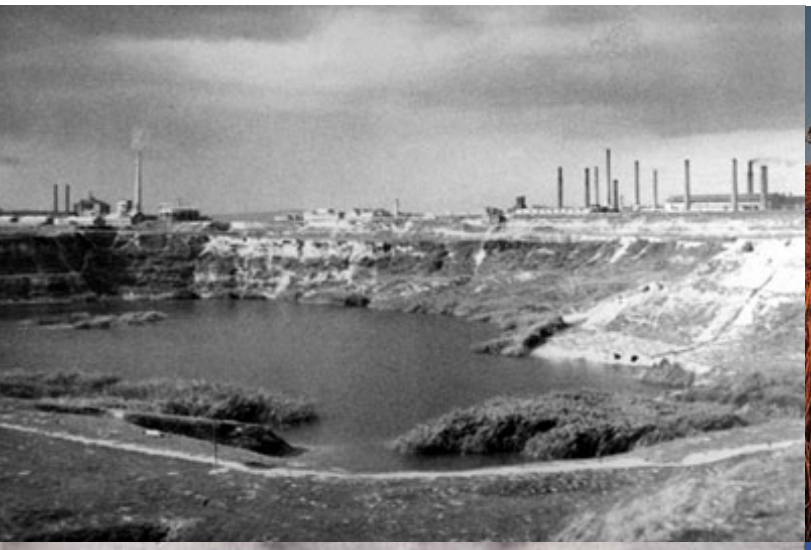
umweltbundesamt

lebensministerium.at

(Bau)Land in Sicht

Gute Gründe für die Verwertung industrieller und gewerblicher Brachflächen



Unser Leitbild

lebensministerium.at

NACHHALTIG FÜR NATUR UND MENSCH

SUSTAINABLE FOR NATURE AND MANKIND

Lebensqualität / *Quality of life*

Wir schaffen und sichern die Voraussetzungen für eine hohe Qualität des Lebens in Österreich.

We create and we safeguard the prerequisites for a high quality of life in Austria.

Lebensgrundlagen / *Bases of life*

Wir stehen für vorsorgende Verwaltung und verantwortungsvolle Nutzung der Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft, Energie und biologische Vielfalt.

We stand for a preventive preservation and responsible use of the bases of life soil, water, air, energy, and biodiversity.

Lebensraum / *Living environment*

Wir setzen uns für eine umweltgerechte Entwicklung und den Schutz der Lebensräume in Stadt und Land ein.

We support an environmentally benign development and the protection of living environments in urban and rural areas.

Lebensmittel / *Food*

Wir sorgen für die nachhaltige Produktion insbesondere sicherer und hochwertiger Lebensmittel und nachwachsender Rohstoffe.

We provide for the sustainable production in particular of safe and high-quality foodstuffs and of renewable resources.

IMPRESSUM

Medieninhaber und Herausgeber:

Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft
Abteilung V5, Verkehr Mobilität, Siedlungswesen und Lärm, A – 1010 Wien, Stubenbastei 5

Projektleitung und Gesamtkoordination

DI Robert Thaler, DI Werner Thalhammer

Verfasser

Umweltbundesamt GmbH, Abteilung Altlasten
Gundula Prokop (Redaktion), Sabine Rabl-Berger, Martha Wepner Banko

Bildnachweis

Umweltbundesamt, Drexel und Weiss - Energieeffiziente Haustechniksysteme GmbH, OÖ Technologie und Marketinggesellschaft m.b.H. (TMG), Solvay Österreich GmbH, MZM Museumszentrum Mistelbach, Christian Öhler (Pfarre „Marcello Callo"), NÖ. Hypo Bauplanungs- und Bauträgergesellschaft m.b.H., Wiener Umweltschutzabteilung (MA 22), natur-wien.at – Ein Netzwerk für Natur in Wien, Bürgermeister Dörfel (MG Steinbach / Steyr)

Wien 2008

GEDRUCKT MIT PFLANZENÖLFARBEN

(Bau)Land in Sicht

Gute Gründe für die Verwertung industrieller und gewerblicher Brachflächen

D A N K S A G U N G

Die Autoren danken folgenden Personen und Organisationen für die Bereitstellung von Bild- und Informationsmaterial:
Herrn Peter Breuss von der REWE Austria Dienstleistungs GmbH
Herrn Reinhard Weiss von der Fa. Drexel und Weiss - Energieeffiziente Haustechniksysteme GmbH
Herrn Ambros Pree von der OÖ Technologie und Marketinggesellschaft m.b.H. (TMG)
Herrn Felix Spitzer von der Solvay Österreich GmbH
Herrn Prof. Wolfgang Denk vom MZM Museumszentrum Mistelbach
Herrn Pfarrer Christian Öhler von der Pfarre „Marcello Callo“
Herrn Michael Weiss von der NÖ. Hypo Bauplanungs- und Bauträgergesellschaft m.b.H.
Herrn Jürgen Rienesl von der Wiener Umweltschutzabteilung - MA 22
Herrn Bürgermeister Christian Dörfel von der Marktgemeinde Steinbach an der Steyr
Frau Julia Karner von der Wirtschaftskammer Niederösterreich

Inhaltsverzeichnis

Vorwort **1**

Wer bauen will braucht Land **2**

Der Verbrauch an Grünland ist größer denn je 2

Warum Brachflächen wiederverwerten? 2

Für wen sind Brachflächen interessant? 2

Geht uns der Boden aus? **3**

Was ist Flächenverbrauch? 3

Flächenverbrauch seit 1950 3

Aktueller Flächenverbrauch in Österreich 3

Flächenbedarf in der Zukunft 4

Flächenbedarf in der Zukunft 4

Mögliche Lösungen 4

Die Verwertung industrieller Brachflächen als Chance **5**

Was macht einen Standort zur Brachfläche? 5

Kontinuierliche Betriebsstilllegungen seit den 70er Jahren 5

Brachflächenbestand in Österreich 5

Brachflächentypen 6

Sind alte Flächen gute Flächen? 7

Hürden und Risiken **8**

Kontaminationsrisiko 8

Haftungsfragen 10

Entscheidungshilfen **11**

Projektplanung 11

Checklisten 11

Die Erfolge können sich sehen lassen **13**

Flächenmanagement in Österreich **22**

LES! – Linz entwickelt Stadt 22

Erfassung und Vermarktung von leerstehenden Betriebsobjekten im Steyrtal 22

Leerflächenmanagement in Fürstenfeld 23

Altstadt Standort Informations-System ASIS in Salzburg 23

NÖ Leerflächeninformationssystem LIS 23

Zwischennutzungen 23

Mobilitätsmanagement für Bauträger, Immobilienentwickler und Investoren (mmbauträger) 24

Brachflächennutzung in anderen Ländern 25
Deutschland / Bayern 25
Tschechien 25
Großbritannien 25
Kanada / Quebec 25
Weitere Informationen 27
Fördermöglichkeiten 27
Links 28
Literatur 28

Vorwort

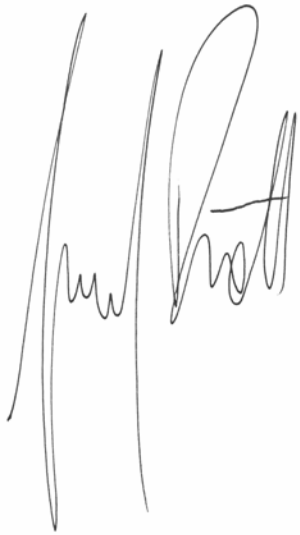
Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen – sie sind Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie sind Filter und Speicher von Wasser. Sie sind die Grundlage der Nahrungsmittelproduktion und sie bieten Raum für Betriebe, Verkehrswege und Freizeiteinrichtungen.

In Österreich werden pro Jahr rund 44 km² Fläche für Verkehrswege, Wohn- und Wirtschaftsbauten verbraucht. Wertvolle Bodenressourcen gehen somit durch Bebauung und Versiegelung verloren.

Eine wichtige „stille Flächenreserve“ sind so genannte „Industrie- und Gewerbebrachen“ – also aufgelassene Industrie- und Gewerbestandorte. Der wachsende Bestand an solchen Flächen wird Österreichweit auf etwa 130 km² geschätzt. Das entspricht ungefähr der Fläche von Graz.

Diese Broschüre zeigt, wie Industrie- und Gewerbebrachen innovativ genutzt werden können. Als praxisorientierter Leitfaden bietet sie InvestorInnen, Behörden und BürgermeisterInnen Unterstützung bei der Planung neuer Nutzungsmöglichkeiten.

Besonders hinweisen möchte ich auf das Beratungsprogramm „Mobilitätsmanagement für Bauträger, Immobilienentwickler und Investoren“ im Rahmen des von meinem Ressort initiierten Klimaschutz-Schwerpunktprogrammes klima:aktiv mobil. Sie sind herzlich eingeladen, dieses innovative Beratungsprogramm zu nutzen.



Umweltminister Josef Pröll

Ausgewählte Beispiele für Industrie- und Gewerbebrachen: (1) ehemalige Petroleumfabrik in Drösing, Quelle: Umweltbundesamt GmbH (2) Flugbild der ehemaligen Neunkirchner Schraubenwerke, Quelle: (2) Porr Umwelttechnik GmbH, (3) ehemalige Seifenfabrik in Graz, Quelle: Veranstaltungszentrum Seifenfabrik Graz, (4) ehemalige Papierfabrik, Quelle: Umweltbundesamt GmbH, (5) ehemalige Werft in Korneuburg, Quelle: Verein Freunde historischer Schiffe, (6) ehemalige Tuchfabrik in Linz, Quelle: Pfarrer Ch. Öhler

Wer bauen will braucht Land

Noch nie war Österreichs Verbrauch an offener Landschaft so groß wie heute

In den letzten 50 Jahren haben in Österreich zahlreiche strukturelle Veränderungen zum Entstehen von Brachflächen geführt. Ganze Industriezweige sind verschwunden, Unternehmen wurden fusioniert und höhere Produktionskapazitäten auf kleinerer Fläche eingerichtet. Ein Großteil dieser Brachflächen befindet sich in gut erschlossenen Lagen. Solche Standorte wären für neue Nutzungen prädestiniert, dennoch ziehen viele Investoren die Grünflächen außerhalb von verbauten Gebieten diesen Brachflächen vor. Nach wie vor beanspruchen Siedlungen immer mehr Flächen. Daraus ergeben sich unerwünschte Begleiterscheinungen, wie hohe Kosten für Bau und Erhaltung von Infrastruktur, Zersiedelung und Verlust an Urbanität.

Der Verbrauch an Grünland ist größer denn je

Das Thema Flächenverbrauch zählt derzeit, neben dem Klimaschutz, zu einem der dringlichsten Umweltthemen in Österreich. Die Reduktion des täglichen Flächenneuverbrauchs von 250.000 m² auf 25.000 m² bis zum Jahr 2010 ist ein definiertes nationales Umweltziel. Die Wiederverwertung ehemaliger Industrie- und Gewerbestandorte wird als wichtigstes Instrument zur Zielerreichung angesehen.

Warum Brachflächen wiederverwerten?

Brachflächen sind ungenutztes Bauland, welches zu einem früheren Zeitpunkt bereits bebaut oder entwickelt wurde. **Der Österreichische Bestand an Brachflächen wird auf bis zu 130 km² geschätzt, das entspricht der Fläche von Graz** mit 127 km². Ein Teil davon wird jährlich wiederverwertet und ein Teil kommt jährlich neu dazu. Täglich fallen rund 30.000 m² Land brach – das sind vier Fußballfelder. Übers Jahr entsteht somit 11 km² Brachland, das entspricht einer Kleinstadt (Umweltbundesamt 2004). Demgegenüber steht der tägliche Flächenverbrauch für Verkehrsflächen, Siedlungsbau und Freizeitflächen mit derzeit rund 60.000 m² pro Tag. Flächenverbrauch heißt Bebauung von Grünland und Verlust von wertvollen Grünflächen, die eine wichtige Lebensgrundlage darstellen, für die Landwirtschaft, den Klimaschutz, den Tourismus und die Artenvielfalt.

Ziel dieser Broschüre

- ✓ Brachflächenrecycling als Aufgabe in die Öffentlichkeit tragen.
- ✓ Beratung und Bewusstseinsbildung bei den relevanten Akteuren unterstützen.
- ✓ Den Wert von Brachflächen für die Stadt- und Dorfentwicklung verdeutlichen.
- ✓ Zur Imageverbesserung von Brachflächenwiederverwertung
- ✓ Das Interesse von Investoren am Flächenrecycling fördern.
- ✓ Zu Nachnutzungsprojekten motivieren

Für wen sind Brachflächen interessant?

Die Nutzung von gewerblichen und industriellen Brachflächen ist für all jene von Interesse die mit Bau und Planungsvorhaben zu tun haben oder neue Projekte in Zukunft nutzen wollen. Dazu zählen vor allem Entscheidungsträger auf Gemeindeebene, Projektentwickler und Eigentümer von Brachflächen, Investoren, Unternehmer und Bauaufsichtbehörden.

Einer von 500 stillgelegten Standorten der Textilindustrie, heute als Gewerbepark in Energie-Passivbauweise genutzt.. Quelle: Drexel & Weiss

Geht uns der Boden aus?

Zersiedelung und Flächenneuverbrauch schreiten zügig voran.

Zwischen 1950 und heute hat sich die Siedlungsfläche verdoppelt während die Bevölkerung um nur 20 Prozent wuchs.

Was ist Flächenverbrauch?

Unter Flächenverbrauch wird der unmittelbare und dauerhafte Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung und Versiegelung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch für intensive Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Kraftwerksanlagen und ähnliche Intensivnutzungen verstanden.

Die Bezeichnung Flächenverbrauch kennzeichnet dabei die überwiegend monofunktionale Nutzung einer Fläche für biologisch unproduktive zivilisatorische Standorts- und Trägerleistungen, wodurch „verbrauchte" Flächen dauerhaft anderen – z. B. land- und forstwirtschaftlichen – Nutzungen, aber auch pflanzlichen und tierischen Lebensgemeinschaften als Lebensraum weitgehend entzogen werden.

Flächenverbrauch seit 1950

Die Entwicklung des Flächenverbrauchs in Österreich der letzten Jahrzehnte ist schwierig darzustellen. Zuverlässige Daten gibt es erst seit 2001. Tatsache ist jedoch, dass die Bevölkerung seit 1950 um rund 20 % gewachsen ist, während der Flächenverbrauch um rund 150 % gestiegen ist und zwar von 200 m² auf rund 500 m² pro Kopf (Haberl et al. 2001, BEV 2007).

