

MASTERARBEIT | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Flächenrecycling als Instrument des nachhaltigen
Flächenmanagements
Eine Untersuchung des Um- und Wiedernutzungsprozesses
industrieller und gewerblicher Brachflächen in Oberösterreich
zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme

verfasst von | submitted by

Doris Six BEd

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Education (MEd)

Wien | Vienna, 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree
programme code as it appears on the
student record sheet:

UA 199 506 510 02

Studienrichtung lt. Studienblatt | Degree
programme as it appears on the student
record sheet:

Masterstudium Lehramt Sek (AB) Unterrichtsfach
Deutsch Unterrichtsfach Geographie und
wirtschaftliche Bildung

Betreut von | Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Alois Humer

Kurzfassung

Der technologische Fortschritt sowie die zunehmende Globalisierung in den vergangenen Jahrzehnten haben strukturelle Veränderungen zur Folge, welche die heimische Industrie und das Gewerbe in hohem Maße prägen. Unternehmen fusionieren, wandern ab und werden geschlossen, wodurch ungenutzte Flächen hinterlassen werden. Gleichzeitig führt die demographische Entwicklung zu einem Anstieg des Flächenbedarfs.

Dieses Ungleichgewicht stellt für die Raumordnung eine substanzielle Herausforderung dar. Daher müssen geeignete Maßnahmen zur Förderung der Innenentwicklung und Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit ergriffen werden. Ein effektives Instrument in diesem Kontext ist die Reaktivierung ungenutzter Brachflächen, um der zunehmenden Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke sowie dem innerörtlichen Leerstand entgegenzuwirken.

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich in diesem Zusammenhang mit den Handlungsmöglichkeiten und Hürden, welche im Zuge des Brachflächenrecyclings entstehen. Nach einer theoretischen Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt ein praktischer Einblick in die Optionen auf unterschiedlichen Handlungsebenen. Diese werden auf Limitationen und Entwicklungspotenziale untersucht. Es sollen Maßnahmen und Möglichkeiten aufgezeigt werden, welche Anreize zur vermehrten Um- und Wiedernutzung ungenutzter Flächen schaffen.

Abstract

Technological progress and increasing globalization in recent decades have resulted in structural changes that significantly shape domestic industry and commerce. Companies are merging, relocating and closing down, leaving unused areas behind. At the same time, demographic trends are leading to a growing demand for space.

This imbalance poses a substantial challenge for spatial planning. Therefore, measures must be taken to promote inner-city development and ensure competitiveness. An effective instrument in this context is the reactivation of unused brownfield sites to counteract the increasing land use for residential and transport purposes, as well as inner-city vacancies.

In this context, this paper examines the options and hurdles that arise in the course of brownfield recycling. Following a theoretical discussion of the topic, a practical insight into the options at different levels of action is provided. These are examined for limitations and development potential. The aim is to identify measures and opportunities that create incentives for increased conversion and reuse of unused areas.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	I
Abstract	II
Inhaltsverzeichnis	III
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VII
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung und Ausgangssituation.....	1
1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage.....	2
1.3 Methodischer Rahmen.....	3
2 Theoretischer und kontextueller Hintergrund	4
2.1 Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme	4
2.1.1 Funktionen des Bodens.....	5
2.1.2 Flächeninanspruchnahme und -versiegelung in Österreich.....	7
2.1.2.1 Flächeninanspruchnahme und -versiegelung in Oberösterreich	10
2.1.3 Das Problem der Zersiedelung	12
2.1.4 Folgen der Bodenversiegelung.....	13
2.1.5 Maßnahmen gegen die steigende Flächeninanspruchnahme in Österreich.....	16
2.2 Brachflächen	19
2.2.1 Begriffserklärung und Problem	19
2.2.2 Ursachen der Entstehung.....	22
2.2.3 Brachflächenerhebung.....	23
2.2.4 Brachflächensituation in Oberösterreich	24
2.3 Nachhaltiges Flächenmanagement.....	26
2.3.1 Mobilisierung von Baulandreserven	27
2.3.2 Flächenzertifikatehandel.....	28
2.3.3 Brachflächenrecycling	30
2.3.3.1 Einflussfaktoren und Hindernisse	31
2.3.3.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung	33
2.3.3.3 Förderungen	34
2.4 Raumordnung in (Ober-) Österreich	35
2.4.1 Raumordnungspolitik in Österreich	35

