Umwidmungsverfahren. <https://ooe.lko.at/media.php?filename=download%3D%2F2015.07.07%2F1436259767980457.pdf&rn=Fl%C3%A4chenwidmung-Umwidmungsverfahren.pdf#:~:text=Die%20Fl%C3%A4chenwidmung%20erfolgt%20durch%20die%20Gemeinde%20in,ein%20Leitfaden%20f%C3%BCr%20die%20Weiterentwicklung%20einer%20Gemeinde>

Land Steiermark. (2009). Flächenwidmungsplan Steiermark. <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/e251f890-3961-11e2-81c1-0800200c9a66#resources>

M.O.O.CON GmbH. (o. J.). Tabakfabrik Linz [Projektvorstellung]. Abgerufen am 8. Juli 2025 von <https://www.moo->

con.com/kunden-projekte/projekte/tabakfabrik/

Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 21 Stadtteilplanung. (2019). Gasometervorfeld 2.0 – Städtebauliches Leitbild (58. STEK) [PowerPoint-Präsentation]. Stadt Wien. <https://www.wien.gv.at/pdf/ma21/gasometervorfeld-stek-presentation.pdf>

Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. (2017). Fachkonzept produktive Stadt (Werkstattbericht der Stadt Wien). Stadt Wien. <https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/content/titleinfo/3953856>

Moldovan, B. A. (2020). Independența – Revitalisierungsstrategie einer ehemaligen Maschinenfabrik [Diplomarbeit, Technische Universität Wien]. reposiTUM. <https://doi.org/10.34726/hss.2020.64851>

Moser, M. M. (2011). Die Krise des Erzbergbaus. Das Beispiel Eisenerz [Magisterarbeit, Universität Wien]. <https://core.ac.uk/download/pdf/11596626.pdf>

Ö. Raumordnungsgesetz (1994), LGBl. 114/1993 in der Fassung vom 25.06.2025. § 36 Abs. 2. Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS). <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=10000370>

ORF.at. (2021). Garnmarkt in Götzis wird erweitert. vorarlberg.ORF.at. Abgerufen am 9. Juni 2025 von <https://vorarlberg.orf.at/stories/3129484/>

Österreichisches Pressebüro. (2022). Tabakfabrik Linz – Volle Auslastung 2022 und dynamische Entwicklung. Redaktion Österreichisches Pressebüro. Abgerufen am 8. Juni 2025 von <https://www.oepb.at/allerlei/tabakfabrik-linz-volle-auslastung-2022-und-dynamische-entwicklung.html>

Österreichische Notariatskammer. (2024). Grundstückseigenschaften. https://www.oesterreich.gv.at/de/themen/bauen_und_wohnen/grundstueckskauf_und_grundbuch/grundstueckskauf/Seite.200020

Parry, G. (2020). How Much Area is Required to Set Up a School? https://www.gsineducation-com.translate.googleblog/area-required-to-set-up-a-school?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=de&_x_tr_hl=de&_x_tr_pto=sge#:~:text=As%20a%20rough%20guide%20in,standard%20school%20with%20comprehensive%20facilities.

Perschy, S. (2019). Erbse 4.0 – Wohnen, Arbeiten, Leben im postindustriellen ländlichen Raum [Diplomarbeit, Technische Universität Wien]. reposiTUM. <https://doi.org/10.34726/hss.2019.43911>

Pescatore, E. (2024). Regionale Neuausweisung von Betriebsgebieten: Voraussetzungen und Rahmenbedingungen am Beispiel Vorarlberg und St. Gallen [Diplomarbeit, Technische Universität Wien]. reposiTUM. <https://doi.org/10.34726/hss.2024.115095>

Pestalozzi, M. (2021). Lernen statt Erbsen schälen – Die Umnutzung eines geschichtsträchtigen Industrieareals. Austria-Architects. <https://www.austria-architects.com/de/architecture-news/meldungen/lernen-statt-erbsen-schalen-die-umnutzung-eines-geschichtstrachtigen-industrieareals>

Pötschner, A. (2022). Die “Erbse” – von der k. und k. Militärfabrik zum “Hogwarts” von Bruckneudorf (Wiederhergestellt, Nr. 89). Bundesdenkmalamt, Abteilung für Burgenland. <https://www.bda.gv.at/themen/publikationen/wiederhergestellt/wiederhergestellt-89-bruckneudorf-koservenfabrik-erbse.html>