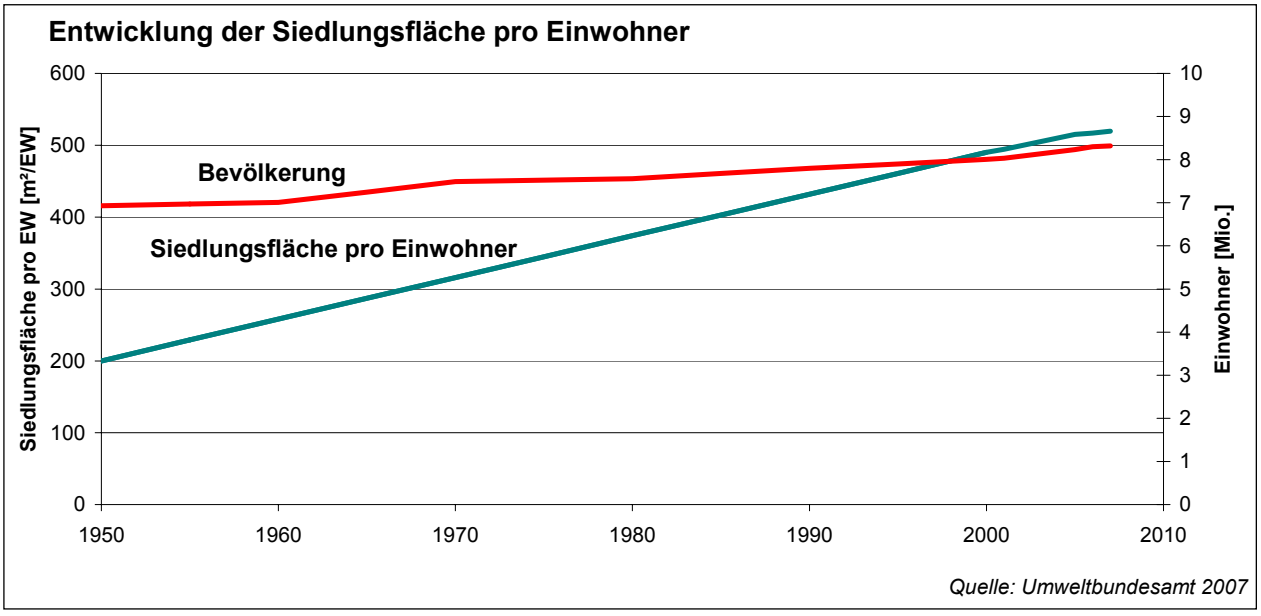
Aktueller Flächenverbrauch in Österreich

Österreichweit beträgt der Anteil der gesamten verbrauchten Fläche am Dauersiedlungsraum bereits über 15%. Die Bau- und Verkehrsflächen für sich genommen nehmen bereits mehr als 13 % ein und jedes Jahr kommen 0,2 % hinzu. Die Flächenverfügbarkeit für Siedlungszwecke ist nicht gleichmäßig über das Bundesgebiet verteilt. Naturräumlich bedingt verfügen alpin geprägte Bundesländer über geringere Anteile an Dauersiedlungsraum als zum Beispiel Wien und Burgenland.

Im Zeitraum 2001 bis 2007 hat der Bestand an verbrauchten Bau- und Verkehrsflächen österreichweit absolut um 350 km² zugenommen. Im Vergleich zum Jahr 2001 entspricht dies einer Zunahme um 9 % bzw. einer durchschnittlichen Zunahmerate von 160.000 m² pro Tag oder 44 km² pro Jahr.

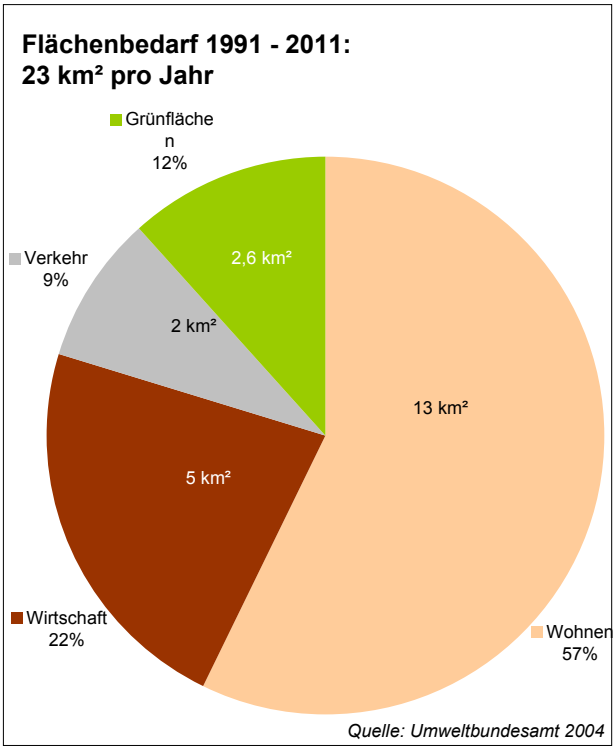
Der Großteil des Flächenneuverbrauchs ist auf den Konsum von Bauflächen zurückzuführen, mit einer Zunahme von 14 % in acht Jahren oder 133.000 m² pro Tag. An zweiter Stelle rangieren die Verkehrsflächen, die im Beobachtungszeitraum um 3 % zugenommen haben mit rund 27.000 m² pro Tag.

Besonders problematisch ist dabei der Umstand, dass der quantitative Bodenverbrauch durch Versiegelung nach wie vor in hohem Ausmaß durch Bautätigkeiten am Siedlungsrand entsteht. Dies führt meist zu zusätzlichen Umweltbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und zu Mehrkosten für die öffentlichen Haushalte durch die Errichtung neuer Infrastruktur.



Flächenbedarf in der Zukunft

In einer Studie des Umweltbundesamtes (2004) wurde der zukünftige Flächenbedarf für den Zeitraum 1991 – 2011 unter Berücksichtigung eines flächensparenden Szenarios ermittelt und mit rund 23 km² pro Jahr abgeschätzt. Dieser Wert unterscheidet sich erheblich vom tatsächlichen Flächenverbrauch der im Zeitraum 2001 – 2007 bei rund 44 km² pro Jahr lag.

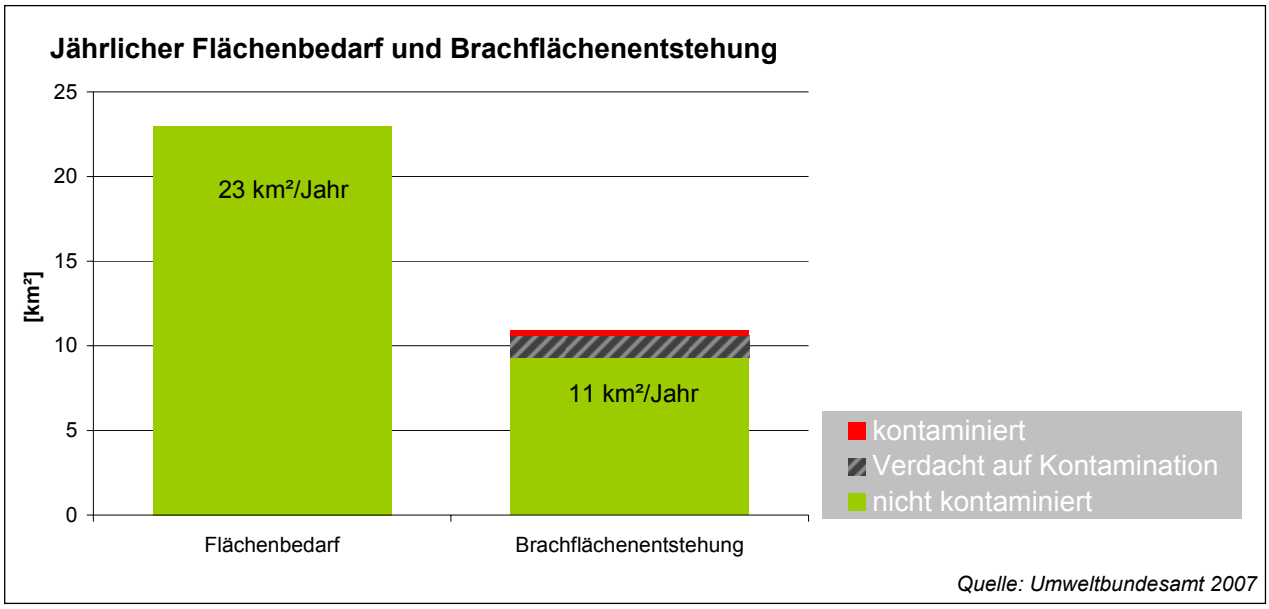


- **Wohnen**. Der Flächenneubedarf für Wohnen wird mit rund 13 km² pro Jahr prognostiziert. Diese Prognose basiert auf der Annahme, dass pro Jahr durchschnittlich 24.000 neue Wohnungen benötigt werden (ÖROK 2005).
- **Wirtschaft**. Hier wird mittelfristig mit einem jährlichen Flächenbedarf von 5,1 km² gerechnet. Diese Prognose basiert auf der Annahme, dass im Zeitraum 1991 – 2011 rund 620.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
- **Verkehr**. Der jährliche Flächenbedarf für den Verkehr wird mit rund 2 km² abgeschätzt. Davon werden rund 25% für Betriebe und 75% für Wohnen prognostiziert.
- **Grünflächen**. Der jährliche Grünflächenbedarf wird auf 2,6 km² geschätzt.

In Summe ist ein hoher jährlicher Flächenverbrauch in den städtischen Ballungszentren und in den Stadtumlandregionen zu erwarten. Ein geringer jährlicher Flächenbedarf wird entlang des Alpenhauptkammes, sowie im Waldviertel und im südsteiermärkischen Raum erwartet.

Mögliche Lösungen

Jährlich fallen österreichweit rund 11 km² Gewerbe- oder Industrieflächen brach. Demgegenüber steht ein jährlicher Flächenbedarf von rund 23 km². Rein rechnerisch könnte fast die Hälfte des österreichischen Flächenverbrauchs durch Brachflächen abgedeckt werden. In der Praxis ist jedoch mit einem weit geringeren Wert zu rechnen. Dies begründet sich erstens in der regionalen Verteilung der Brachflächen – nur ein Teil der Flächen befindet sich dort wo auch ein Bedarf an Entwicklung vorhanden ist – und zweitens an den Hürden zur Wiedernutzung (→ siehe dazu auch Kapitel Hürden und Risiken).



Die Verwertung industrieller Brachflächen als Chance

Der hohe Bedarf an Bauland fordert einen haushälterischen Umgang mit den bestehenden, gut erschlossenen Lagen.

Was macht einen Standort zur Brachfläche?

Unter Brachflächen und Brachobjekten werden unterschiedlich genutzte urbane Flächen und Baulichkeiten verschiedener Größe und Lage verstanden, die vorübergehend oder dauerhaft ungenutzt sind und mehr oder weniger dem Verfall unterliegen. Es kann sich um ein abgesiedeltes Industrieunternehmen handeln genauso wie um eine alte Remise oder ein Wohngebäude, aus dem die Mieter ausgezogen sind. Wesentlich ist, dass die ursprüngliche Nutzung verloren gegangen ist und ohne öffentliche oder private Aktivitäten keine Neuinwertsetzung erfolgen kann. In Österreich gibt es keine einheitliche bzw. gesetzlich geregelte Definition für den Begriff „Brachfläche“. In Anlehnung an internationale Festlegungen wurde folgende Definition übernommen:

Brachflächen sind industriell/gewerblich vorgenutzte Flächen und Baulichkeiten verschiedener Größe und Lage, die (dauerhaft oder vorübergehend) nicht mehr oder nur noch sehr extensiv genutzt werden. Durch die (Vor)nutzung können Umweltbelastungen vorliegen. Um eine wirtschaftliche Folgenutzung zu ermöglichen sind in der Regel (umwelttechnische) Eingriffe bzw. öffentliche oder private Aktivitäten zur Neuinwertsetzung notwendig.

Kontinuierliche Betriebsstilllegungen seit den 70er Jahren

In fast jeder Gemeinde gibt es Brachflächen. Neben den klassischen Gewerbe- und Industriebrachen gibt es zahlreiche aufgelassene Standorte der Österreichischen Bundesbahn und der Österreichischen Post AG. Bedingt durch strukturelle Änderungen befinden sich Brachflächen großteils in traditionellen Industriegebieten aber auch in ländlichen Regionen.

Die konjunkturelle Entwicklung einzelner Industriezweige in den 70er Jahren, später die Globalisierung der industriellen Produktion sowie der fortschreitende Übergang hin zur Dienstleistungsgesellschaft haben verstärkt dazu geführt, dass in vielen Städten und Gemeinden industriell und gewerblich genutzte Flächen verfügbar sind. Das Phänomen der Betriebsstilllegungen hat sich in nahezu allen Branchen niedergeschlagen. Heute sind viele dieser ehemaligen Webereien, Tankstellen, Brauereien, Konservenfabriken, glaserzeugende Betriebe, Spenglereien und Gerbereien nach wie vor ungenutzt. Am stärksten ausgeprägt war der strukturelle Wandel in der Textilindustrie, wo es Anfang der 1960er Jahre österreichweit noch rund 600 Betriebe gab. Heute existieren nur noch 161 Textilunternehmen.

Beispielhafte Darstellung von Industrie und Gewerbe im urbanen Raum anhand eines Stiches einer österreichischen Industriestadt im 19. Jahrhundert (Quelle: unbekannt)

Brachflächenbestand in Österreich

Im Jahre 2004 wurde der Bestand an industriellen und gewerblichen Brachflächen in Österreich anhand einer Studie des Umweltbundesamt auf bis zu 130 km² geschätzt. Das entspricht 3.000 bis 6.000 brachliegenden Industrie- und Gewerbestandorten. Ein Teil davon wird wiederverwertet aber täglich fallen weitere rund 30.000 m² an Industrie- und Gewerbefläche brach. Die Flächen wurden nach ihrer Lage und dem laufendem Bedarf analysiert. Die Ergebnisse zeigten, dass rund ein Sechstel des jährlichen Bauflächenneubedarfs durch Revitalisierung von verlassenen Standorten gedeckt werden könnte. Rund 85 % dieser Flächen sind nicht oder nur wenig kontaminiert, lediglich bei 15 % der Brachflächen wird ein Verdacht auf Boden- bzw. Grundwasserverunreinigung vermutet. Bei rund 2 – 3 % der Flächen besteht vermutlich konkreter Sanierungsbedarf.

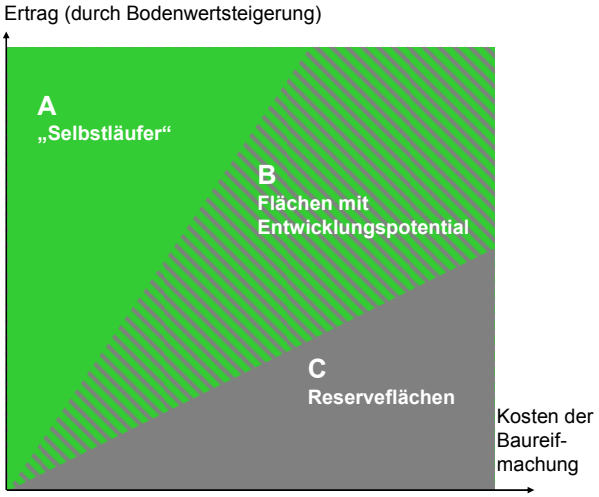
Einen überdurchschnittlichen Brachflächenanfall weisen neben den großen Städten die obersteiermärkischen sowie oststeirischen Bezirke, die südlichen Bezirke Niederösterreichs, sowie Gmünd und Waidhofen, die burgenländischen Bezirke Oberwart und Mattersburg, die Kärntner Bezirke Wolfsberg, Spittal an der Drau und Villach Land sowie der dichter besiedelte Raum um Bregenz, Dornbirn, Feldkirch und Bludenz auf.