2.4.1.1	Überörtliche Raumordnung	37
2.4.1.2	Örtliche Raumordnung	39
2.4.2	Instrumente der Raumordnung und -planung	39
2.4.2.1	Landesraumordnungs- und -entwicklungsprogramme	40
2.4.2.2	Örtliches Entwicklungskonzept	42
2.4.2.3	Flächenwidmungsplan	43
2.4.2.4	Bebauungsplan	45
2.4.3	Herausforderungen der Raumordnung	45
2.5	Wirtschaftsstandort Oberösterreich	47
2.5.1	Oberösterreich als Industriestandort	47
2.5.2	Industrie- und Gewerbeflächen in Oberösterreich	51
3	Empirische Studie	53
3.1	Methodik	53
3.1.1	Leitfadengestütztes Expert:inneninterview	54
3.1.2	Datenauswertung	56
3.2	Forschungsdesign	57
3.2.1	Ziel der Untersuchung	57
3.2.2	Stichprobe	57
3.2.3	Interviewleitfaden	58
3.2.4	Datenerhebung	59
3.2.5	Auswertung	60
3.3	Ergebnisse und Interpretation der Studie	61
3.3.1	Flächeninanspruchnahme	61
3.3.2	Flächenversiegelung	63
3.3.3	Brachflächensituation	65
3.3.4	Eigentümer:innen	66
3.3.4.1	Gründe für die Nichtnutzung von Brachflächen	67
3.3.4.2	Auswirkungen von Brachflächen und Leerstand	68
3.3.4.3	Anreize zur Nutzbarmachung	69
3.3.4.4	Austausch mit der örtlichen und überörtlichen Raumordnung	71
3.3.5	Hürden für die Wiedernutzung	73
3.3.6	Faktoren für eine erfolgreiche Nachnutzung	76
3.3.7	Beispiele für erfolgreiches Brachflächenrecycling	77
3.3.8	Die Rolle der Raumordnung	78
3.3.8.1	Rolle der überörtlichen Raumordnung und des Landes Oberösterreich	80

3.3.8.2	Rolle der örtlichen Raumordnung bzw. der Gemeinden	81
4	Schlussteil	84
4.1	Zusammenfassung und Diskussion	84
4.2	Handlungsempfehlungen.....	88
4.2.1	Überörtliche Raumordnung / Land Oberösterreich.....	88
4.2.2	Örtliche Raumplanung / Gemeinde	89
4.2.3	Eigentümer:innen	90
4.3	Förderung der SDGs	91
4.4	Fazit und Ausblick	92
5	Quellenverzeichnis	93
6	Anhang.....	1
6.1	Interviewleitfaden Expert:in im öffentlichen Dienst.....	1
6.2	Interviewleitfaden Expert:in in Unternehmen	4
6.3	Liste der Codes.....	6
6.4	Auswertungstabellen	7

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Flächeninanspruchnahme des Dauersiedlungsraumes in Österreich	8
Abb. 2 Versiegelung beanspruchter Flächen in Österreich	9
Abb. 3 Flächeninanspruchnahme des Dauersiedlungsraumes in Oberösterreich	11
Abb. 4 Versiegelung beanspruchter Flächen in Oberösterreich	12
Abb. 5 Größenkategorie der Brachflächen in Oberösterreich	26
Abb. 6: Anteile der Baulandreserven an der Baulandwidmung je Bundesland	27
Abb. 7 Anteile der Bundesländer am BIP 2023	48
Abb. 8 Bruttowertschöpfung Oberösterreich 2023	49
Abb. 9 INKOBA und WIPA in Oberösterreich	51
Abb. 10 Aufteilung der als Bauland gewidmeten Flächen in Oberösterreich	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ziele Oö. LAROP 2017	42
Tabelle 2: Daten zu den Expert:inneninterviews	60

1 Einleitung

Die vorliegende Masterarbeit beleuchtet die Problematik der zunehmenden Flächeninanspruchnahme und -versiegelung. Diese Entwicklung hat signifikante Auswirkungen auf das zukünftige wirtschaftliche, gesellschaftliche und ökologische Gefüge. Das Brachflächenrecycling stellt in diesem Zusammenhang ein Mittel dar, bereits genutzte Flächen wieder in den Wirtschaftskreislauf einzuführen, um somit eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu erreichen.

1.1 Problemstellung und Ausgangssituation

Boden stellt eine wichtige Ressource für Natur und Mensch dar. Neben einer regulierenden Wirkung von Wasser und Luft schafft er ebenso Lebensraum für Flora und Fauna. Zusätzlich bietet er dem Menschen Schutz vor Überschwemmungen, landwirtschaftliche Nutzfläche und speichert Trinkwasser. Der Boden ist demnach eine überlebenswichtige Substanz, welche es zu schützen gilt. Dennoch werden in Österreich jährlich über 20 km² Bodenfläche in Anspruch genommen und teilweise versiegelt, also mit einer wasserundurchlässigen Schicht versehen (vgl. Umweltbundesamt 2022). Dies erfolgt unter anderem aufgrund von Siedlungsmustern wie zum Beispiel der Zersiedelung, bei der neue Bauobjekte am Stadtrand errichtet werden und somit die Gebiete mit einer geringen Siedlungsdichte bebaut sind. Die Ansiedelung von Privatpersonen als auch von Nahversorgerbetrieben am Stadtrand hat weitreichende Konsequenzen zur Folge: Versiegelte Flächen werden in Form von Straßen und Parkplätzen nur ineffizient genutzt, der wirtschaftliche Betrieb der öffentlichen Verkehrseinrichtungen wird verhindert und für notwendige Alltagswege wird zunehmend das Auto genutzt. Durch die zunehmende Attraktivität des Stadtrandes erfährt der Ortskern jedoch einen Kaufkraftabfluss, der zu Geschäftsschließungen und somit zum Leerstand von Geschäftslokalen im Ortskern führt (vgl. ÖROK 2017:13).

Im Zuge dieses Prozesses gehen zusätzlich auch agrarische Produktionsflächen und Versickerungsflächen für Niederschlag verloren, weshalb es an nachhaltigem Flächenmanagement bedarf, um dem entgegenzuwirken. Um eine Bodenknappheit zu verhindern, soll dafür gesorgt werden, dass geringere Flächen zur Versiegelung herangezogen werden (vgl. ÖROK 2017: 7).