Pratscher, K. (2017). Flächenrecycling von Industriebrachen: Darstellung möglicher Folgenutzungen als Beitrag einer nachhaltigen Raumentwicklung [Diplomarbeit, Technische Universität Wien]. reposiTUM. <https://doi.org/10.34726/hss.2017.43283>

PRISMA Unternehmensgruppe. (o. J.). Am Garnmarkt, Götzis – Übersicht Gebäude. PRISMA. Abgerufen am 9. Juni 2025 von <https://www.prisma-zentrum.com/standorte/vorarlberg/am-garnmarkt-goetzis/uebersicht>

Pufler, K. (2024). 130 Jahre – Die Favoritner Ankerbrotfabrik hat einen neuen Eigentümer. MeinBezirk.at. https://www.meinbezirk.at/favoriten/c-wirtschaft/die-favoritner-ankerbrotfabrik-hat-einen-neuen-eigentuemer_a6552087

Roost, F., Baur, C., Bentlin, F., Jeckel, E., Höfler, J., Hüttenhain, B., Kübler, A. I., Million, A., & Werrler, S. (2021). Vom Gewerbegebiet zum produktiven Stadtquartier (BBSR-Online-Publikation Nr. 2021 07). Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Rosenberger, A. (2024). Handelszentrum 16 re-used. Salzburger Nachrichten. <https://www.sn.at/leben/wohnen/alte-lagerhallen-mietflaechen-handelszentrum-151335511>

Russ, A. (2024). Verwaltungskomplex in Bergheim. Bauwelt, 2024(2), 36–41. <https://www.bauwelt.de/rubriken/bauten/Verwaltungskomplex-Bergheim-smartvoll-4049344.html>

Saller. (2025). Der neue Umwidmungszuschlag – was Grundstückseigentümer wissen müssen. Saller & Saller. https://www.saller.at/steuerinfo/der-neue-umwidmungszuschlag-was-grundstueckseigentuemer-wissen-muessen?utm_source=chatgpt.com

Scherer, R., & Zumbusch, K. (2023). Industriestandort Bodensee: Auf dem Weg in eine erfolgreiche Zukunft [Studie]. DenkRaumBodensee; Wirtschafts-Standort Vorarlberg GmbH. https://denkraumbodensee.org/ibh/wp-content/uploads/2023/04/Scherer-Zumbusch_MRB-Studie-Industriestandort-Bodensee_2023.pdf

Schneyder, E. (2021). Industriebranche hat Zukunft! Kurier. <https://kurier.at/cm/ubm/industriebranche-hat-zukunft/401195903>

smartvoll Architekten ZT KG. (2024). Handelszentrum 16 – adaptive reuse in Bergheim [Projektseite]. smartvoll Architekten. <https://www.smartvoll.com/projekte/handelszentrum-16/>

Stadt von Unten. (o. J.). Sargfabrik, Wien: Selbstverwaltet & Kommunal [Projektbeschreibung]. Abgerufen am 10. Juni 2025 von <https://stadtvonunten.de/suk/pro/sargfabrik/>

Umweltbundesamt GmbH. (2008). Brachflächen-Broschüre. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Hrsg.). https://www.altlasten.gv.at/dam/jcr:3c57ff31-9cd4-483e-bf70-a05517e976fa/Brachflaechenbroschuere_110608.pdf

van der Putt, P. J., & Klijn, O. (o. J.). The case of Sargfabrik, Vienna [Observatory case report]. OpenHeritage. https://openheritage.eu/wp-content/uploads/2018/11/3_OpenHeritage_Vienna_observatory-case.pdf

Verein historische Gebäude Österreich. (2024). Neues Denkmalschutzgesetz – Initiative Denkmalschutz. Verein historische Gebäude Österreich. <https://ahha.at/neues-denkmalschutzgesetz-initiative-denkmalschutz/>

Wikipedia. (2025). Sargfabrik (Wien). In Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Abgerufen am 8. Juli 2025 von [https://de.wikipedia.org/wiki/Sargfabrik_\(Wien\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Sargfabrik_(Wien))

WKO. (2025). Lebensmittelversorgung in Vorarlberg: Aktuelle Strukturanalyse zeigt stabile Nahversorgung. WKO. <https://www.wko.at/vlbg/news/lebensmittelversorgung-in-vorarlberg--aktuelle-strukturanalys>

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Getzner Textilfabrik in Bludenz, um 1900. Quelle: Meinindustrie.museum, 2019.