Brachflächentypen

Brachflächen unterscheiden sich durch ihre Eignung zur Wiederverwertung, es werden daher drei Typen unterschieden:

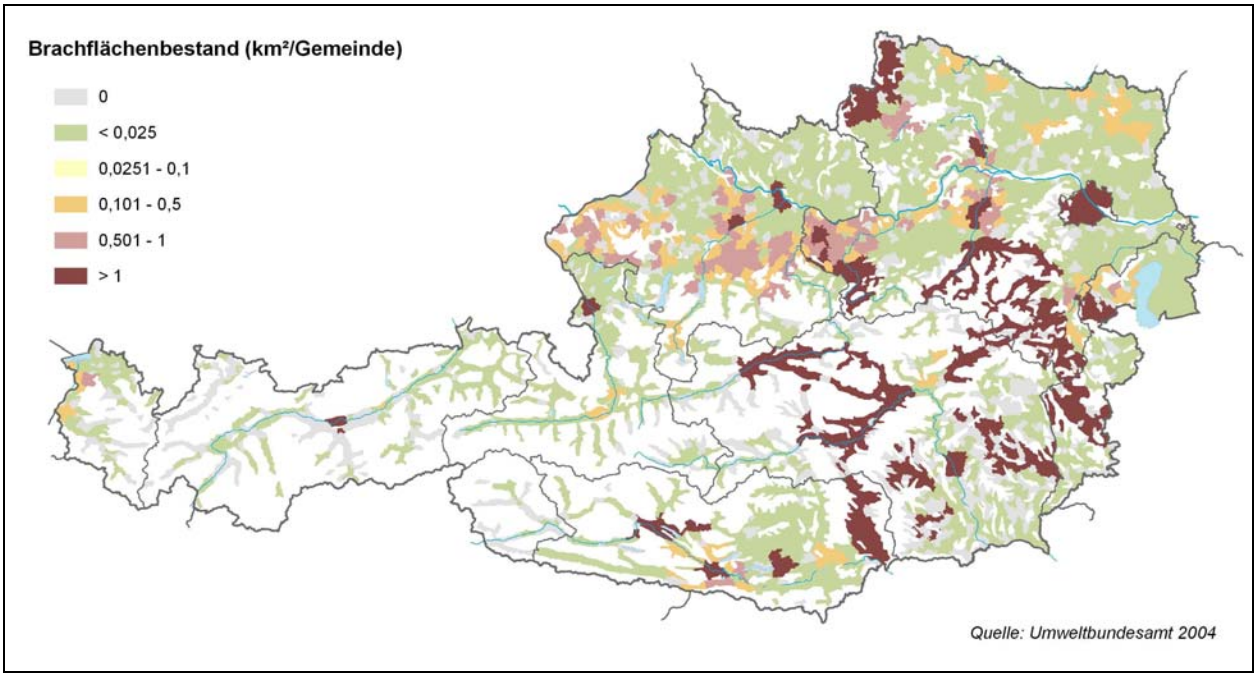
Typ A „Selbstläufer“. Standorte, bei denen der zu erwartende Ertrag des Flächenrecyclings deutlich über den erwarteten Kosten der Baureifmachung liegt (z. B. Objekte in guter Lage in prosperierenden Regionen). Diese Flächen sind auch ohne zusätzliche Hilfe (z. B. Fördermittel) attraktiv für private Investitionen und liegen daher nicht längere Zeit brach.

ABC Modell Kategorien von Brachflächen



Typ B Flächen mit Entwicklungspotenzial. Standorte, bei denen die Rentabilität aufgrund von Risiken nicht sicher ist.

Um Risiken zu mindern, Kosten zu verteilen und den Prozess zu beschleunigen sind in der Regel bestimmte Vorgehensweisen und Hilfestellungen erforderlich. Kooperationsformen zwischen privaten Investoren und öffentlichen Einrichtungen empfehlen sich, zum Beispiel durch Public-Private-Partnership. Diese Flächen sind Schwerpunkt dieser Broschüre.



Typ C Reserveflächen. Standorte, bei denen der zu erwartende Ertrag des Flächenrecyclings deutlich unter den erwarteten Kosten der Baureifmachung liegt (z. B. bei einem großen Immobilienüberangebot). Diese Flächen können nur mit Hilfe erheblicher öffentlicher Subventionen entwickelt werden.

Der Markt regelt lediglich die Neunutzung dieser Selbstläufer an immobilienwirtschaftlich attraktiven Standorten. Was ist zu tun mit jenen Brachen, deren Vermarktung sich schwieriger gestaltet, weil etwa die Lage weniger attraktiv, die Rentabilität aufgrund von Risiken nicht sicher oder die planungsrechtliche Situation ungewiss ist? Hier ist auch die öffentliche Hand oder der Alteigentümer gefordert, denn viele dieser Standorte („B-Flächen") haben erst dann die Chance einer baulichen Nachnutzung, wenn die Vermarktungsfähigkeit deutlich verbessert wird. Die dafür notwendigen Aktivitäten müssen von öffentlicher Seite begleitet werden, etwa durch Setzung positiver Rahmenbedingung oder durch eine Anschubfinanzierung. Für die Inwertsetzung von Brachen werden aber – falls die Randbedingungen ungünstig sind – auch oftmals finanzielle Anreize benötigt. Die größten Probleme bereiten allerdings jene vielen Brachflächen, die – gerade in strukturschwachen, schrumpfenden Regionen – ohne mittel- und langfristige bauliche Nachnutzungsperspektive („C-Flächen") sind. Diese Problemflächen erfordern besonders sensible Handlungsweisen. Für diese Flächen bietet sich perspektivisch auch eine Zwischennutzung, Renaturierung oder Bereitstellung als Reserveflächen an.

Sind alte Flächen gute Flächen?

Brachflächen und ungenutzte Baulichkeiten stellen wichtige Reserveflächen dar. Sie sind in der Regel ausreichend erschlossen, innenstadtnah bzw. verfügen über eine gute Lage und Verkehrsanbindung und bieten daher im Vergleich zur kosten- und flächenintensiven Aufschließung von Arealen an den Stadträndern ein hohes Nutzungspotenzial. Brachflächen und Brachobjekte gewinnen bei Neuinwertsetzungen durch den Kontrast von alter Baulichkeit und moderner Nutzung einen besonderen Charme und ein hohes Identifikations- und Vermarktungspotenzial. Der Bedarf an öffentlichen Mitteln für die Neuerrichtung von Erschließungsstraßen und Siedlungswasserbauten ist in Streusiedlungsgebieten um das Zwei- bis Fünffache höher als in geschlossenen Ortschaften, und in Suburbanisierungsgebieten um bis zum Zehnfachen höher als in städtischen Gebieten (Umweltbundesamt, 2004). Die Vorteile der Brachflächenverwertung liegen auf der Hand:

Wirtschaftliche Vorteile

- Ansiedlung von Betrieben bzw. Wohnstätten
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Zusätzliche Steuereinnahmen
- Geringe Erschließungskosten
- Bessere Auslastung vorhandener öffentlicher Infratruktur
- Wiederinwertsetzung ökonomisch nutzlos gewordener Flächen

Ökologische Vorteile

- Verringerung des Flächenneuverbrauchs
- Vermeidung des Anwachsens des motorisierten Individualverkehrs
- Verbesserung des Umweltzustandes an wiederverwerteten Flächen

Städtebauliche Vorteile

- Stadt der kurzen Wege
- Einbeziehung alter Bausubstanz und Ortsbildgestaltung
- Aufwertung des Lebensumfelds / Positive Signale für die Zukunft

Soziale Vorteile

- Wiederbelebung des Gebietes
- Identifikation der Bürger mit dem Stadtteil

Die ehemalige Seifenfabrik in Graz wird heute als Veranstaltungszentrum verwendet. Die historischen Gebäude in Sichtziegelbauweise wurden umgebaut: Quelle: http://www.seifenfabrik.info

Hürden und Risiken

Mögliche Kontaminationen und Haftungsfragen sind die größten Hürden

Kernproblem bei einer geplanten Wiedernutzung einer Gewerbe- oder Industriebrache ist die öffentlich-rechtliche Haftung für die Folgen möglicher Kontaminationen. Eindeutige Rahmenbedingungen sowie zivilrechtliche Vereinbarungen können das Risiko für den Haftungsträger minimieren. Ebenso kann das Kontaminationsrisiko in Abstimmung mit den zuständigen Behörden schrittweise eingeschätzt werden.

Kontaminationsrisiko

Bei Brachflächen, die vormals industriell und gewerblich genutzt wurden, ist mit Bodenkontaminationen zu rechnen. Ausschlaggebend sind die auf der Liegenschaft durchgeführten Tätigkeiten und die in diesem Zusammenhang verwendeten Stoffe und deren Lagerung, Verarbeitung und Entsorgung. Nicht jede Brachfläche ist kontaminiert. Auch bei Liegenschaften, auf denen nachweislich kontaminationsrelevante Tätigkeiten durchgeführt wurden, ist in vielen Fällen keine Sanierung erforderlich. In jedem Fall sollten die Liegenschaftsverwerter ausreichende Recherchen zur historischen Nutzung durchführen. In der Folge ist eine schrittweise Vorgangsweise beschrieben.

❶ Was tun, um das Kontaminationsrisiko einer Gewerbe- oder Industriefläche zu klären?

(1a) Im ersten Schritt ist zu überprüfen, ob die Liegenschaft bereits im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas eingetragen ist. Diese Information kann online auf der Homepage (http://www.umweltbundesamt.at/-umweltschutz/altlasten/vfka/) des Umweltbundesamtes abgefragt werden und ist kostenfrei. Folgende Informationen müssen für die Abfrage vorhanden sein:

- Bundesland
- Bezirk
- Gemeinde
- Katastralgemeinde
- Grundstücksnummer

Sollte die Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen sein, so ist dies ein Hinweis, dass auf der Liegenschaft kontaminationsrelevante Tätigkeiten stattgefunden haben. Altstandorte werden dann in den Verdachtsflächenkataster eingetragen, wenn aufgrund der historischen Nutzung des Standortes sowie der natürlichen Standortverhältnisse (z.B. Durchlässigkeit des Untergrundes, Abstand zum Grundwasser, etc.) sowie der aktuellen Nutzungsverhältnisse in der Umgebung (z.B. Brunnen) der Verdacht besteht, dass eine erhebliche Gefahr für die Umwelt oder die Gesundheit des Menschen bestehen kann.

Ist die Liegenschaft im Altlastenatlas eingetragen, so wurde durch Untersuchungen bereits nachgewiesen, dass im Bereich der Liegenschaft eine erhebliche Untergrundverunreinigung vorhanden ist und Sanierungsmaßnahmen jedenfalls erforderlich sind (weitere Vorgangsweise sh. Punkt 3).

(1b) Sollte die Liegenschaft nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas eingetragen sein, so sollte unbedingt eine Recherche auf kontaminierende Tätigkeiten durchgeführt werden. Viele bereits erfasste Altstandorte sind noch nicht im Verdachtsflächenkataster eingetragen. Informationen über diese Standorte können bei den entsprechenden Fachabteilungen der Ämter der Landesregierungen eingeholt werden. Ist die Liegenschaft bereits als Altstandort erfasst, wurden auf der Liegenschaft vor 1989 vermutlich kontaminationsrelevante Tätigkeiten durchgeführt.

(1c) Wurde die Liegenschaft bisher nicht als Altstandort erfasst können zusätzliche Recherchen durchgeführt werden. Eine historische Grundbuchrecherche (nicht zu Verwechseln mit dem Grundbuchauszug der auch online abgefragt werden kann) beim jeweiligen Bezirksgericht oder eine Anfrage bei der Gemeinde kann Auskunft über vormalige gewerbliche oder industrielle Nutzungen einer Liegenschaft geben. Bei Hinweisen über das Vorhandensein von Gewerbe- oder Industriebetrieben mit folgenden Tätigkeiten ist mit einem erhöhten Kontaminationsrisiko zu rechnen:

- Chemische Industrie
- Gaswerke
- Ledererzeugung, Gerbereien, Färbereien, Textilverarbeitung
- Metallverarbeitung
- Mineralölverarbeitung oder –lagerung
- Holzverarbeitung und Papiererzeugung
- Chemische Reinigungen
- Teerverabeitung
- Werkstätten von Bahn und großen Fahrzeugflotten
- Baustoffe/Glas/Keramikindustrie

❷ Was tun bei erhöhtem Verdacht?

Sollte sich bestätigen, dass auf der Liegenschaft kontaminationsrelevante Tätigkeiten stattgefunden haben, so ist durch Untersuchungen das tatsächliche Vorhandensein von Untergrundkontaminationen zu prüfen. Zu diesem Zeitpunkt sollte die Beratung von einem sachkundigen technischen Büro aufgesucht werden. Auskunft zu geeigneten Firmen erteilen die Bundeswirtschaftskammern, die Ingenieurskammern oder finden sich auf der Internetplatt-

form der technischen Büros (http://www.ingenieur-bueros.at).

Zur Planung von Untersuchungen sind Informationen über die genaue Lage von Anlagen oder Bereichen mit umweltgefährdenden Tätigkeiten einzuholen (z.B. Gewerbebehörde, Baubehörde). Als erste orientierende Untersuchungen werden meist Untergrundaufschlüsse (Baggerschürfe, Bohrungen) und/oder Bodenluftuntersuchungen (bei Verdacht auf leichtflüchtige Schadstoffe, z.B. Lösungsmittel bei Entfettungsanlagen) durchgeführt.

Die Kosten für Untergrunduntersuchungen variieren in Abhängigkeit von der Größe des Grundstücks, der Nutzungsgeschichte, der aktuellen Verbauung und der Untersuchungsziele sehr stark. Ausgehend von bisherigen Erfahrungswerten ergeben sich für kleine Liegenschaften mit einer Fläche von weniger als 500 m² durchschnittliche Untersuchungskosten von 100 – 500 €/m², für große Liegenschaften mit einer Fläche von mehr als 10.000 m² sind die durchschnittlichen Untersuchungskosten 2 – 5 €/m². Durch eine schrittweise Vorgangsweise können die Kosten für einen ersten Untersuchungsabschnitt in der Regel begrenzt werden.

Sollten die Untergrunduntersuchungen Hinweise auf Untergrundkontaminationen ergeben, so ist die lokale Bezirksbehörde (Umweltschutzabteilung, Umweltreferat oder Wasserschutz) zu informieren.

❸ Was tun bei bestätigter Kontamination?

Wurde durch Voruntersuchungen der Verdacht auf Untergrundkontaminationen bestätigt, so sind zur Klärung des Ausmaßes der Kontaminationen und des Sanierungsbedarfs detaillierte Untersuchungen durchzuführen. Dabei können folgende Möglichkeiten in Betracht gezogen werden:

- Eine Verdachtsfläche kann mit öffentlichen Mitteln untersucht und anschließend über die Notwendigkeit der Sanierung entschieden werden. Der Prozess zur Klärung des Sanierungsbedarfs dauert durchschnittlich 2 - 3 Jahre.
- Zur Beschleunigung einer Liegenschaftsverwertung kann ein Standort auch aus Eigeninitiative untersucht werden. Dadurch kann die Dauer des oben beschriebenen Prozesses, bestehend aus Altlastenuntersuchung, Gefährdungsabschätzung, Prioritätenfestlegung deutlich reduziert werden (ca. 1 Jahr). Es ist zu beachten, dass bei Eigeninitiative die Untersuchungskosten durch die Grundstücksverwerter zu tragen sind und dass die Art der Untersuchungen mit dem Umweltbundesamt abzustimmen sind, damit alle notwendigen Informationen für eine Gefährdungsabschätzung zur Verfügung stehen.

Nach Vorlage der Untersuchungsergebnisse dauert die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung durchschnittlich drei Monate. Bei der Gefährdungsabschätzung wird festgestellt , ob von der untersuchten Liegenschaft eine erhebliche Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt ausgeht.

Kosten von Altlastsanierungen

Nachstehend sind einige Erfahrungswerte zu Kosten von Altlastensanierungen dargestellt. Bei der Sanierung von Gewerbe- und Industriestandorten wird bei kleinen Standorten mit einem Mittelwert von 600.000 € und bei mittleren Standorten mit Sanierungskosten von rund 2,8 Mio. € gerechnet. Die nachstehende Tabelle ist eine Übersichtsdarstellung von mittleren Sanierungskosten pro Quadratmeter und Branche.

Mittlere Kosten von Altlastensanierungen nach Quadratmeter und Art des Schadens	
Schadensart	**Mittlere spezifische Kosten**
Lösungsmittelschäden	500 €/m²
Mineralölschäden	50 €/m²
Schäden aus Abfalldeponierung	100 €/m²
Schwermetallschäden	50 €/m²
Teerölschäden	150 €/m²
sonstige Schäden	75 €/m²

Quelle: Lebensministerium 2007

Sollten die Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung keine Sanierung für notwendig erachten, wird die Liegenschaft aus dem Verdachtsflächenkataster gestrichen. Gegebenenfalls vorhandene Bodenkontaminationen sind bei der weiteren Verwertung und Nutzung der Liegenschaft jedenfalls zu beachten.