Der vorherrschende Umgang mit dem Boden als verbrauchbare und begrenzte Ressource bedarf einem nachhaltigen Flächenmanagement, um auch für zukünftige Generationen die positiven Eigenschaften des natürlichen Bodens zu sichern. Flächenmanagement wird definiert als „*bewusste und zielgerichtete Gestaltung und Entwicklung der regional begrenzten Fläche*“ (REUTER et al. 2009: 51) und ist demnach immer zukunftsbezogen. Die regionale Verwaltung von Flächen entspricht meist jedoch nicht dieser Definition, da langfristige Entwicklungen der Bevölkerung, Umweltbelastungen oder Wirtschaft außer Acht gelassen werden und die Leitziele nicht in die Entscheidungskriterien der Flächenplanung einfließen (vgl. REUTER et al. 2009: 51).

Das Problem, dass aufgrund eines strukturellen Wandels immer mehr industrielle Brachflächen entstehen, welche als versiegelte Flächen keinen wirtschaftlichen oder ökologischen Nutzen haben, soll mit Hilfe des Instruments des Flächenrecyclings gemildert werden. In diesem Rahmen werden brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen gezielt revitalisiert und erneut für den ökonomischen Zweck eingesetzt. Dabei kann es sich einerseits um eine Wiedernutzung, also dem Erhalt der ehemaligen Nutzung, oder eine Umnutzung – der Ergänzung um eine andere Nutzungsart – handeln (vgl. Umweltbundesamt 2008: 4). Es entsteht der Vorteil der Stärkung des Innenraums von Städten und Gemeinden, da am Ortsrand keine Flächen neu versiegelt werden und sich die Verkehrswege verkürzen. Ein Großteil der Brachflächen sind innenstadtnah, haben eine gute Verkehrsanbindung und Lage, sodass sie vor allem für all jene Akteur:innen, welche ein Bau- oder Planungsvorhaben anstreben, ein hohes Nutzungspotenzial bieten (vgl. Umweltbundesamt 2008: 2).

1.2 Zielsetzung und Forschungsfrage

Die Masterarbeit verfolgt drei Zielrichtungen: Im deskriptiven Teil erfolgt eine Analyse der gegenwärtigen Situation der Flächeninanspruchnahme und der damit einhergehenden Versiegelung von Flächen. Ziel ist die Identifizierung von Herausforderungen sowie die Entwicklung von Maßnahmen gegen eine steigende Inanspruchnahme. Im weiteren Verlauf folgt eine Auseinandersetzung mit Brachflächen in Österreich sowie deren Entstehungsgründe und mit dem Konzept des nachhaltigen Flächenmanagements, insbesondere dem Brachflächenrecycling. Des Weiteren werden Einblicke in die oberösterreichische

Raumordnung gewährt, wobei der Fokus auf den Herausforderungen liegt, die aus der Flächeninanspruchnahme resultieren.

Der empirische Abschnitt der Forschung umfasst leitfadengestützte Interviews mit Expert:innen aus den Bereichen der überörtlichen und örtlichen Raumordnung sowie aus privatwirtschaftlicher Sichtweise. Die gewonnenen Daten ermöglichen vertiefte Erkenntnisse über den Prozess des Brachflächenrecyclings und dienen als Grundlage für die Ableitung praxisnaher Empfehlungen. Das Ziel besteht darin, die praktischen Erfahrungen der Fachpersonen zu erfassen und systematisch auszuwerten.

Die normative Zielsetzung der Arbeit besteht in der Entwicklung spezifischer Handlungsempfehlungen für die Revitalisierung von Brachflächen und Leerständen auf Basis der deskriptiven und empirischen Erkenntnisse.

Anhand dieser Zielsetzungen wird für die vorliegende Arbeit folgende Forschungsfrage mit drei Unterfragen formuliert:

Wie kann die Flächeninanspruchnahme in Oberösterreich durch die Wieder- und Umnutzung von Brachflächen reduziert werden?

- Wie ist das Ausmaß der Brachflächen, insbesondere hinsichtlich Industrie- und Gewerbeflächen?
- Welche Hürden der Folgenutzung industriell und gewerblich genutzter Flächen gibt es?
- Wie können die überörtliche sowie örtliche Raumordnung und ihre Instrumente zur Revitalisierung ungenutzter Flächen beitragen?

1.3 Methodischer Rahmen

Die vorliegende Masterarbeit ist in einen theoretischen und einen empirischen Teil gegliedert. Im ersten Teil wird zunächst ein theoretischer Rahmen geschaffen, in dem grundlegende Begrifflichkeiten und Konzepte mittels Literaturrecherche analysiert werden. Die zunehmende Flächenversiegelung stellt dabei das zentrale Problem der Arbeit dar. Daher wird zunächst die aktuelle Situation in (Ober-)Österreich in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme und -versiegelung beschrieben. Nach einer grundlegenden Klärung des

Begriffs „Brachfläche“ werden die Ursachen für die Entstehung und die daraus resultierenden Problematiken erörtert. Im Rahmen der Lösungsfindung wird anschließend das Konzept des nachhaltigen Flächenmanagements beleuchtet, wobei ein besonderer Fokus auf das Flächenrecycling gelegt wird. Um ein fundiertes Verständnis der österreichischen Raumordnung zu gewährleisten und die Handlungsmöglichkeiten der Praxis ins Verhältnis zur Theorie setzen zu können, wird ein Schwerpunkt auf die bestehenden Instrumente gelegt und diese näher beschrieben.