Abbildung 2: Glanzstoff-Fabrik in St. Pölten. Quelle: Location-Finder.at.

Abbildung 3: Die integrierte Erbe-Brache, eigene Darstellung

Abbildung 4: Die funktionale Brache, eigene Darstellung

Abbildung 5: Die spezialisierte Sonderstandort-Brache, eigene Darstellung

Abbildung 6: Transformation, Revitalisierung, Konversion und Umnutzung, eigene Darstellung

Abbildung 7: Projekt „Wild im West“ in Wien, Zwischennutzung einer Brachfläche. Quelle: Mark Mitterhuber / Kreative Räume Wien

Abbildung 8: Gebäude betrieblicher Kategorien nach NUTS

1-Regionen. Eigene Darstellung, Daten nach (Statistik Austria 2022 via STATcube)

Abbildung 9: Gebäude betrieblicher Kategorien nach Urban-Rural-Rypologie. Eigene Darstellung, Daten nach (Statistik Austria 2022 via STATcube)

Abbildung 10: Gebäude betrieblicher Kategorien pro km² Dauersiedlungsraum – Bezirke. Eigene Darstellung, Daten nach (Statistik Austria 2022 via STATcube)

Abbildung 11: Brachflächenerhebung 2021. (standortooe 2021)

Abbildung 12: Industrie- und Gewerbebrachen. (standortooe 2021)

Abbildung 13: Ruhende Gewerbe (absolut) pro Gemeinde (LAU-2). Eigene Darstellung, Daten nach (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2025 via data.gv.at)

Abbildung 14: Flächeninanspruchnahme: Betriebliche Nutzung. Eigene Darstellung, Daten nach (ÖROK 2025)

Abbildung 15: Ruhende Gewerbe pro ha Betriebliche Nutzungen je Gemeinde. Eigene Darstellung, Daten nach (Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort 2025 via data.gv.at; ÖROK 2023)

Abbildung 16: Brachflächenbestand. (Umweltbundesamt 2004)

Abbildung 17: ABC Modell – Kategorien von Brachflächen. (Umweltbundesamt 2008)

Abbildung 18: Organigramm des Bundesdenkmalamtes. (Bundesdenkmalamt 2025)

Abbildung 19: Denkmalverzeichnis. (Bundesdenkmalamt 2023)

Abbildung 20: „Am Garnmarkt“ in Götzis, historische Aufnahme. Quelle: AGM / Garnmarkt.at

Abbildung 21: „Am Garnmarkt“ in Götzis. Quelle: vol.at

Abbildung 22: Ankerbrotfabrik in Wien-Favoriten, historische Aufnahme. Quelle: Ankerbrot Holding

Abbildung 23: Visualisierung des Projekts „Zukunftsanker“ in Wien-Favoriten. Quelle: ZOOM VP.at / Zukunftsanker.at

Abbildung 24: Alte Erbsenfabrik in Bruckneudorf vor dem Umbau. Quelle: OSG / Krone.at

Abbildung 25: Eingangsfassade der Erbsenfabrik nach der Restaurierung. Quelle: Bundesdenkmalamt / Martina Oberer-Kerth

Abbildung 26: Historische Aufnahme der Gasometer in Wien-Simmering. Quelle: Wien Energie

Abbildung 27: Gasometer City in Wien nach der Revitalisierung. Quelle: PolyU CEE / Gasometer_City.htm

Abbildung 28: Halle 2 vor der Revitalisierung. Quelle: Smartvoll.com

Abbildung 29: Halle 2 nach der Revitalisierung. Quelle: Smartvoll.com

Abbildung 30: Sargfabrik Wien, Blick in den Innenhof. Quelle: Werde-Magazin.de

Abbildung 31: Dachterrassengarten des Wohnprojekts Sargfabrik, Wien. Quelle: Felix Vollmann / BuildingSocialEcology.org

Abbildung 32: Tabakfabrik Linz. Quelle: Kurier.at

Abbildung 33: Visualisierung des Neubauprojekts „Quadrill“ an der Tabakfabrik Linz. Quelle: Tabakfabrik-Linz.at

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Synthese der zentralen Strategien und Erfolgsfaktoren der analysierten Transformationsprozesse, eigene Darstellung