Wird bei der Gefährdungsabschätzung eine erhebliche Gefahr für die Umwelt festgestellt, wird die Liegenschaft im Altlastenatlas eingetragen und eine Sanierung wird somit erforderlich. In Abhängigkeit des Ausmaßes der Umweltgefährdung wird eine Priorität für die Sanierung festgelegt (Priorität1 = höchste Dringlichkeit für Sanierung).

Sobald über eine Altlastenpriorität entschieden wurde, kann eine Förderung des Bundes zur Altlastensanierung beantragt werden. Das Förderungsansuchen wird bei der Kommunalkredit Public Consulting GmbH (http://www.publicconsulting.at) eingereicht. Alle Informationen und erforderlichen Unterlagen zum Förderungsansuchen sind auf der Homepage der Kommunalkredit Public Consulting verfügbar. Wesentliche Bestandteile des Förderungsansuchens sind die Sanierungsvariantenstudie und Kostenschätzung. (→ siehe auch Kasten Sanierungskosten). Nach Prüfung des Antrages wird ein entsprechender Förderungsvorschlag durch die Altlastensanierungskommission beraten. Diese Sitzungen finden in der Regel zwei Mal pro Jahr statt. Der Umweltminister erteilt die Förderungsgenehmigung auf Vorschlag der Kommission. Abhängig von der Prioritätenklasse können Förderungen von maximal 55 – 95% der förderfähigen Kosten gewährt werden. Untersuchungskosten, die für die Gefährdungsabschätzung erforderlich waren, gelten als förderungsfähige Kosten.

Haftungsfragen

Die Frage der Haftung für erforderliche Entsorgungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen von Bodenkontaminationen ist bei Wiedernutzungen von zentraler Bedeutung. Hervorzuheben sind Haftungsrisiken beim Liegenschaftskauf sowie bei der Nutzung kontaminierter Liegenschaften.

In Österreich gilt, wie in den meisten EU-Ländern, das Verursacherprinzip. Es haftet grundsätzlich der Verursacher einer Kontamination für allfällig erforderliche Maßnahmen. Der aktuelle Liegenschaftseigentümer haftet dann, wenn der primär Verpflichtete nicht belangt werden kann. Wichtiger Stichtag in Bezug auf Haftungsfragen ist der 1. Juli 1990: Käufer, welche die Liegenschaft nach dem 1. Juli 1990 erworben haben bzw. erwerben, haften wenn sie von einer Lagerung oder Ablagerung von Abfällen, die vor dem 1. Juli 1990 getätigt wurden, Kenntnis hatten oder Kenntnis haben mussten. Für nach dem 1. Juli 1990 entstandene Kontaminationen haftet der Käufer, wenn er von der Lagerung oder Ablagerung von Abfällen am Grundstück Kenntnis hatte oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben musste. Die Haftung besteht nicht bei gesetzlichen Duldungspflichten.

Der Beschaffung ausreichender Informationen über mögliche Kontaminationen im Zuge von Liegenschaftstransfers kommt eine hohe Bedeutung zu. Jedenfalls sollte der „Altlastenfrage“ bei der Gestaltung des Kaufvertrages begegnet werden – die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig, wichtig ist die Vereinbarung klarer Regelungen.

Grundsätzlich kann angenommen werden, dass mit dem Informationsstand über mögliche Verunreinigungen das Risiko des Käufers als auch die Haftung des Verkäufers abnimmt – oft allerdings verbunden mit einer Erhöhung des Kaufpreises.

Risiken bei der Nutzung kontaminierter Liegenschaften bestehen insbesondere in

- Zusatzkosten für die Behandlung kontaminierter Materialien und in
- möglichen Nutzungseinschränkungen aufgrund von Verunreinigungen.

Auch in diesem Fall ist die Beschaffung ausreichender Informationen über Art und Ausmaß vorhandener Verunreinigungen Grundlage für solide Planungen.

Checkliste Haftung

- ✓ Klären der Eigentumsverhältnisse
- ✓ Möglichst genaue Kenntnis der Altlastensituation und daraus erforderlicher Maßnahmen sowie deren Kosten erwirken; Einschalten eines Sachverständigenbüros und der zuständigen Behörde
- ✓ Klären der Haftungssituation (Verursacher, Eigentümer)
- ✓ Aufnahme von Klauseln über die Haftung von „Altlasten“ in den Kaufvertrag.

Der Businesspark campus 21 wurde auf dem Standorte einer ehemaligen Teerölfabrik errichtet. Die Standortsanierung wurde mit Mitteln des Altlastensanierungsfonds gefördert. Quelle: Altlastenatlas des Umweltbundesamt http://www.umweltbundesamt.at, Foto: http://www.campus21.at

Entscheidungshilfen

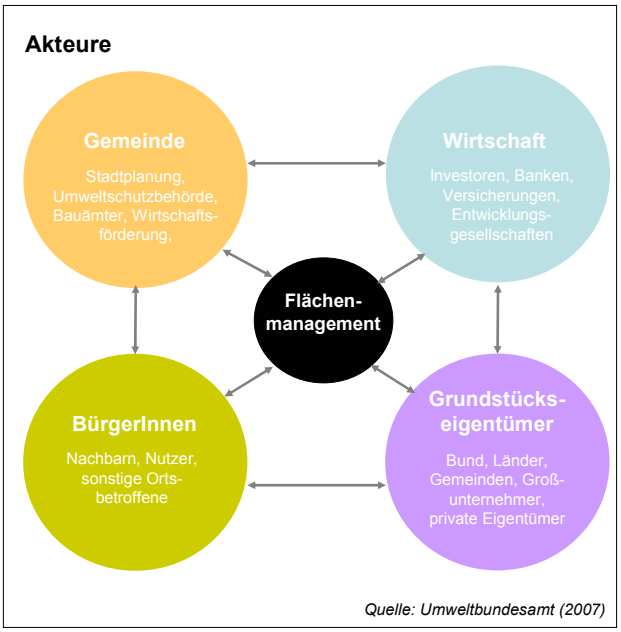
Die Phasen eines Flächenrecyclingprojektes: Von der Entwicklungsvision zur neuen Nutzung

Projektplanung

Jedes Flächenrecyclingprojekt weist aufgrund seiner spezifischen Gegebenheiten einen individuellen Verlauf auf. Daher gibt es keinen allgemein typischen Projektverlauf, der auf alle Projekte eins zu eins anzuwenden ist. Dennoch lassen sich für die meisten Projekte des Flächenrecyclings einzelne Projektphasen unterscheiden.

❶ Projektentwicklung

Die Idee zu einem Flächenrecyclingprojekt kann von jedem der beteiligten Akteure ausgehen und leitet sich dabei stets aus dessen spezifischer Interessenlage ab. Zur Entwicklung eines Projektansatzes aus der Idee ist es notwendig, zunächst Schlüsselpersonen und Mitstreiter für das Projekt in den verschiedenen Akteursgruppen zu finden.



Quelle: Umweltbundesamt (2007)

Darüber hinaus sind die planerischen Rahmenbedingungen auf der Fläche (Planungsrecht, Flächenwidmung, Vorgaben, Bestandsaufnahme) sowie die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu ermitteln. Ferner empfiehlt es sich, bereits frühzeitig die Öffentlichkeit zu informieren und für das Projekt zu gewinnen.

❷ Projektplanung

Wesentlicher Bestandteil der Planungsphase ist die Ausarbeitung der Projektidee zu einem tragfähigen und durchführbaren Nutzungskonzept. Hierzu muss zunächst das für die Realisierung notwendige Know-how gebündelt und ein Projektmanagement eingerichtet werden. Die Erarbeitung des Nutzungskonzeptes umfasst sowohl die Einbindung in vorhandene kommunale und regionale Zielvorstellungen als auch die Prüfung von Alternativen. Von besonderer Bedeutung zur Sicherstellung der finanziellen Machbarkeit ist es, frühzeitig Investoren anzuwerben und Fördermittel zu akquirieren. Schließlich müssen die notwendigen Ressourcen (Zeit, Finanzen) ermittelt und verwaltet werden.

❸ Projektdurchführung

Die Durchführung des Projektes ist durch das Projektmanagement fortlaufend sicherzustellen. Dies umfasst neben der rechtzeitigen Bearbeitung von Planverfahren und der Koordinierung von Genehmigungsbehörden auch die Überprüfung von Vereinbarungen zur Qualitätssicherung. Zugleich sollte in der Umsetzungsphase die Akzeptanz des Projektes in der Öffentlichkeit durch geeignete Maßnahmen (Zwischennutzungen, Öffentlichkeitsarbeit) gewährleistet werden.

❹ Projektbegleitung

Auch nach Abschluss eines Projektes empfiehlt sich in den meisten Fällen eine kontinuierliche Weiterbegleitung. Hierzu gehört die konsequente Pflege und bei Bedarf die Weiterentwicklung des Projektes (Kunden-/ Nutzerbetreuung, Betriebsmanagement) ebenso wie die Fortführung und Weiterentwicklung des Marketings. Dies ist gerade bei häufig wechselnden Nutzungen und Nutzern von Bedeutung. Und schließlich lassen sich die Projektergebnisse evaluieren, um Hinweise über Qualität, Nutzen, Kosten und Nachhaltigkeit für andere ähnliche Projekte zu erhalten.

Checklisten

Für Entwickler und Investoren stehen bei der Verwertung einer Brachfläche vor allem die Vermarktungschancen und die Erschließungskosten im Vordergrund. Während für Gemeinden städtebaulichen Ziele, ökologische Effekte und ästhetische Kriterien von besonderer Bedeutung sind. Nachstehend ist eine in Bayern entwickelte Bewertungshilfe für die Wiedernutzung von Brachflächen dargestellt (StMLU 2003).

Bewertungshilfe für die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen

Bewertung	Jeweils 3 Punkte	Jeweils 2 Punkte	Jeweils 1 Punkt	Persönlicher Eintrag
Städtebau	Die Fläche liegt im Ortszentrum Das Umfeld wird hochwertig genutzt Durch Wiedernutzung wird eine Aufwertung des Umfeldes erwirkt Flächengröße und Zuschnitt sind für die gewünschte Entwicklung geeignet	Die Fläche liegt in der Nähe des Ortszentrums Das Umfeld wird hochwertig genutzt Durch Wiedernutzung soll eine Aufwertung des Umfeldes erwirkt werden Flächengröße und Zuschnitt sind für die gewünschte Entwicklung geeignet	Die Fläche liegt nicht im Ortszentrum Flächengröße und Zuschnitt sind für die gewünschte Entwicklung nicht geeignet	
Landschaftsbild & Erholung	Fläche mit untergeordneter Bedeutung für die Erholungsvorsorge	Fläche mit Bedeutung für die Erholungsvorsorge grenzt an historisch gewachsenen Ortsrand mit guter landschaftlicher Einbindung	Fläche mit hoher Bedeutung für die Erholungsvorsorge Fläche in exponierter Lage mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild	
Ökologie	Ehemals intensiv genutzte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad Fläche ohne erkennbare ökologische Bedeutung	Ehemals extensiv genutzte Fläche mit potenzieller Eignung als Grün- oder Erholungsfläche	Fläche in naturnaher Lage Fläche mit hoher Bedeutung für Erhaltung der biologischen Vielfalt	
Lage	Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur Keine Störungen durch oder auf die Umfeldnutzungen zu erwarten	Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur Nur geringe Störungen durch oder auf die Umfeldnutzungen zu erwarten	Unzureichende Verkehrsanbindung und Infrastruktur Erschließungsaufwand hoch Empfindliche oder störende Nutzung im Umfeld	
Vermarktung	Vergleichbare Flächen existieren nicht (weder im Gemeindegebiet noch in Nachbargemeinden) → Der Bedarf an entsprechenden Flächen ist groß	Vergleichbare Flächen existieren sowohl im Gemeindegebiet als auch in Nachbargemeinden, sind jedoch nicht kurzfristig verfügbar → Der Bedarf an entsprechenden Flächen ist vorhanden	Vergleichbare Flächen existieren sowohl im Gemeindegebiet als auch in Nachbargemeinden, und sind auch kurzfristig verfügbar → Der Bedarf an entsprechenden Flächen ist gering	
Planungsaufwand	Die bestehende Flächenwidmung entspricht den künftigen Nutzungszielen, Änderungen in der Bebauungsplanung sind nicht erforderlich, die Finanzierung von Maßnahmen ist geklärt	Nutzungsziel ist definiert, Planungsrecht ist mit geringem Aufwand zu ändern, die Finanzierung von Maßnahmen ist in groben Zügen geklärt	Es existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan	
Altlastenrisiko	Ehemalige und aktuelle Nutzung von geringer Altlastenrelevanz, höchstens punktuelle Bodenverunreinigungen zu erwarten, geringe finanzielle Aufwendungen notwendig	Ehemalige und aktuelle Nutzung von eingeschränkter Altlastenrelevanz Bei Wiedernutzbarmachung ist mit abfallrechtlichen Belangen zu rechnen Die voraussichtlichen Sanierungskosten liegen unter der Höhe des Grundstückswertes	Ehemalige und aktuelle Nutzung von Altlastenrelevanz Bei Wiedernutzbarmachung ist mit wasserrechtlichen und abfallrechtlichen Belangen zu rechnen Die voraussichtlichen Sanierungskosten liegen in der Höhe des Grundstückswertes oder darüber	
Summe			**Persönliche Bewertung:**	

Auswertung:
18 – 21 Punkte = geringer Aufwand zur Wiedernutzung
11 – 17 Punkte = mittlerer Aufwand zur Wiedernutzung
< = 10 Punkte = hoher Aufwand zur Wiedernutzung

Quelle: StMLU Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003 (adaptiert)

Die Erfolge können sich sehen lassen

Zahlreiche Beispiele veranschaulichen die Vorteile gegenüber herkömmlichen Grundstücksentwicklungen auf der grünen Wiese

In fast jeder Gemeinde gibt es Brachflächen. Neben den klassischen Gewerbe- und Industriebrachen gehören auch Infrastrukturbrachen, wie z.B. aufgelassene Standorte der Österreichischen Bundesbahn, dazu. Sie finden sich vor allem in den Gebieten mit traditionellen Industrien, aber auch in ländlichen Regionen wie dem Weinviertel (z.B. bedingt durch den Strukturwandel in der Textilindustrie). Da auch weiterhin Gewerbebetriebe schließen bzw. verlagert werden oder die Österreichische Bundesbahn Flächen abgibt, nehmen Brachflächen weiter zu.

Die Rückführung von „abgenutzten" Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturflächen in den Immobilienkreislauf bietet ein bedeutendes, aber derzeit noch – im eigentlichen Sinn des Wortes - brachliegendes Potenzial zur Flächenschonung. Sie erspart die Bebauung von Flächen an anderer Stelle und dient der Ansiedlung von Betrieben in der Region sowie der Entwicklung bereits bestehender Betriebe.

Die entscheidenden Kriterien für die Nachnutzung einer bestimmten Fläche wurden bereits in vorangegangenen Kapiteln dieser Broschüre erläutert, u. a. sind Lage, Planungsaufwand und Altlastenrisiko wichtige Faktoren für die Beurteilung des Aufwandes zum Recycling der Brachfläche.

Unter Berücksichtigung der Vielfalt dieser Kriterien wurden einige realisierte Brachflächenprojekte in Österreich ausgewählt und sollen kurz präsentiert werden. Die gewählten Projektsbeispiele sind dabei weit gestreut, geographisch – vom Burgenland bis nach Vorarlberg – aber auch in Bezug auf ihre Nachnutzung (Industriepark, Produktionsgebäude, Universität, Supermarkt, Museum, Kirche und sogar Revitalisierungsfläche); und sollen damit zeigen, dass beim Recycling von Brachflächen der Fantasie keine Grenzen gesetzt sind. Jedes Brachflächenrecyclingprojekt hat seine ganz eigene Erfolgsgeschichte, aber auch seine spezifischen Hürden und Hindernisse, die bei der Realisierung überwunden werden mussten.