Im empirischen Teil wird eine qualitative Vorgehensweise angewandt. Im Rahmen der Untersuchung werden leitfadengestützte, teilstrukturierte Expert:inneninterviews durchgeführt. Im Anschluss an die inhaltlich-semantische Transkription erfolgt die Auswertung der Daten mittels qualitativer Inhaltsanalyse. Im Rahmen dessen werden Hürden und Defizite identifiziert, die sich potenziell negativ auf ein Revitalisierungsprojekt auswirken können. Aus den gewonnenen Erkenntnissen lassen sich schließlich Handlungsempfehlungen für ein effizientes Konzept des Brachflächenrecyclings ableiten. Zuletzt werden die Resultate der Forschung mit den Sustainable Development Goals (SDGs) verknüpft.

2 Theoretischer und kontextueller Hintergrund

Die Beantwortung der in der Einleitung formulierten Forschungsfragen erfordert eine eingehende Auseinandersetzung mit den grundlegenden Aspekten des Themas Boden, Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme. Im weiteren Verlauf werden Brachflächen und das Konzept des nachhaltigen Flächenmanagements erörtert, bevor eine umfassende Beschreibung der Raumordnung in Oberösterreich und ihrer Instrumente folgt. Im Anschluss daran widmet sich die Analyse dem Wirtschaftsstandort Oberösterreich.

2.1 Bodenversiegelung und Flächeninanspruchnahme

Das folgende Kapitel widmet sich zunächst den vielfältigen Funktionen des Bodens, bevor der Fokus auf die Flächenversiegelung in Österreich, deren Ursachen sowie Folgen gelegt wird. Im Anschluss werden mögliche Maßnahmen gegen die steigende Flächeninanspruchnahme in Österreich vorgestellt.

2.1.1 Funktionen des Bodens

Boden stellt eines der wertvollsten Güter für das menschliche Leben dar, da er eine Vielzahl von essenziellen Funktionen erfüllt. Mehrschichtig aufgebaut, besteht er primär aus Mineralien sowie Humus und bildet einen atmenden Organismus mit zahlreichen Kleintieren, Wurzeln, Pilzfäden und Mikroben. So enthält eine Handvoll gesunden Bodens mehr Lebewesen, als Menschen auf der Erde leben.

Als Komponente der Ökosphäre ist der Boden jener Teil der Erdoberfläche, welcher sowohl von pflanzlichem, tierischem und menschlichem Leben besiedelt sowie durch mannigfaltige, ineinandergreifende Kreisläufe charakterisiert ist. Im Boden wurzelnde Pflanzen nutzen Sonnenenergie, Kohlenstoffdioxid aus der Luft, Niederschlagswasser sowie Nährstoffe aus dem Boden, um Biomasse zu produzieren und dabei Sauerstoff freizusetzen (vgl. AMELUNG et al. 2018: 6). Diese Biomasse dient den Menschen und Tieren als Nahrung. Geben Pflanzen organische Abfälle an den Boden ab, werden diese von Bodentieren und Mikroorganismen als Nahrung genutzt, welche die organische Substanz wieder in Kohlenstoffdioxid umwandeln. Dieser bedeutende Kreislauf wird als Lebensraumfunktion des Bodens bezeichnet.

Neben der Bereitstellung von Lebensraum jeglicher Lebewesen weist er zusätzlich die Funktionen als Filter, Puffer und Transformator auf. Bodenpartikel und Poren wirken beispielsweise wie ein Sieb, das flüssige von festen Stoffen trennt. Dies spielt eine wesentliche Rolle in Bezug auf den natürlichen Wasserhaushalt, indem Regenwasser gereinigt, als Grundwasser gespeichert und anschließend den Menschen durch Leitungen zur Verfügung gestellt wird. Zusätzlich wird der landschaftliche Wasserhaushalt durch seine Wasserspeicherkapazität reguliert, weshalb auch von der Regelungsfunktion des Bodens gesprochen wird. (vgl. AMELUNG et al. 2018: 5ff.).

Überdies finden im Boden wichtige chemische Vorgänge statt, bei denen verschiedene Gase aufgenommen oder umgewandelt werden (vgl. NAGL 2016: 7). Diese Prozesse sind maßgebend für die Regulierung der Atmosphäre, da ebenso die Treibhausgase Kohlenstoffdioxid (CO_2), Methan (CH_4) sowie Distickstoffmonoxid (N_2O) gebunden und transformiert werden. Des Weiteren ist der Boden ein Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, weil er

Umweltbedingungen während seiner Entstehung dokumentiert und somit historische Aktivitäten aufzeigt (vgl. NAGL 2016: 9f.).

Zusätzlich zu den natürlichen, essenziellen Effekten als Teil des Ökosystems macht der Mensch von den Nutzungsfunktionen des Bodens bereits seit Jahrtausenden Gebrauch. Maßgebend ist diesbezüglich die land- und forstwirtschaftliche Nutzung für die Produktion von Nahrungs- und Futtermittel sowie als Rohstoffquelle für diverse Industriezweige und die Medizin. Allerdings muss für die Rohstoffgewinnung der Boden teilweise oder vollständig abgetragen werden, weshalb die Nutzung häufig mit Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionsfähigkeit einhergeht. Dies betrifft auch Böden, die aufgrund infrastruktureller Errichtungen wie Siedlungen, Straßen und Abfalldeponien vollständig verbaut und damit in ihrer Wirkungsweise gänzlich unterbunden werden (vgl. NAGL 2016: 11).