Die vorgestellten wiedergenutzten Brachflächen stellen einen Querschnitt bisher realisierter Projekte in Österreich dar – ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Sie sollen vor allem dazu beitragen, das Image von Brachflächen zu verbessern, das vielfältige Potenzial von Brachflächen aufzuzeigen und schlussendlich das Interesse am Flächenrecycling zu wecken.

An den Anfang der Erfolgsgeschichten haben wir deshalb ganz bewusst den „Steinbacher Weg" gestellt, ein Projekt, bei dem Brachflächenrecycling als Instrument zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung entdeckt und genutzt wurde.

Der Steinbacher Weg

Steinbach an der Steyr liegt im südöstlichen Oberösterreich, in der Region Pyhrn-Eisenwurzen. Durch die Nähe zur Eisenstadt Steyr entwickelte sich bereits im 15. Jahrhundert ein kleines Industrie- und Handelszentrum. Ausgelöst durch die Schließung der Steinbacher Besteckindustrie begann in der Mitte des 20. Jahrhunderts eine Niedergangsphase, die zur Aufgabe von Gewerbebetrieben, Geschäften und Gasthäusern führte. Aufgelassene Industriehallen, leere Geschäfte und Wohnhäuser prägten zunehmend den Ortskern.

Unter diesen Voraussetzungen entschied sich die Gemeinde 1987 einen neuen Weg der nachhaltigen Gemeindeentwicklung zu gehen. Unter Beteiligung der Bür-

Pilshallen in Steinbach/Steyr vor und nach Verwertung (Quelle: Bürgermeister Ch. Dörfel)

ger wurde ein Leitbild erstellt und Projekte mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde erarbeitet und umgesetzt. Insgesamt wurden mehr als 60 Projekte entwickelt, die sich in vier Teilbereiche gliedern lassen: Dorfgemeinschaft und Lebensqualität, Kultur und Identität, Arbeit und Wirtschaft sowie Umwelt und Natur.

Im Zusammenhang mit dem Thema Brachflächenrecycling ist der Bereich Umwelt und Natur, und dabei die Baulandsicherung bzw. die Strategie der Gemeinde zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung interessant. Die Steuerung der künftigen Siedlungsentwicklung baut auf drei wesentliche Elemente:

- Revitalisierung der bestehenden Bausubstanz im Ortskern
- Vermeidung der weiteren Zersiedelung durch Rückwidmungen in Grünland
- Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung auf ortsnahe Flächen

Zur Förderung der Nutzung bestehender Bausubstanz dienen Beispielprojekte im Zentrum von Steinbach:

So wurde der historische Ortsplatz renoviert und neu gestaltet, er wurde dadurch wieder zu einem Ort der Begegnung.

Ortsplatz Steinbach/Steyr (Quelle: Bürgermeister Ch. Dörfel)

Die nach dem Konkurs der Besteckindustrie zunehmend verfallenden Pilshallen wurden von der Gemeinde gekauft und werden jetzt nach der Adaptierung als „Messermuseum“ sowie als „Gewerbepark im Kleinen“ genutzt.

Wiedernutzung brachliegender Objekte durch Handelsketten

❶ Merkur-Markt in Wien 23

Das Gelände des jetzigen Supermarktes wurde bis in die 1980er Jahre als Produktionsstätte für Metallfolien genutzt. Beim Abbruch der bestehenden Hallen zur Adaptierung des Geländes wurde allerdings festgestellt, dass das Areal in früheren Jahren auch als Gerberei genutzt wurde. Insbesondere wurden Altablagerungen von teilweise hochgiftigen Gerbereiabfällen gefunden, die vor einer Nachnutzung entsorgt werden mussten. Insgesamt fielen für Dekontamination und Entsorgung Kosten bis zu 500.000 Euro an. Nach Fertigstellung der Dekontaminationsmaßnahmen wurde ein Supermarkt errichtet, der 1990 eröffnet wurde.

Merkur-Markt Wien 23 (Quelle: REWE)

Kriterien für die Wiedernutzbarmachung

- ✓ Fläche liegt in einem kommunalen Entwicklungsschwerpunkt
- ✓ Flächengröße und Lage ermöglichen die gewünschte Entwicklung
- ✓ sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- ✓ vergleichbare Flächen existieren in der Umgebung nicht, bzw. sind nicht kurzfristig verfügbar

❷ Penny-Markt in Oberwart, Burgenland

Das Hallenbad der Gemeinde Oberwart wurde Mitte der 1980er Jahre stillgelegt, da es aufgrund der Bauweise und einer gewissen Überalterung energietechnisch problematisch und der Betrieb selbst nicht wirtschaftlich war. Nach dieser Stilllegung wurde das bestehende Hallenbad vermietet. Das bestehende Gebäude wurde zu einem Supermarkt umgebaut und das stillgelegte Schwimmbecken aufgefüllt und zubetoniert.

Penny-Markt Oberwart (Quelle: REWE)

Energieeffiziente Haustechniksysteme GmbH in Vorarlberg

Grundstücksgröße	5.500 m²
Lage	Randlage
Nutzung vorher/nachher	Gewerbe → Gewerbe
Altlastenrelevanz	Nein

Ein Beispiel für Brachflächenrecycling mit Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz stellt das Betriebsgebäude der Fa. Drexel und Weiss (Energieeffiziente Haustechniksysteme GmbH) in Wolfurt (Vorarlberg) dar:

Aufgrund des Erfolges des jungen Unternehmens musste dem Flächenbedarf von rund 5.500 m² für die Verwaltungs- und Produktionsstätte Rechnung getragen werden. Wie meist bei einem Firmenneubau herrschte vorerst die Meinung, dass nur ein Neubau in der Lage sei alle Nutzerbedürfnisse erfüllen zu können.

Auf der Suche nach einem neuen Standort zur Betriebserweiterung wurde allerdings schnell klar, dass ein Standort im vorhandenen Gewerbepark Wolfurt im Gegensatz zur „grünen Wiese“ einige Vorteile bieten würde, wie z.B. eine sehr gute Verkehrsanbindung durch eine bereits vorhandene Autobahnauffahrt und kurze Anfahrtswege für die Mitarbeiter.

Fa. Drexel & Weiss / ehemalige Nordfassade (Quelle: Fa. Drexel & Weiss)

Einen weiteren Vorteil der gewählten brachliegenden Industriehalle stellte die neutrale Gebäudestruktur dar, die eine Weiternutzung ermöglichte. Das Gebäude wurde zwar bis auf die Grundkonstruktion zurückgebaut und in Passivhausbauweise saniert, die Investitionskosten waren trotzdem im Vergleich zu einem Neubau deutlich geringer. Durch die Sanierung konnten außerdem sehr niedrige Betriebskosten erreicht werden.

Mit den Nachbarn, deren Befürchtungen über ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Planungsphase die größte Hürde darstellten, besteht inzwischen gutes Einvernehmen.

Kriterien für die Wiedernutzbarmachung

- ✓ Aufwertung des Umfeldes durch Neunutzung
- ✓ Fläche mit hohem Versiegelungsgrad
- ✓ Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- ✓ Änderung in Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanung nicht notwendig
- ✓ Ehemalige und aktuelle Nutzung ist von eingeschränkter Altlastenrelevanz

Fa. Drexel & Weiss / ehemalige Ostfassade (Quelle: Fa. Drexel & Weiss)

Fa. Drexel & Weiss / neue Ostfassade (Quelle: Fa. Drexel & Weiss)

Fazit

„Die für das Unternehmen belastenden Investitionskosten sind im Vergleich zu einem Neubau doch deutlich geringer ausgefallen. Die Bauzeit konnte sehr kurz gehalten werden, wesentlich kürzer als bei einem Neubau. Vor allem freut uns heute, dass wir keine Grünflächen verbraucht haben und alte Gebäudesubstanz reaktivieren konnten, was auch der Ortsbildpflege sehr zuträglich war und ist.“ (R. Weiss, Geschäftsführer Fa. Drexel & Weiss)

Motorenwerke Steyr in Oberösterreich

Grundstücksgröße	90.000 m²
Lage	Gewerbegebiet
Nutzung vorher/nachher	Deponie → Industrie
Altlastenrelevanz	Ja

Ausgangspunkt für die Überlegung dieses brachliegende Gelände betrieblich zu nutzen, waren Planungen von BMW Steyr für die Errichtung einer neuen Fertigungshalle. Klargestellt wurde aber von Beginn weg, dass es nur dann zu einer positiven Standortentscheidung des Konzerns kommt, wenn die Fläche vorher saniert wird.

Das Areal „Deponie Gusswerkstraße" im Ausmaß von etwa 90.000 m² wurde über Jahrzehnte für die Ablagerung von Bauschutt, Industrie- und Gewerbemüll, teilweise auch von gefährlichen Abfällen verwendet. Zusätzlich wurden Abwässer aus den angrenzenden Industrieunternehmen in diesem Bereich zur Versickerung gebracht.

Die Eigentümerin war grundsätzlich verkaufsbereit, jedoch ohne die am Grundstück belastende Altlast zu sanieren. Um das mögliche Investitionsprojekt nicht zu gefährden, wurde das Areal vom Land Oberösterreich in Zusammenarbeit mit der OÖ Technologie- und Marketinggesellschaft (TMG) gekauft und das Altlastenrisiko übernommen. Es folgte die positive Entscheidung von BMW unter der Voraussetzung, ein kontaminationsfreies Grundstück innerhalb weniger Monate verfügbar zu haben.

Größte Herausforderungen waren der enorme Zeitdruck und die dadurch bedingte Bautätigkeit im Winter. Es mussten knapp 400.000 m³ Material bewegt und ein großer Teil davon entsorgt werden.

Das bestehende BMW Motorenwerk wurde nach der Sanierung der Brachfläche flächenmäßig um ein Drittel erweitert, was sich sowohl für die Zulieferindustrie als auch für den regionalen Arbeitsmarkt positiv ausgewirkte.

Fazit: „Für Oberösterreich stellt dieses Projekt ein Musterbeispiel von Umweltsanierung, verbunden mit einem wichtigen strategischen Investment für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Region dar." (A. Pree, TMG)

Kriterien für die Wiedernutzbarmachung

- ✓ Flächengröße und Lage ermöglichen die gewünschte Entwicklung
- ✓ ehemals intensiv genutzte Fläche
- ✓ sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- ✓ Änderung im Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanung nicht notwendig

Motorenwerke Steyr Bestand (Quelle: TMG)

Motorenwerke Steyr Sanierung (Quelle: TMG)

Motorenwerke Steyr (Quelle: TMG)

Solvay Industriepark Ebensee in Oberösterreich

Grundstücksgröße	ca. 370.000 m²
Lage	Ortszentrum
Nutzung vorher/nachher	Industrie → Gewerbe und Industrie
Altlastenrelevanz	Nein

Den Weg des aktiven Brachflächenmanagements ging die Fa. Solvay mit der Gründung des Solvay Industriepark Ebensee (Oberösterreich). Die ursprüngliche Sodafabrik wurde bereits 1883 in Ebensee gegründet. Im Laufe der Jahre wurde die Palette der an diesem Standort hergestellten Produkte stetig erweitert. Die Sodaproduktion wurde allerdings 2005 aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt. Waren es früher über 160.000 Tonnen Soda, die pro Jahr in Ebensee erzeugt wurden, so sind es heute etwa 30.000 Tonnen SOCAL, ein gefälltes Kalziumkarbonat, das an diesem Standort verblieben ist und weltweit ausgeliefert wird. Naturgemäß braucht man für die wesentlich kleinere Produktionsanlage auch nicht mehr soviel Platz.

Auf dem nun verfügbaren Gelände der stillgelegten Sodafabrik entstand ein Industrie- und Gewerbepark, der den Standort neu beleben soll.

Von Solvay selbst werden dabei insbesondere die vorhandene Infrastruktur mit fertigen Fabrikhallen und Werkstätten, sowie bestehenden Straßen- und Bahnanschlüssen als Standortvorteile genannt. Es gibt zum Beispiel nicht nur einen eigenen Gleisanschluss der ÖBB, sondern auch entsprechende Hallen mit Verladerampen, Silos und anderen technischen Einrichtungen, die für einschlägige Industriebetriebe zur Verfügung stehen.

Außerdem sollen vorhandene Synergien genutzt werden. Bereiche wie zum Beispiel Buchhaltung, Logistik, Werksempfang, und Geländeverwaltung können gemeinschaftlich organisiert werden.

Eine große Vielfalt an Betrieben ist bereits vorhanden, eine Metallbaufirma errichtete eine Betriebsstätte mit Büro auf freigewordenem Grund, Lagertanks mit 2000 m³ und 500 m³ werden für die Lagerung und den Vertrieb von Biodiesel genutzt, eine Supermarktkette siedelte sich an der Peripherie an, ein Zahnarzt und eine Physiotherapeutin haben im ehemaligen Werkslabor ihre Praxen eröffnet, ein Pharmaunternehmen errichtet soeben eine Betriebsstätte in einer aufgelassenen Halle, es wird Mineralfarbe für den Innenbereich hergestellt, ein weiteres Unternehmen produziert einen mineralischen Isolierstoff. Auch ein Instandhaltungsunternehmen hat seinen Regionalstandort für das Salzkammergut in den ehemaligen Werkstätten eingerichtet.

Die größte Hürde, die es unternehmensintern zu überwinden galt, war die Bewusstseinsbildung: um den Standort, der gefährdet war ,eine Brachfläche zu werden, erfolgreich wiederzunutzen, musste vorab „Geld in die Hand genommen werden“.

Es mussten nicht nur der Rückbau der Produktion, das Entkernen der Gebäude und Hallen sowie die Entsorgung diverser Reststoffe finanziert werden, sondern auch das „Start-Up“ des neuen Gewerbe- und Industrieparks.

Inzwischen tragen derzeit 25 Firmen aus den unterschiedlichsten Branchen zu einer sehr großen Vielfalt am neuen Standort bei und stellen damit den Grundstock für ein erfolgreiches Nachnutzungsprojekt dar.

Kriterien für die Wiedernutzbarmachung

- ✓ Flächengröße und Lage ermöglichen die gewünschte Entwicklung
- ✓ ehemals intensiv genutzte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad
- ✓ sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- ✓ Änderung in Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplanung nicht notwendig

Industriepark Solvay Detail (Quelle: Solvay Österreich GmbH)

Industriepark Solvay (Quelle: Solvay Österreich GmbH)

Museumszentrum Mistelbach in Niederösterreich

Grundstücksgröße	ca. 6.000 m²
Lage	Stadtrand
Nutzung vorher/nachher	Industrie → Museum
Altlastenrelevanz	Nein

Das im Jahr 2006 neu eröffnete Museumszentrum Mistelbach (MZM) stellt eine Verbindung von ehemals brachliegenden Objekten und Neubauten in einer ehemaligen Pflugfabrik dar. Die „Heger Fabrik“ geht auf eine Schmiede und Gebäude aus dem 16. Jahrhundert zurück. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde das Areal teilweise von den Arbeitern selbst zur großen Industrieanlage umgebaut.

Das Recycling dieser Brachfläche geschah allerdings nicht aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen, sondern war das Ergebnis einer künstlerischen Inszenierung. Sowohl der Grundriss als auch die Hallen selbst sind von industriegeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Bei der Wahl eines Standortes für das Museumszentrum Mistelbach erschien die Revitalisierung der Pflugfabriksanlage daher – trotz seines verwahrlosten Zustandes – als einzige Option.

MZM Umbau (Quelle: MZM)

Die Problematik dieser Revitalisierung lag vor allem in der Anpassung des gesamten Planungs- und Bauvorganges an die vorhandene Bausubstanz. Außerdem waren bautechnische Unwägbarkeiten nicht auszuschließen, sodass Teile des Museumsbaus praktisch einem Neubau entsprechen.

Die Entscheidung, das gesamte Gelände von der Substanz her zu erhalten, belastete das Budget für den gesamten Umbau - von der Planung bis zur Ausführung.

Das Museumsprojekt konnte sich in der Errichtungsphase auf Förderungen aus dem Kulturbereich des Landes Niederösterreich und der Stadtgemeinde Mistelbach stützen. Die Stadtgemeinde Mistelbach brachte die gesamte Liegenschaft ein, während das Land Niederösterreich und eco-plus die Mittel für die Errichtung als Förderung zur Verfügung stellt.

Kriterien für die Wiedernutzbarmachung

Das Recycling dieser Brachfläche geschah nicht aufgrund wirtschaftlicher oder regionalentwicklungspolitischer Überlegungen, sondern war das Ergebnis eines künstlerischen Planungsprozesses.

MZM neue Fassade (Quelle: MZM)

MZM Ausstellungshalle (Quelle: MZM)

Pfarre „Marcello Callo“ Linz-Auwiesen in Oberösterreich

Grundstücksgröße	ca. 2.000 m²
Lage	Innenstadt
Nutzung vorher/nachher	Industrie → Pfarre
Altlastenrelevanz	Nein

Nicht immer sind die Nachnutzungen der vorangegangenen Nutzung ähnlich. So wurde beispielsweise In Linz in den Jahren 1998/99 das Fabriksgebäude der ehemaligen Linzer Tuchfabrik umgebaut und das Erdgeschoß für die Pfarrkirche der Pfarre „Marcello Callo“ in Linz-Auwiesen (OÖ) genutzt. Auwiesen ist ein junger Stadtteil von Linz, der in den 80er Jahren des 20. Jahrhunderts als eine Mustersiedlung des sozialen Wohnbaus geplant und gebaut wurde. Gegenwärtig leben in Auwiesen ca. 8.500 Menschen.

Als 1995 im Zuge der Errichtung des Linzer Stadtteiles Auwiesen eine neue katholische Pfarre gegründet wurde, war ein Kirchenneubau geplant. Ein Baugrund für Kirche und Pfarrzentrum war vorhanden, ein provisorisches Pfarrzentrum bereits geplant.

Im Gespräch mit den Anwohnern zeigte sich, dass über eine Verbauung des vorgesehenen Grundstücks eigentlich niemand glücklich war, sondern dass im Gegenteil bereits Unterschriften für die Erhaltung des Grundstückes als Spielwiese für Kinder und Jugendliche gesammelt worden waren.

Zusammen mit den Bewohnern des Stadtteiles konnte schließlich eine kreative Lösung gefunden werden: Die ehemalige Linzer Tuchfabrik „Himmelreich & Zwicker“ sollte die neue Pfarre beherbergen. Die Linzer Wollzeugfabrik wurde 1672 gegründet. Das 1907 errichtete dreigeschossige Fabriksgebäude wurde bis 1983 zur Garnerzeugung genutzt. Inzwischen war das Gebäude jahrelang dem Verfall preisgegeben und dementsprechend baulich in einem miserablen Zustand. Es gab dennoch viele engagierte Einzelpersonen und Gruppen, die sich für die Erhaltung dieses wichtigen Industriedenkmals einsetzten. Architektonisch aus dem Umkreis der Otto Wagner Schule ist die Fabrikanlage Zeitzeuge der wechselhaften politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen des 20. Jahrhunderts.

Es ist das Verdienst der Pfarre, dass die Anlage heute vielfältig genutzt wird. Neben der Pfarre bietet die revitalisierte Liegenschaft heute Platz für Wohnungen und Geschäfte und kommt allen Bevölkerungsgruppen als Ort der Begegnung und vielfältiger kultureller Initiativen zugute. Außerdem ist das Pfarrzentrum an diesem Standort besser in den Stadtteil integriert als an dem ursprünglich vorgesehenen Standort, welches nun wie gewünscht als Kinderspielplatz genutzt wird.

Kriterien für die Wiedernutzbarmachung

- ✓ Flächengröße und Lage ermöglichen die gewünschte Entwicklung
- ✓ Fläche liegt in einem kommunalen Entwicklungsschwerpunkt

Linzer Tuchfabrik Bestand (Quelle: Pfarre Marcello Callo)

Linzer Tuchfabrik revitalisiert (Quelle: Pfarre Marcello Callo)

Pfarrzentrum Marcello Callo (Quelle: Pfarre Marcello Callo)

Donauuniversität Krems in Niederösterreich

Grundstücksgröße	ca. 3,5 ha
Lage	Stadtzentrum
Nutzung vorher/nachher	Industrie → Bildungszentrum
Altlastenrelevanz	Nein

Die Tabakfabrik Stein wurde 1850 in Krems (Niederösterreich) aufgrund der guten Verkehrslage an der Donau und der Nähe zu Wien gegründet. Wegen der Beliebtheit der hergestellten Zigarren wurde im Jahr 1918 der Neubau einer Virginier-Fabrik erforderlich, welche 1922 in Betrieb genommen wurde, bestehend aus einem Hauptgebäude, einem Portiergebäude, einem Gästehaus, einer Betriebsküche, einem Kinderheim und einem Arbeiterbad. Lagerhallen und ein Gleisanschluss an die Donauuferbahn wurden im Norden des Hauptgebäudes situiert.

Durch den Rückgang des Zigarrenkonsums musste die Produktion 1991 gänzlich eingestellt werden. Die Lagerhallen und der Gleisanschluss wurden bereits in den Siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts abgetragen. Das Hauptgebäude hingegen wurde schrittweise saniert und adaptiert.

1987 wurde die "Wissenschaftliche Landesakademie für Niederösterreich" in Krems gegründet und auf der Liegenschaft der damals bereits reduzierten Tabakfabrik etabliert.

Die bauliche Struktur des Hauptgebäudes bot durch seine großen Produktionshallen eine optimale Voraussetzung für die Nachnutzung als Bildungseinrichtung, mussten doch nur wenige Abbrucharbeiten, jedoch viele Einbauten getätigt werden um Hörsäle und Verwaltungseinheiten zu schaffen. Die beginnenden Umbauten wurden mit größtmöglicher Schonung der historischen Bausubstanz und nach wirtschaftlichen Kriterien geplant. Angenehm hohe Räume bieten viel Luft und die großen Fenster viel Tageslicht in den neu geschaffenen Seminarräumen.

Das Gebäude wurde mit dem wachsenden Bedarf in kleinen Schritten revitalisiert. Die Donau-Universität Krems wurde 1995 gegründet und trat die Nachfolge der Wissenschaftlichen Landesakademie an. Ende der 1990er wurden daher die bis dahin revitalisierten Bereiche der ehemaligen Tabakfabrik zu klein. Es waren dringend Erweiterungsflächen notwendig, die vorerst in Teilen des Hauptgebäudes gefunden wurden. 1999 begannen daher durch die NÖ HYPO-Bauplan die ersten Überlegungen zum Campus Krems. Entwicklungsstudien über Bedarfserhebungen bis zur Projektkonzeption entstanden bis 2001. Die bis dahin noch nicht adaptierten Bereiche, hauptsächlich der Mitteltrakt des Hauptgebäudes, wurden bis 2003 saniert. Mit dessen Eröffnung begannen die Zubauten. Dem Gebäudebestand wurde eine moderne Glas- Aluminiumkonstruktion gegenübergestellt, die sich harmonisch in das historische Areal einfügt.

Im Oktober 2005 wurde das Bildungszentrum Campus Krems eröffnet, das neben der Donau-Universität Krems auch die IMC Fachhochschule Krems, die Österreichischen Filmgalerie – mit einem Kino das in das ehemalige Kesselhaus eingebaut wurde – auch die NÖ Bildungsgesellschaft m.b.H. umfasst.

Kriterien für die Wiedernutzbarmachung

- ✓ Fläche liegt in einem kommunalen Entwicklungsschwerpunkt
- ✓ Flächengröße und Lage ermöglichen die gewünschte Entwicklung
- ✓ sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur
- ✓ vergleichbare Flächen existieren in der Umgebung nicht, bzw. sind nicht kurzfristig verfügbar

Bildungszentrum Campus Krems (Quelle: NÖ HYPO-Bauplan)

Verschiebebahnhof Breitenlee in Wien

Grundstücksgröße	ca. 0,9 km²
Lage	Randbezirk
Nutzung vorher/nachher	Bahnhof → Ausgleichsfläche
Altlastenrelevanz	Nein

Eine Renaturierung umfasst Projekte, die in ihrer Grundkonzeption auf eine dauerhafte Umwandlung von Bauland zu Grün- und Freiflächen angelegt sind. Sie bieten insbesondere in dicht verbauten Stadtteilen die Chance einer nachbessernden Freiraumversorgung. Der ehemalige Bahnhof Breitenlee im 22. Wiener Gemeindebezirk kann als Beispiel für die Renaturierung einer Infrastrukturbrachfläche dienen.

Am Ende der Monarchie sollte das Areal zu einem großen Verschiebebahnhof werden. Es blieb jedoch bei einem kleinen Bahnhof, der bald danach stillgelegt wurde Heute stellt das Gebiet mit einer Größe von ca. 0,9 km² eine für den Naturschutz bedeutende „Stadtwildnisfläche“ dar, und die Bemühungen, diese "klassische Bahnbrache" unter Schutz zu stellen, sind größer denn je. Die Fläche wurde in den 1990er Jahren in einer Erklärung als „geschützter Landschaftsteil“ für den Naturschutz vorgeschlagen. Diese Widmung ist aber bis heute noch nicht abgesichert.

Aktuell wird etwa ein Viertel der Gesamtfläche des ehemaligen Verschiebebahnhofes von Trockenwiesen eingenommen. Diese Trockenwiesen entsprechen dem Biotoptyp „Trocken-, Halbtrocken- und bodensaure Magerrasen“ und sind von überregionaler Bedeutung.

Außerdem stellt das Areal auf Grund seiner Größe von rund 0,9 km² ein bedeutendes Trittsteinbiotop zwischen dem Bisamberg und der Lobau bzw. einen Vorposten zum Marchfeld dar und ist somit ein wichtiger Baustein zur Sicherung der „Grünen Achse“ im Nordosten Wiens.

Zurzeit bietet der Verschiebebahnhof vielfältige Erholungsbereiche und hat für die Wiener Bevölkerung eine hohe Bedeutung als Naherholungsgebiet, da es beispielsweise zum Radfahren, Reiten und für die Jagd genutzt wird.

Nur sehr kleine Teilbereiche werden zu Verkehrszwecken (Anschlussgleise) und zu betrieblichen Zwecken (Gewerbe, Lagerflächen) genutzt.

Zahlreiche Trampelpfade führen durch die Brachfläche, man sieht die Spuren verschiedener Nutzungen, wie eine von Kindern angelegte BMX-Bahn und einen Hochstand sowie die Reste der Gleisanlagen und einer Brücke.

Kriterien für die NICHT-Wiedernutzbarmachung

- ✓ Fläche mit hoher Bedeutung für die Erholungsvorsorge und für das Landschaftsbild
- ✓ Fläche mit hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz

Bahnhof Breitenlee (Quelle: MA 22)

Bahnhof Breitenlee (Quelle: MA 22)

Bahnhof Breitenlee (Quelle: MA 22)

Flächenmanagement in Österreich

Einige österreichische Gemeinden haben zum Thema kommunales Flächenmanagement bereits erste Schritte gesetzt.

LES! – Linz entwickelt Stadt

In diesem Projekt wurden in einem Bearbeitungsteam aus verschiedensten Abteilungen der Linzer Stadtverwaltung – vor allem aus den Bereichen Stadtplanung, Verkehr, Umwelt, Soziale Angelegenheiten und Wirtschaft – Leitziele und Bewertungskriterien für eine nachhaltige Stadtentwicklung erarbeitet.

Linz (Quelle: Umweltbundesamt GmbH)

Um die wesentlichsten Fragestellungen der Stadtentwicklung zusammenzufassen, wurden die Themenschwerpunkte Stadtplanung, Verkehr, Freiraum, Umwelt, Wirtschaft und Soziales gewählt, die jeweils in einzelne Leitziele unterteilt wurden. So findet sich im Themenschwerpunkt „Stadtplanung“ zum Beispiel das Leitziel „Reduktion des Flächenverbrauches“. Dieses Leitziel ist wiederum in zwei Teilziele gegliedert:

- Nutzung bestehender baulicher Strukturen / Flächenrecycling
- Gewährleistung einer standortverträglichen städtebaulichen Dichte

Für diese Ziele werden qualitative Bewertungskriterien auf einer dreiteiligen Bewertungsskala angeboten, wie für das Beispiel „Flächenrecycling“ dargestellt:

+	O	–
Bestehende bauliche Strukturen, erschlossene Standorte und / oder vorhandene Infrastrukturen werden einer neuen Nutzung zugeführt	Die städtebauliche Entwicklung erfolgt auf bestehenden Widmungsreserven ohne umfrangreichen infrastrukturellen Ergänzungsbedarf	Für die städtebauliche Entwicklung sind größere Neuwidmungen und / oder umfangreicher infrastruktureller Ergänzungsbedarf erforderlich

Bewertungsskala für das Teilziel Flächenrecycling (Quelle: LES!)

Als Projektergebnis liegt nun ein Entscheidungshilfsmittel vor, mit dem künftige Vorhaben der Stadtentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit bewertet werden können. In der praktischen Anwendung sollen die Ergebnisse von LES! dazu beitragen, dass zukünftige Planungen von Anfang an fachgebietsübergreifend und in Zusammenarbeit aller relevanten Entscheidungsträger durchgeführt werden.

Erfassung und Vermarktung von leerstehenden Betriebsobjekten im Steyrtal

Mithilfe verstärkter Zusammenarbeit von drei Gemeinden im Steyrtal (Molln, Grünburg und Steinbach an der Steyr) werden in Zukunft die Ansiedlung neuer Betriebe und die Schaffung von Betriebsflächen für erweiterungswillige örtliche Betriebe besser koordiniert. Dabei steht insbesondere die Nachnutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbestandorte im Vordergrund, denn im Steyrtal stehen viele Objekte leer, z.B. das ehemalige Dachstein-Werk und der ehemalige Konsum-Markt in Molln, die Haunoldmühle in Obergrünburg, etc.

Haunoldmühle (Quelle: Bürgermeister Ch. Dörfel)

Als ersten Schritt auf dem Weg zum interkommunalen Flächenmanagement werden die gesamten Leerflächen, die sich für betriebliche Zwecke eignen, erfasst und bewertet, damit Nutzungsmöglichkeiten erkannt und Konzepte erstellt werden können. „Gemeinsam mit den Eigentümern der Objekte und der regionalen Wirtschaft werden wir feststellen, welche Objekte für welche Branche zu welchen Bedingungen geeignet sind“, so Bürgermeister Dr. Dörfel aus Steinbach an der Steyr.

- Der Nutzen dieser gemeinsamen Bemühungen der Gemeinden liegt auf der Hand:
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Kosteneinsparung auf Grund vorhandener Infrastruktur:
- Verschönerung des Ortsbildes
- Vermeidung von Widmungskonflikten – Neuwidmungen und Nachbarschaftskonflikt können durch die Nachnutzung bestehender Industrie- und Gewerbeobjekte wesentlich reduziert werden

Die Idee, mithilfe eines „Leerflächenkatasters“ potenziellen Unternehmensgründern und -ansiedlern einen Überblick über vorhandene Betriebsflächen zu bieten, wurde bereits in einigen Gemeinden Österreichs mit unterschiedlichen Zielsetzungen aufgegriffen.