Der Boden entwickelt sich zwar laufend, jedoch nur langsam. So entsteht in einem Jahrhundert lediglich ein Zentimeter Bodenschicht. Da er aber für die Bereitstellung von sauberem Trinkwasser und frischer Luft bedeutend ist, muss mit dieser begrenzten Ressource schonend umgegangen werden. Andernfalls hat dies gravierende Auswirkungen auf das Klima, die Bodenqualität und damit das Wohlergehen der Weltbevölkerung. Aufgrund industrieller Landwirtschaft und des Einsatzes synthetischer Düngemittel werden dem Boden weniger Nährstoffe zugeführt als ihm entzogen (vgl. NAGL 2016: 4), was zu einer Abnahme der für den Menschen lebensnotwendigen Mineralstoffe in der Nahrung führt. Infolge des Nährstoffmangels entstehen Krankheiten und die Lebenserwartung in Gebieten mit qualitativ erschöpftem Boden sinkt.

Der Schutz des natürlichen Bodens ist zudem untrennbar mit dem Klimaschutz verbunden, denn Böden speichern doppelt so viel Kohlenstoff wie die globale Vegetation und die Atmosphäre zusammen (vgl. NAGL 2016: 5). Die auf dem Boden wachsenden Pflanzen nehmen dabei Kohlenstoffdioxid (CO₂) auf, das durch Photosynthese zu Kohlenstoff transformiert und größtenteils im Boden gespeichert wird. Durch Rodung oder den Umbruch von Grünland und Mooren werden aggressive Klimagase jedoch wieder freigesetzt und entkräften damit jegliche Bemühungen, dem Klimawandel entgegenzuwirken.

Der Boden mit seiner Lebensraum-, Regelungs- und Nutzungsfunktion ist eine für Mensch und Tier lebensnotwendige Ressource. Aufgrund der Inanspruchnahme immer mehr

ökologischer Fläche besteht jedoch die Gefahr, dass in Zukunft nicht mehr genügend Boden zur Verfügung steht, um die natürlichen Bedürfnisse aller Lebewesen zu befriedigen.

2.1.2 Flächeninanspruchnahme und -versiegelung in Österreich

Eine Fläche wird beansprucht, wenn biologisch produktiver Boden so verändert wird, dass er für die land- und/oder forstwirtschaftliche Produktion beziehungsweise als natürlicher Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht (vgl. Umweltbundesamt 2023). Dies ist dann der Fall, wenn er etwa für Siedlungs- und Verkehrszwecke, für Gärten, Parkanlagen oder auch für Sportplätze in Anspruch genommen wird. Eine Fläche gilt ebenso als beansprucht, wenn eine Baulandwidmung vorliegt, da somit die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Nutzung geschaffen ist (vgl. ÖROK 2023a: 6).

Beanspruchte Flächen können zudem versiegelt sein. Dabei handelt es sich um Boden, der mit einer wasser- und luftundurchlässigen Schicht, beispielsweise Beton oder Asphalt, bedeckt ist, welche den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen hervorruft (vgl. Umweltbundesamt 2023). Flächenversiegelung liegt demnach beim Bau von Gebäuden und Straßen vor, da der Versiegelungsgrad bei 100 % liegt. Die versiegelte Fläche ist folglich eine Teilmenge der Flächeninanspruchnahme, welche sich sowohl auf gänzlich versiegelte als auch auf teil- sowie unversiegelte Flächen mit entsprechender Widmung bezieht.

Das österreichische Staatsgebiet umfasst knapp 84.000 km², wovon im Jahr 2022 5.648 km² einer Flächeninanspruchnahme unterliegen (vgl. ÖROK 2023a: 8). Das bedeutet, dass 6,7 % der gesamten Landesfläche beansprucht sind. Da in Österreich jedoch nicht alle Flächen besiedelt werden können, wird die Gesamtfläche in einen Dauersiedlungsraum unterteilt, der lediglich den besiedel- und nutzbaren Raum berücksichtigt. Es handelt sich um potenziell besiedelbare Flächen, die der Mensch zum Leben, Arbeiten, Erholen und Bewirtschaften beansprucht. Unterschieden wird zwischen einem Siedlungsraum mit urbanen sowie Industrie- und Gewerbeflächen und dem besiedelbaren Raum, der unter anderem Ackerflächen, Dauerkulturen, Grünland und heterogene landwirtschaftliche Flächen umfasst. Dem Dauersiedlungsraum nicht zugeschrieben werden hingegen alpine Flächen, Ödland, Wälder sowie Gewässer (vgl. ÖROK-Atlas 2016). Im Jahr 2024 entspricht der Dauersiedlungsraum in Österreich rund 32.700 km² beziehungsweise 38,99 % der Gesamtfläche (vgl. Statistik Austria 2024a), wovon 17,3 % in Anspruch genommen werden. Zu beachten ist

aber, dass sich dieser Dauersiedlungsraum beispielsweise im Zuge von Aufforstungen verändert.

Von den 6,7 % beanspruchter Flächen werden 61,2 % für Siedlungsflächen innerhalb und außerhalb der Baulandwidmung, welche sowohl Wohn- als auch Betriebsflächen umfasst, genutzt. 30,4 % entfallen auf Verkehrsflächen (Straßen, Schienen) und die übrigen Anteile von 8,4 % auf Freizeit-, Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen (vgl. ÖROK 2023a: 8). In Abbildung 1 wird das Verhältnis der beanspruchten Flächen zu den unbeanspruchten Flächen innerhalb des Dauersiedlungsraumes dargestellt.

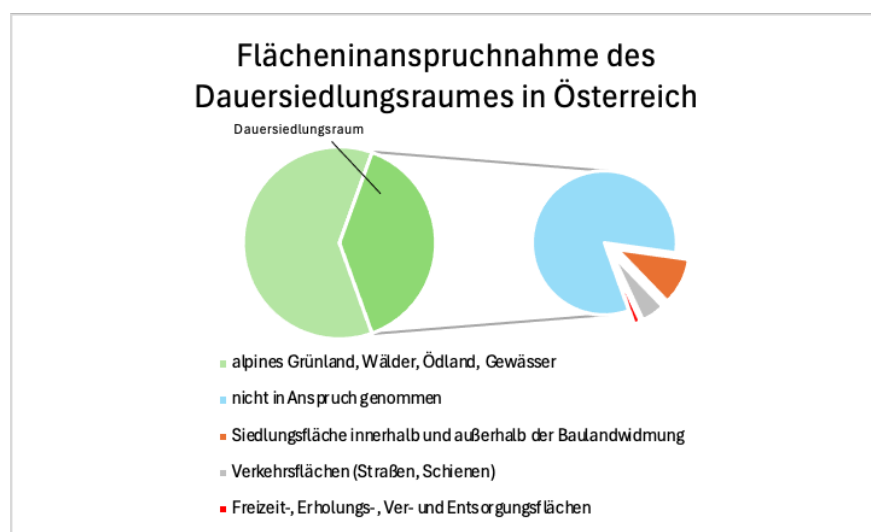


Abb. 1 Flächeninanspruchnahme des Dauersiedlungsraumes in Österreich
Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: ÖROK 2023a und Statistik Austria 2024a.

Die Flächeninanspruchnahme ist jedoch nicht mit der versiegelten Fläche gleichzusetzen, da diese nicht notwendigerweise mit wasserundurchlässigen Materialien bedeckt ist. Von der gesamten beanspruchten Fläche sind 2.964 km² oder 52 % versiegelt. Innerhalb und außerhalb der Baulandwidmung sind 47 % der Siedlungsflächen versiegelt, die übrigen Flächen werden in Form von Gärten oder als gebäudeangrenzende Grünflächen genutzt. Der Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen ist hingegen deutlich höher. 74 % der Böden können hier ihre Funktionen nicht mehr erfüllen. Unversiegelte Verkehrsflächen bilden begrünte Böschungen, Randstreifen oder Nebenflächen (vgl. ÖROK 2023a: 8f.). In Abbildung 2 ist der Versiegelungsgrad beanspruchter Flächen in Österreich dargestellt.

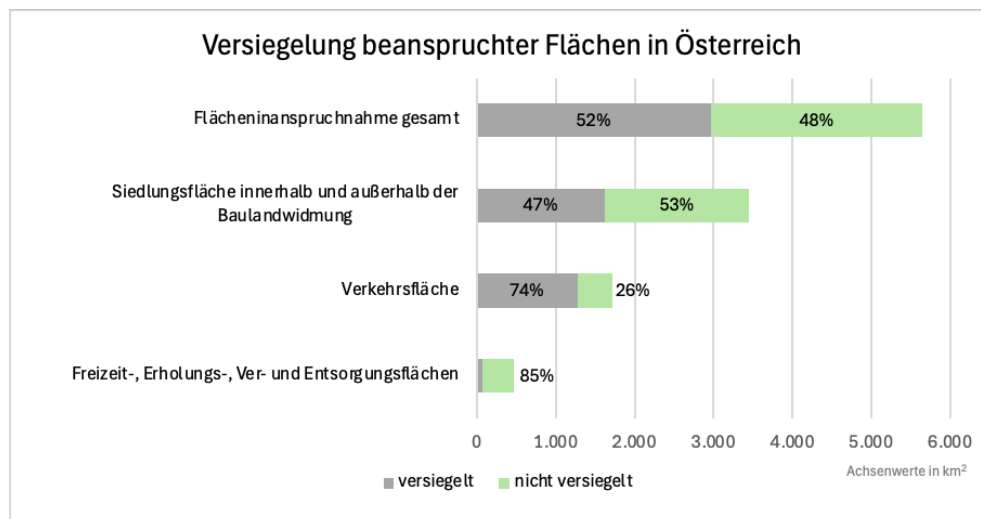


Abb. 2 Versiegelung beanspruchter Flächen in Österreich
 Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: ÖROK 2023a und Statistik Austria 2024a.