Leerflächenmanagement in Fürstenfeld

Als Unterstützung der örtlichen Wirtschaft ist das Stadtmarketing Fürstenfeld unter anderem auch für Betriebsansiedelungen und alle relevanten Informationen zuständig. Als spezielle Dienstleistung, die zum optimierten Flächenmanagement beitragen soll, findet man auf der Homepage der Stadt Fürstenfeld einen Überblick über zur Verfügung stehende Leerflächen – vom kleinen Geschäftslokal bis zur erschlossenen Großgewerbefläche – samt wichtigen Informationen zu den Objekten.

Fürstenfeld verfügt über on-line abfragbares Leerflächemanagement und ist über die regionale Webseite verfügbar: http://www.fuerstenfeld.at

Altstadt Standort Informations-System ASIS in Salzburg

Mithilfe des geografischen Informationssystems ASIS erhalten Unternehmer detaillierte Informationen zu verfügbaren Leerflächen sowie standortsrelevante Wirtschaftsdaten (z.B. Marktpotenziale, Einzugsgebiete). Damit soll der Standort "Salzburger Altstadt" besser gegenüber der wachsenden Konkurrenz der Einkaufszentren vermarktet werden. Einen Schritt weiter geht Niederösterreich mit dem

NÖ Leerflächeninformationssystem LIS

LIS soll als Instrument zur Wiederbelebung brachliegender Gewerbeflächen, und damit zur Belebung innerstädtischer Kernzonen dienen. In Kooperation zwischen Landesregierung und Wirtschaftskammer werden in ganz Niederösterreich Informationen über verfügbare Geschäftsflächen und zentrale Wirtschaftsdaten von Gemeinden gesammelt und aufbereitet. Zusätzlich wird Wissen zu weiteren ortskernbelebenden Maßnahmen weitergegeben.

Zwischennutzungen

Baulücken in Städten werden häufig nur als mögliche Stellflächen für PKWs betrachtet, leerstehende Geschäfte nur als Störung des Ortsbildes. Dabei wäre es sinnvoller, diese Flächen bis zu einem hoffentlich erfolgreichen Recycling einer „Zwischennutzung“ zuzuführen:

> *Der Begriff der Zwischennutzung bezeichnet eine zeitlich befristete Nutzung baulicher Anlagen, die eine häufig nicht rein ökonomisch orientierte Übergangsnutzung für zur Zeit nicht genutzte Räume oder Flächen zu nicht marktüblichen Konditionen darstellt, und funktioniert nach dem Prinzip „Günstiger Raum gegen befristete Nutzung“.* (wikipedia)

Der Kreativität sind dabei keine Grenzen gesetzt – es kann das Freiraumangebot erweitert werden, kulturelle Aktivitäten können Raum finden, etc. – und so gibt es in vielen österreichischen Gemeinden spannende Ideen und Ansätze in den verschiedensten Größenordnungen.

Bis zum Beginn der Bauarbeiten am Gelände der ehemaligen **Kabel- und Drahtwerke AG in Wien-Meidling** wurde das Gelände über sechs Jahre (1998 – 2004) für kulturelle Aktivitäten (zwischen)genutzt: Es wurden Events aller Art. Theateraufführungen, Musikveranstaltungen, Workshops, Filmtage, Graffitiperformances, Ausstellungen, Tanztheater, Clubbings, etc. organisiert.

Der **Verein „Reutte gestalten“** plant die Verbesserung der Atmosphäre im Ortskern durch besondere Maßnahmen: Leerstehende Geschäfte sollen von bestehenden Unternehmen als zusätzliche Ausstellungsfläche genützt werden. Ein Projekt wurde bereits umgesetzt, weitere sind in Planung.

Leerflächen in Reutte (Quelle: Verein „Reutte gestalten)“

Diese Art der Zwischennutzung bringt dabei allen Beteiligten Vorteile: zusätzliche Auslagen für die bestehenden Unternehmen, Steigerung der Attraktivität der leerstehenden Geschäfte und schlussendlich eine Verschönerung des Ortsbildes von Reutte.

Mobilitätsmanagement für Bauträger, Immobilienentwickler und Investoren (mmbauträger)

klima:aktiv

klima:aktiv mobil Programm

Das **Beratungsprogramm „Mobilitätsmanagement für Bauträger, Immobilienentwickler und Investoren“** ist Teil des vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft gestarteten Schwerpunktprogramms klima:aktiv mobil für Klimaschutzmaßnahmen im Verkehrsbereich und zielt auf eine CO_2-sparende Verkehrsplanung bzw. nachhaltige Raum- und Verkehrsstruktur für Siedlungen, Freizeiteinrichtungen und Betriebsansiedelungen ab.

Hauptaugenmerk liegt auf der Umsetzung von Mobilitäts- und Erschließungskonzepten, autofreiem Wohnen, idealem Anschluss an den öffentlichen Verkehr, Schaffung optimaler Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer, gezieltem Parkraummanagement zur Ermöglichung einer Chancengleichheit zwischen öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr und klimaschonender Baustellenabwicklung und Baustellenlogistik.

Ziel des Programms ist es, durch rechtzeitig in den Planungsprozess einfließende planerische Leistungen die Voraussetzungen für umweltfreundliches Mobilitätsverhalten zu schaffen, um somit eine nachhaltige Raumstruktur für Siedlungen, Freizeiteinrichtungen und Betriebe, sowie Baustellenabwicklung und Baustellenlogistik zu forcieren.

Zu diesem Zweck werden kostenfreie Beratungs- und Serviceleistungen zum Thema Mobilitätsmanagement im Rahmen des Programms sowie Fördermöglichkeiten für nachhaltige Mobilitätsmaßnahmen angeboten.

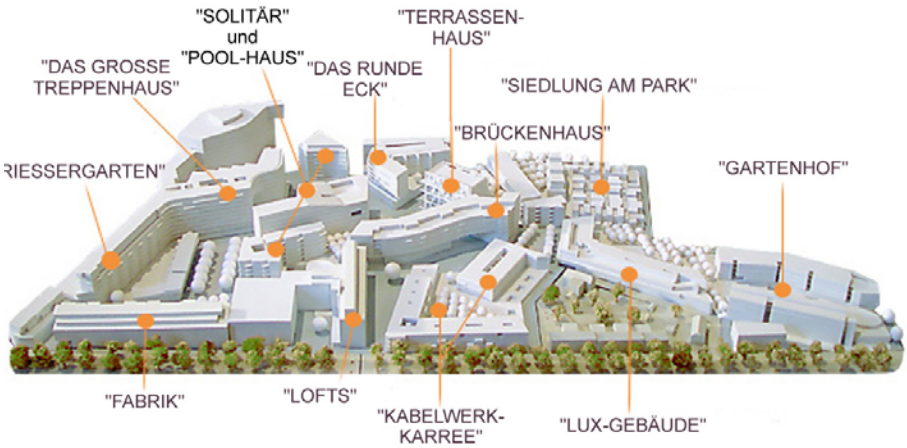
klima:aktiv mobil ist die Initiative des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Verkehr, Mobilität, Siedlungswesen und Lärm, für aktiven Klimaschutz im Verkehrsbereich zur Forcierung von Mobilitätsmanagement-Initiativen. klima:aktiv mobil umfasst sowohl Beratungs-, Förderungs- und Bewusstseinsbildungsinitiativen zur Motivation und Unterstützung von Betrieben, Verwaltungen, Kommunen und Regionen, Schulen, der Freizeit- und Tourismusbranche, Bauträgern, Investoren sowie der allgemeinen Öffentlichkeit bei der Entwicklung, Umsetzung und Verbreitung von Klimaschutzmaßnahmen im Verkehr. Das Projektmanagement für Beratungs- und Bewusstseinsbildungsinitiativen erfolgt durch die Österr. Energieagentur: DI Willy Raimund und DI Andrea Leindl.

Als Abwicklungsstelle für die Förderschienen fungiert die Kommunalkredit Public Consulting GmbH: DI Christine Zopf-Renner. Die Gesamtkoordination liegt beim Lebensministerium, Abt. Verkehr, Mobilität, Siedlungswesen und Lärm: DI Robert Thaler und DI Iris Ehrnleitner.

Ob autofreie Siedlung, umweltschonende Baustellenabwicklung oder klimafreundliche Erschließung eines Officestandortes oder eines Einkaufs- bzw. Feizeitzentrums: Die kostenlosen Beratungsangebote des klima:aktiv mobil Programms „Mobilitätsmanagement für Bauträger, Immobilienentwickler und Investoren“ stehen für all diese Themen und Zielgruppen offen.

Ergänzend zu den kostenlosen Unterstützungs- und Serviceleistungen des Beratungsprogramms „Mobilitätsmanagement für Bauträger, Immobilienentwickler und Investoren“ bietet das klima:aktiv mobil Förderungsprogramm finanzielle Unterstützung bei der Umsetzung von Maßnahmen, die eine Reduktion der verkehrsbedingten CO_2-Emissionen bewirken. Kontakt Programmmanagement „Mobilitätsmanagement für Bauträger, Immobilienentwickler und Investoren“:

Herry Consult GmbH, Argentinierstraße 21, 1040 Wien
DI Markus Schuster, Tel 01 504 12 5830
Email: bautraeger@mobilitaetsmangement.at
www.klimaaktivmobil.at / www.mobilitaetsmangement.at



Die Bebauung des neuen Stadtteils Kabelwerk im Süden von Wien erfolgte in hohem Maße nach ökologische n Aspekten. Durch die Durchführung des Pilotprojekts RUMBA (Kriterien für eine umweltfreundliche Baustellenführung) konnten bei den Aushubarbeiten 14.000 Lkw-Fahrten und damit 80 Prozent CO2 eingespart. Weiters entsprechen alle Bauten dem klima:aktiv- Standard. Dafür gab es am 2. Mai 2007 die Auszeichnung mit dem klima:akiv-Preis. Quelle: http://www.kabelwerk.at

Brachflächennutzung in anderen Ländern

Steigender Flächenverbrauch bereitet auch anderen Ländern Kopfzerbrechen.

Der steigende Flächenbedarf und Flächenverbrauch bei gleichzeitiger Zunahme an Brachland bereitet auch anderen Ländern Kopfzerbrechen. Erfolgreiche Lösungen beruhen meist auf guten regionalpolitischen Konzepten.

Deutschland / Bayern

Im Jahr 2003 wurde in Bayern das **Bündnis zum Flächensparen** beschlossen und von 41 Partnern aus kommunalen und staatlichen Einrichtungen, Unternehmen, Bildungseinrichtungen, zahlreichen Verbänden und kirchlichen Organisationen unterzeichnet. In diesem Bündnis wurden Zielsetzungen auf unterschiedlichsten Ebenen definiert. Dazu zählen:

- Einrichtung von Bildungsprogrammen an Schulen und Universitäten und Informationskampagnen für die Fachöffentlichkeit und die Bürger
- Finanzielle Förderungen und Anreize für die Revitalisierung von Brachflächen
- Etablierung eines Brachflächenmarktes im Immobiliensektor
- Wissensaustausch und Zusammenarbeit zwischen Kommunen
- Verbesserung der Monitoringsysteme zum Flächenverbrauch
- Kommunale Wettbewerbe zum Thema Flächensparen
- Best-Practice Sammlung auf dem Internet

In der Zwischenzeit ist das Bündnis auf 39 Maßnahmen und 80 konkrete Einzelprojekte angewachsen.

http://www.stmugv.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/index.htm

Tschechien

CzechInvest ist eine Agentur des Ministeriums für Industrie und Handel. Seit der Gründung im Jahr 1992 trägt die Agentur mit ihren Dienstleistungen und Investitionsanreizen zum Zufluss direkter Auslandsinvestitionen und der Förderung heimischer Unternehmen bei. Neben zahlreichen anderen Servieceleistungen bietet CzechInvest Hilfestellung bei der Suche nach Gewerbeimmobilien, Industriegebieten und Bürogebäuden an und hat für diesen Bereich eine eigene Brownfield Schiene eingerichtet. Interessierte Investoren können über die CzechInvest Webseite eine große Auswahl an verfügbaren Gewerbe- und Indsutriebrachflächen einsehen. Zu jedem Standort gibt es Informationen zu Besitzverhältnissen, Lage, Infrastruktur, Vornutzung, Größe, Untersuchungen, etc. Ebenso bietet CzechInvest Hilfestellung für mögliche Förderungen und Beratung bei Behördenauflagen an (http://www.czechinvest.org/).

Großbritannien

Der Rückzug ganzer Industriezweige in den 1970er Jahren hatte in Großbritannien eine besondere Dimension. Daher fand die Auseinandersetzung mit dem Thema Industriebrachen und Revitalisierung schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt statt. Die mit der Thematik verbundenen sozialen Probleme wie Arbeitslosigkeit und Slum-Bildung standen dabei immer im Vordergrund. Manchester und Liverpool sind heute Paradebeispiele von Städten, die einen kompletten Strukturwandel erfolgreich überstanden haben. Die Inventarisierung von Brachflächen wurde bereits 1974 begonnen. Großbritannien verfügt heute über eine landesweite Brachflächenpolitik mit drei Hauptzielsetzungen:

- Die wirtschaftliche und soziale Regenerierung der Umgebung von Brachflächen
- Die Verbesserung des Umweltzustandes an den Brachflächen selbst
- Die Reduktion des Baudrucks / Entwicklungsdruckes für unbebautes Land.

Die nationale Brachflächenpolitik wird durch das Ziel 60 % aller neuen Wohnbauten auf bereits entwickeltem Land zu bauen untermauert. Dieses Ziel wurde bereits im Jahre 2002 erreicht und wird derzeit revidiert. Weiters wird sie durch zahlreiche Maßnahmen unterstützt und gefördert. Dazu zählen

- Förderungen und Kredite für die Sanierung kontaminierter Brachflächen
- Direkte Entwicklungsproekte der öffentlichen Hand
- Reduktion des Grünflächenverbrauchs durch regionale und nationale Planungsstrategien

Das Prinzip der Bündelung unterschiedlichster Interessen, des aktiven Wissensaustausches und der Einrichtung unterschiedlichster Maßnahmen wurde schon sehr früh erkannt. Dieses Prinzip wurde in der Einrichtung der British Urban Regeneration Association „BURA“ 1990 verwirklicht (http://www.bura.org.uk/).

Kanada / Quebec

In Quebec wurde eine regionale Anschubfinanzierung für die Entwicklung von Brachflächen eingerichtet.