Die Zunahme der Flächenversiegelung hat verschiedene Ursachen. Ein offensichtlicher Zusammenhang besteht mit der Bevölkerungszunahme, die das Wachstum der Städte beeinflusst. Die Nachfrage nach Wohnraum wird dadurch verstärkt und erhöht folglich den Widmungsdruck. Aufgrund des höheren Wohnraumbedarfs in den Städten werden auch die Grundstücks- und Immobilienpreise angetrieben, wodurch sich das Interesse der Flächeninanspruchnahme im städtischen Umland verschärft. Dies hat zur Folge, dass zersiedelte Landschaftsbilder gefördert werden, die ergänzende Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder Abfall- und Abwasserbehandlungsanlagen benötigen (vgl. Europäische Kommission 2013: 5). Demgegenüber steht allerdings die Zunahme der Stadtfächen in der EU um 78 % in den vergangenen 70 Jahren, wohingegen die Bevölkerung lediglich um 33 % zunahm (vgl. Europäische Kommission 2013: 9). Die Flächeninanspruchnahme ist folglich von dem benötigten und verfügbaren Wohnraum entkoppelt. Hinzu kommt, dass das Umland der Städte den gleichen Bebauungsgrad aufweist, wie die Städte selbst, obwohl es deutlich weniger dicht besiedelt ist. Daraus lässt sich schließen, dass die Grundflächen größer und die Bauhöhen niedriger angesetzt sind.

Ein weiterer Faktor für die zunehmende Flächeninanspruchnahme ist der veränderte Lebensstil und der höhere Lebensstandard der Wohnbevölkerung vieler Städte. Die Nachfrage konzentriert sich auf größere Wohnungen, Erholungs- und Freizeitanlagen sowie zusätzliche soziale Einrichtungen, die in erster Linie in den Randgebieten realisiert werden. Sowohl die Bevölkerung als auch die Bauträger orientieren sich u.a. aufgrund der

niedrigeren Bodenpreise und günstigeren Wohnmöglichkeiten in Richtung Umland, wodurch der Bedarf an zusätzlicher Verkehrsinfrastruktur steigt (vgl. Umweltberatung 2024).

Auch Planungsentscheidungen haben einen erheblichen Einfluss auf die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung im Sinne von unreflektierter Flächennutzungsplanung und fehlender Anreize zur Umnutzung bereits erschlossener Flächen (vgl. Europäische Kommission 2013: 9f.). So werden beispielsweise Lagerhallen und Bürogebäude häufig unmittelbar neben bereits aufgegebenen Gebäuden errichtet, was den Versiegelungsgrad weiter erhöht. Es werden keine Versuche unternommen, jene Flächen umzunutzen oder der Natur zurückzugeben. Beschlüsse werden demnach ohne detaillierte Analyse der langfristigen Auswirkungen gemacht.

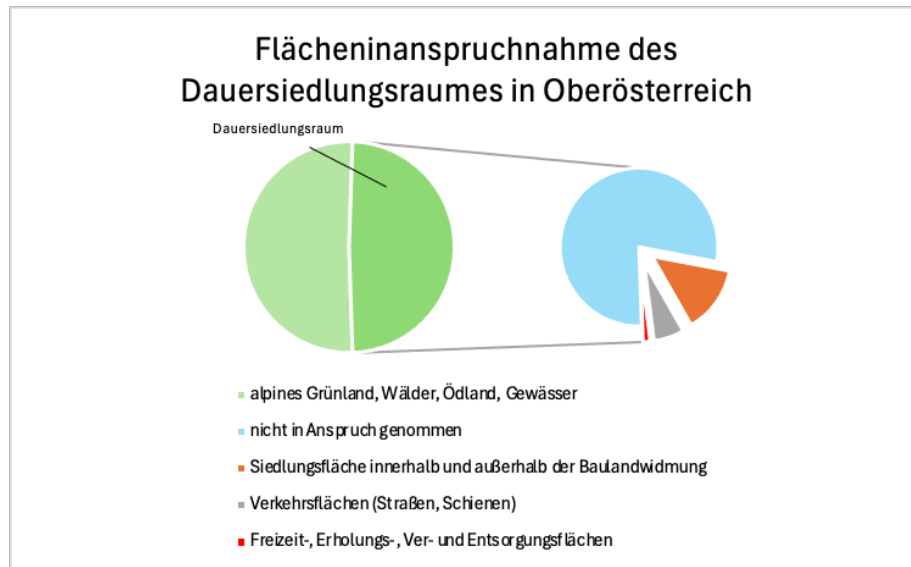
Vor allem aber wird die wichtige Ressource Boden unterschätzt. Die Bedeutung der lebensnotwendigen Funktionen tritt in den Hintergrund, wenn es um die Einnahmen der Gemeinden und Städte geht, die im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung durch Gebühren und Abgaben erzielt werden (vgl. Europäische Kommission 2013: 10). Somit werden neue Gewerbegebiete erschlossen, ohne die Folgekosten für Pflege und Instandhaltung dünn besiedelter Wohn- und Gewerbegebiete zu berücksichtigen, die zum Teil kaum leistbar sind.

2.1.2.1 Flächeninanspruchnahme und -versiegelung in Oberösterreich

Im Vergleich zum Österreichwert weist Oberösterreich mit 8,8 % eine höhere Flächeninanspruchnahme auf. Bei einer Gesamtfläche von 11.982,77 km² werden somit 1.060 km² beansprucht. Der Dauersiedlungsraum in Oberösterreich entspricht 57,12 %, davon werden 15,5 % in Anspruch genommen (vgl. Statistik Austria 2024a).