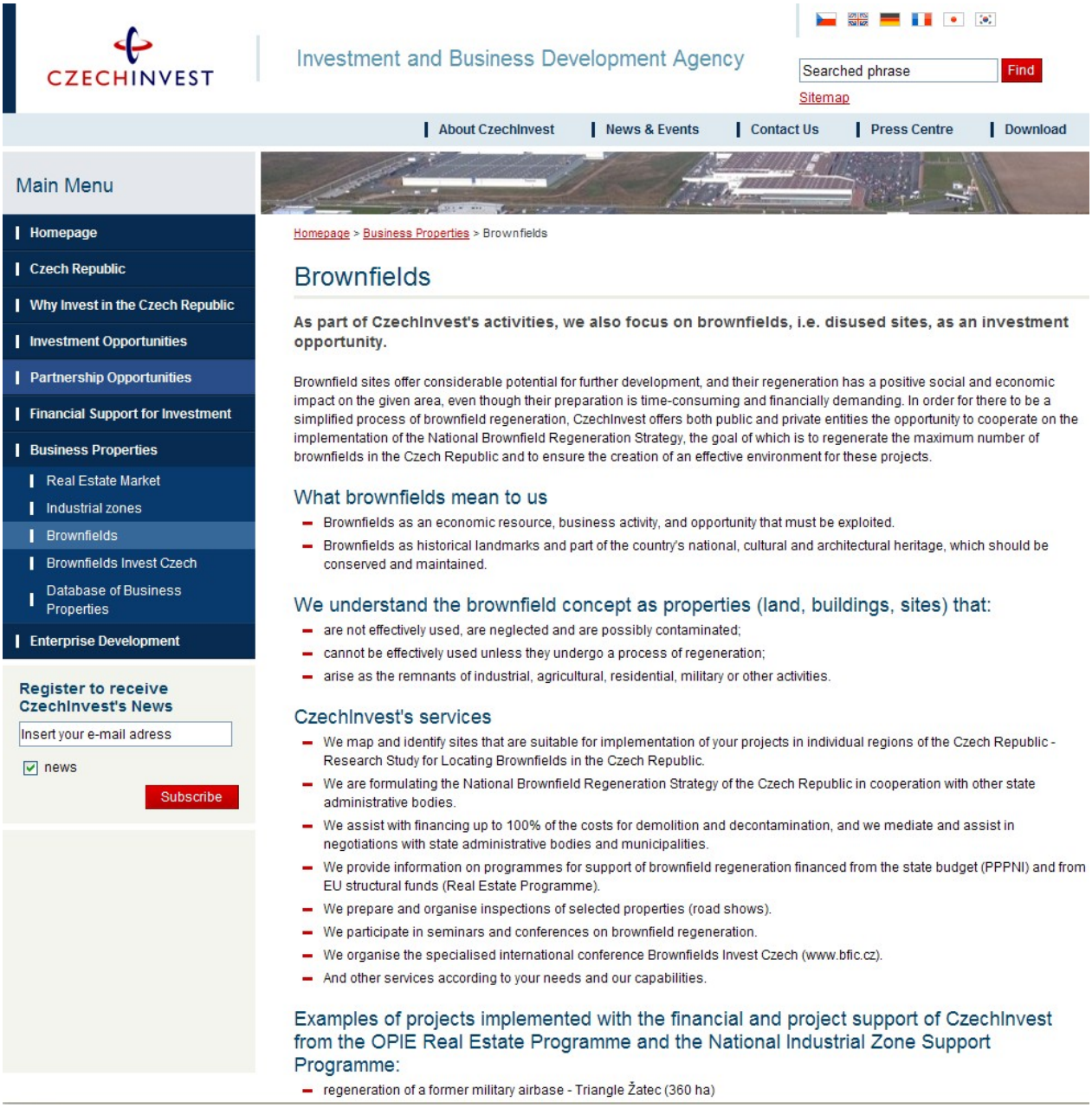
ReviSols (1998 – 2005). Das Programm ReviSols stellt eine Anschubfinanzierung für Brachflächenrevitalisierungsprojekte dar und reduziert das Altlastenrisiko für

Investoren. Untersuchungen und Sanierungen werden im Rahmen von Brachflächenrevitalisierungsprojekten gefördert. Die öffentliche Förderung wird in Form von Krediten gewährt. Es werden maximal 50 – 70 % der Untersuchungs- und Sanierungskosten gefördert. Durch die hohe Förderung von Untersuchungen und allfälligen Sanierungen werden Haftungsrisiken minimiert bzw. wird auch das Altlastenrisiko von Investoren übernommen. Insgesamt wurden 305 Projekte initiiert, 106 Mio. U$ wurden an staatlichen Krediten gewährt, das Gesamtinvestitionsvolumen der Projekte belief sich auf 4,5 Milliarden U$. Die neu generierten Einnahmen an Kommunalsteuer belaufen sich auf rund 95 U$ pro Jahr.

ClimatSol (2007 – 2010). Durch den großen Erfolg von ReviSols wurde das Programm in einer reduzierten Variante verlängert. Die staatliche Förderung wird in Form von Krediten gewährt und beträgt nun maximal 30 – 50% der Untersuchungs- und Sanierungskosten. http://www.menv.gouv.qc.ca/sol/terrains/climatsol/index.htm

Fazit: Durch die Anschubfinanzierung bei Brachflächenprojekten konnten zahlreiche neue Projekte initiiert werden, die städtische Zersiedelung gebremst werden. Die Neueinnahmen an Kommunalsteuer übertreffen die bereitgestellten Fördermittel.

In Tschechien werden ehemalige Industriestandorte für neue Betriebsansiedelungen über die CzechInvest aktiv beworben und vertrieben. Investoren erhalten praktische Hilfestellung für mögliche Hürden. Quelle: http://www.czechinvest.org



CZECHINVEST

Investment and Business Development Agency

Searched phrase | Find

Sitemap

About CzechInvest | News & Events | Contact Us | Press Centre | Download

Main Menu

- Homepage
- Czech Republic
- Why Invest in the Czech Republic
- Investment Opportunities
- Partnership Opportunities
- Financial Support for Investment
- Business Properties
  - Real Estate Market
  - Industrial zones
  - Brownfields
  - Brownfields Invest Czech
  - Database of Business Properties
- Enterprise Development

Register to receive CzechInvest's News

Insert your e-mail adress

news

Subscribe

Homepage > Business Properties > Brownfields

Brownfields

As part of CzechInvest's activities, we also focus on brownfields, i.e. disused sites, as an investment opportunity.

Brownfield sites offer considerable potential for further development, and their regeneration has a positive social and economic impact on the given area, even though their preparation is time-consuming and financially demanding. In order for there to be a simplified process of brownfield regeneration, CzechInvest offers both public and private entities the opportunity to cooperate on the implementation of the National Brownfield Regeneration Strategy, the goal of which is to regenerate the maximum number of brownfields in the Czech Republic and to ensure the creation of an effective environment for these projects.

What brownfields mean to us

- Brownfields as an economic resource, business activity, and opportunity that must be exploited.
- Brownfields as historical landmarks and part of the country's national, cultural and architectural heritage, which should be conserved and maintained.

We understand the brownfield concept as properties (land, buildings, sites) that:

- are not effectively used, are neglected and are possibly contaminated;
- cannot be effectively used unless they undergo a process of regeneration;
- arise as the remnants of industrial, agricultural, residential, military or other activities.

CzechInvest's services

- We map and identify sites that are suitable for implementation of your projects in individual regions of the Czech Republic - Research Study for Locating Brownfields in the Czech Republic.
- We are formulating the National Brownfield Regeneration Strategy of the Czech Republic in cooperation with other state administrative bodies.
- We assist with financing up to 100% of the costs for demolition and decontamination, and we mediate and assist in negotiations with state administrative bodies and municipalities.
- We provide information on programmes for support of brownfield regeneration financed from the state budget (PPPNI) and from EU structural funds (Real Estate Programme).
- We prepare and organise inspections of selected properties (road shows).
- We participate in seminars and conferences on brownfield regeneration.
- We organise the specialised international conference Brownfields Invest Czech (www.bfic.cz).
- And other services according to your needs and our capabilities.

Examples of projects implemented with the financial and project support of CzechInvest from the OPIE Real Estate Programme and the National Industrial Zone Support Programme:

- regeneration of a former military airbase - Triangle Žatec (360 ha)

Weitere Informationen

Fördermöglichkeiten

Selbstständige Förderprogramme für das Flächenrecycling sind in Österreich wenig entwickelt. Gemeinden, Investoren und Projektträger sind großteils auf die individuelle Auswahl von Fördermöglichkeiten aus unterschiedlichsten Förderinstrumentarien angewiesen, die zudem von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich sein können. Grundsätzlich werden Förderungen, die direkt oder indirekt die Wiedernutzung von Brachflächen unterstützen können, von der EU, dem Bund und den Ländern bereitgestellt. Ausgewählte Fördermöglichkeiten sind nachstehend angeführt:

Betriebsansiedlungen in wirtschaftlich benachteiligten Regionen

Förderstelle
ERP-FONDS (http://www.erp-fonds.at/)

Fördergegenstand
Betriebsansiedlungen mit wesentlichen regionalökonomischen Impulsen

Förderwerber
Unternehmen der Industrie und des produzierenden Gewerbes sowie produktionsnahe Dienstleistungsunternehmen und Anbieter von e-business-Dienstleistungen mit Betriebsstandort in Österreich, welche Investitionsvorhaben in einem nationalem Regionalförderungsgebiet (gem. ERP Kriterien) durchführen.

Art und Höhe der Förderung
Finanzierung mittels ERP Kredit bis max. 7,5 Mio. €

Weitere Infos
http://www.awsg.at/portal/index.php?x=652&n=653

Bundesförderung zur Altlastensanierung

Förderstelle
Kommunal Kredit Public Consulting
(http://www.public-consulting.at/)

Förderwerber
Gemeinden; Gemeindeverbände; Abfallverbände; Länder; Eigentümer oder Verfügungsberechtigte von Grundstücken, auf denen eine Altlast liegt; zur Sanierung Verpflichtete gemäß Gewerbeordnung, Wasserrechtsgesetz oder Abfallwirtschaftsgesetz

Fördergegenstand
Maßnahmen, die unmittelbar mit der Sanierung oder Sicherung einer Altlast zusammenhängen: Vorleistungen (Untersuchungen, Erkundungsmaßnahmen, Planung), Herstellungs- und Durchführungsmaßnahmen (Investitionskosten), laufende Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen für 5 Jahre (Betriebskosten), immaterielle Nebenleistungen (z.B. Bauaufsicht, chemische Untersuchungen), Beweissicherungsmaßnahmen, Wiederherstellungsmaßnahmen.

Art und Höhe der Förderung
In Abhängigkeit von Prioritätenklasse der Altlast und Status des Förderwerbers (z.B. Verschmutzungsverantwortlicher, Wettbewerbsteilnehmer) beträgt die Förderhöhe max. 55 % bis 95 % der förderungsfähigen Kosten..

Unterlagen & weitere Infos/
http://www.publicconsulting.at/altlasten=> Fördermappe Altlastensanierung

Niederösterreich: Nahversorgung

Förderstelle
NAFES - Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren
(http://www.nafes.at/)

Förderwerber
NÖ Gemeinden, Wirtschafts- und Werbegemeinschaften, insbesondere Vereine, private Errichtungsgesellschaften bei Pilotprojekten

Fördergegenstand
Von der Gemeinde getätigte Infrastrukturinvestitionen wie Neuerrichtung oder Umbau eines Geschäftslokales oder Investitionen in die Geschäftsausstattung. Pilotprojekte - innerörtliche Handels- & Dienstleistungsstandorte

Art und Höhe der Förderung
Nicht rückzahlbarer Zuschuss. Ausmaß im Regelfall 30 % der nachgewiesenen Gesamtkosten. Förderobergrenze € 100.000.-

Unterlagen & weitere Infos:
http://www.nafes.at/Antragsformular.26.0.html

Oberösterreich: Wirtschaftsimpulsprogramm

Förderstelle
Amt der Oö. Landesregierung, Abt. Gewerbe
(http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

Förderwerber
Kleine, mittlere und große Unternehmen, die eine einschlägige Gewerbeberechtigung besitzen und beabsichtigen einen neuen Betrieb zu gründen oder einen Betrieb in Oberösterreich anzusiedeln, den Betriebsstandort aufgrund öffentlichen Interesses zu verlegen oder den Betrieb in Verbindung mit einer grundlegenden Verfahrens-, Produkt- oder Dienstleistungsinnovation zu erweitern. NÖ Gemeinden, Wirtschafts- und Werbegemeinschaften, insbesondere Vereine, private Errichtungsgesellschaften bei Pilotprojekten

Fördergegenstand
Grundkauf und Grundstückskosten (nur bei Betriebsumsiedlung und -übernahme), Baukosten inkl. Bauplanung, Ökobonus für umwelt- und ressourcenschonende Vorhaben

Art und Höhe der Förderung
maximal 5 – 10 % der Investitionen, Erhöhung bei Zuteilung des Umweltbonus

Unterlagen & weitere Infos: http://www.land-oberoesterreich.gv.at/cps/rde/xchg/SID-3DCFCFC3-2ADC0D55/ooe/hs.xsl/26536_DEU_HTML.htm

Links

Niederösterreichisches "Brach" Flächensystem
http://www.leerflaechen.at/

Oberösterreichs und Kärtens Angebot an Betriebsflächen
http://www.quickobjects.at/decide.cfm

Kommunalen Standortinformationssystems (KOMSIS): öffentliche Datenbank mit Daten zu ungenutzten Flächen und Objekten im Gemeindegebiet
http://www.komsis.at

NÖ Leerflächeninformationssystem LIS
http://www.leerflaechen.at

Knittelfeld – verfügbare Leerflächen
http://www.knittelfeld.at/wirtschaft/verfuegbare_leerflaechen/index.htm

Leerstehende Betriebsflächen Bruck an der Mur
http://www.bruckmur.at/marketing/

Arge Steiermark Nord - freien Industrie- und Gewerbegrundstücken
http://www.stmknord.ad-ventures.at

Altstadt Standort Informations System ASIS: leere Geschäftslokale, Büroflächen oder Lagerhallen in den Salzburger Altstadtviertel
http://http://asis.niktlab.at

Leerflächeninformation Neusiedl am See
http://www.neusiedlamsee.at

Leerflächen in der Stadt Bischofshofen
http://www.bischofshofen.sbg.at/sites/leerflaechen.php

Informationssystem Stadt
http://www.stadtraum.at

OÖ Technologie- und Marketinggesellschaft (TMG)
http://www.tmg.at

LeS! Linz entwickelt Stadt!
http://www.ecology.at/les__linz_entwickelt_stadt.htm

Der Steinbacher Weg: Motivation und Orientierungshilfe zur nachhaltigen Gemeindeentwicklung
http://www.steinbachsteyr.at

NAFES - Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren
http://www.nafes.at

Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) Arbeitshilfe: Kommunales Flächenressourcenmanagement

BEV Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2007) Regionalinformation der Grundstücksdatenbank; Stand: 1.1. des jeweiligen Jahres.

Haberl H. et al. (2001) Die Kolonisierung der Landschaft – Indikatoren für nachhaltige Landnutzung. In: Schriftenreihe des BMBWK. Forschungsschwerpunkt Kulturlandschaft, Nr. 8. Wien.

Lebensministerium (2007) Altlastensanierung in Österreich – Effekte und Ausblick, http://umwelt.lebensministerium.at-/article/articleview/61542/1/1467.

ÖROK Österreichische Raumordnungskonferenz (2005) ÖROK Prognosen 2001 – 2031 Teil 2: haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs, ISBN 3-85186-079-9.

Umweltbundesamt (2004) Industrielle Brachflächen in Österreich, ISBN 3-85457-733-8.

Informationen zu Landwirtschaft, Lebensmittel, Wald, Umwelt und Wasser:

www.lebensministerium.at

lebensministerium.at

Die Initiative GENUSS REGION ÖSTERREICH hebt gezielt die Bedeutung regionaler Spezialitäten hervor:

www.genuss-region.at

GENUSS REGION ÖSTERREICH

„Bio“ bedeutet gesunde, hochwertige Lebensmittel, die keine Spritzmittel oder Antibiotika enthalten:

www.biolebensmittel.at

biolebensmittel.at
das Natürlichste auf der Welt

Das Aktionsprogramm des Lebensministeriums für aktiven Klimaschutz:

www.klimaaktiv.at

klima:aktiv

Die Jugendplattform zur Bewusstseinsbildung rund ums Wasser:

www.generationblue.at

generation blue
www.generationblue.at

Das Österreichische Umweltzeichen ist Garant für umweltfreundliche Produkte und Dienstleistungen:

www.umweltzeichen.at

„Umwelt am Ball“ ist die gemeinsame Nachhaltigkeits-Initiative des Lebensministeriums und „2008 – Österreich am Ball“ zur Fußball-EM 2008:

www.umweltamball.at

Umwelt am Ball

Das Internetportal der Österreichischen Nationalparks:

www.nationalparksaustria.at

Nationalparks AUSTRIA

Das Lehrpfade-Portal beschreibt zahlreiche österreichische Lehrpfade, Themen- und Erlebniswege:

www.lehrpfade.lebensministerium.at

LEHRPFADE IN ÖSTERREICH

U3_Vorlage_A4_deutsch.indd 1 12.03.2008 11:11:18 Uhr

lebensministerium.at