64,1 % der Flächeninanspruchnahme in Oberösterreich werden durch Siedlungen innerhalb und außerhalb der Baulandwidmung verursacht, wobei 18,8 % als Baulandreserve gelten, die zwar als Teil der Flächeninanspruchnahme erfasst werden, jedoch nicht bebaut sind. 29,1 % werden den Verkehrsflächen zugeschrieben, wovon der Großteil auf Gemeindestraßen entfällt. Freizeit-, Erholungs-, Ver- und Entsorgungsflächen nehmen insgesamt 6,8 % ein (vgl. ÖROK 2023a: 34f.). Zusammenfassend ist die Verteilung der Flächeninanspruchnahme nach Nutzungsart in Oberösterreich prozentuell sehr ähnlich der

österreichischen Beanspruchung. Da prozentuell jedoch mehr Fläche als Dauersiedlungsraum genutzt werden kann, ist die Flächeninanspruchnahme im Verhältnis zur Gesamtfläche höher. In Abbildung 3 ist das Verhältnis der Flächeninanspruchnahme des Dauersiedlungsraumes in Oberösterreich ersichtlich.



*Abb. 3 Flächeninanspruchnahme des Dauersiedlungsraumes in Oberösterreich
Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: ÖROK 2023a und Statistik Austria 2024a.*

Wie in Abbildung 4 dargestellt, beträgt der Versiegelungsgrad der genutzten Flächen des Dauersiedlungsraumes in Oberösterreich 55 %, das entspricht 581 km². Ähnlich wie in Gesamtösterreich ist der Siedlungsraum innerhalb und außerhalb der Baulandwidmung zu 49 % versiegelt. Den höchsten Versiegelungsgrad mit 76 % weisen die Verkehrsflächen auf (vgl. ÖROK 2023a: 35).

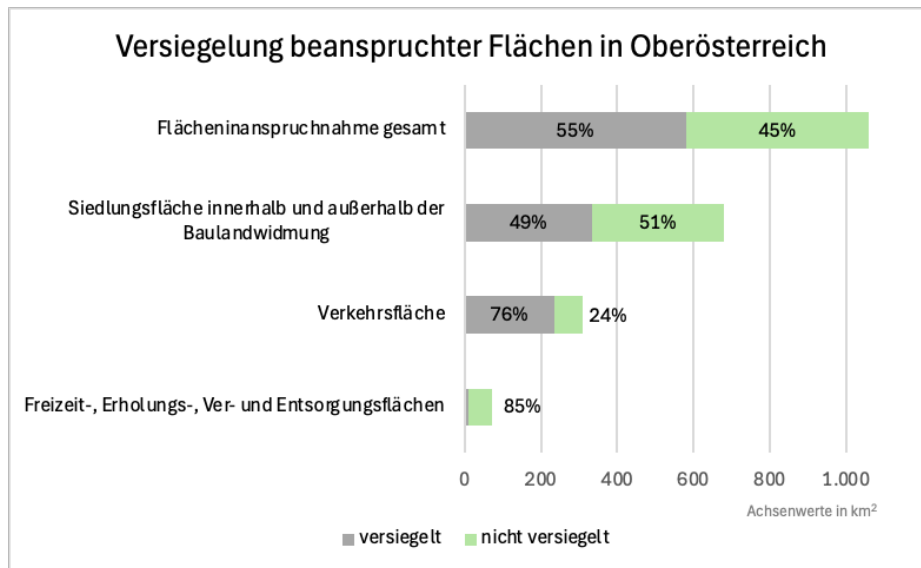


Abb. 4 Versiegelung beanspruchter Flächen in Oberösterreich
 Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: ÖROK 2023a und Statistik Austria 2024a.

2.1.3 Das Problem der Zersiedelung

Die Befriedigung der Grundbedürfnisse erfordert die Bereitstellung von Raum und Fläche. Neben der Funktion als Industrie-, Gewerbe-, und Wohnfläche, dient das wertvolle Gut Boden auch als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Produktionsfläche für Nahrung und Rohstoffe sowie als Wasserspeicher und Erholungsraum für den Menschen. Wenn Siedlungen jedoch große Flächen ineffizient und dispers nutzen, entsteht das Problem einer hohen Flächeninanspruchnahme durch Zersiedelung. Darunter ist gemeint, dass Wohngebäude in Einzellagen abseits der Siedlungskerne errichtet werden, während voll erschlossenes Bauland innerorts ungenutzt bleibt (vgl. DALLHAMMER und NEUGEBAUER 2017: 7). Dies ist häufig auf gewidmete, aber unbebaute Baulandreserven zurückzuführen, die zur Erschließung neuer Siedlungs- und Betriebsflächen im Umland anregen (vgl. DALLHAMMER und NEUGEBAUER 2017: 11). Zudem erschwert die Nähe der Bevölkerung zur Gemeindepolitik die Berücksichtigung übergeordneter, gesellschaftspolitischer Ziele, da die Baulandnachfrage an die Wohnwünsche gekoppelt ist und diesen eher nachgegeben wird. Bei einer Ausdehnung der Siedlungen an die Ortsränder ist die Bebauung dann in der Regel locker und mit geringer Bebauungsdichte oder es werden kleine, aber flächenintensive Projekte mit großer Grundfläche zugelassen (vgl. DALLHAMMER und NEUGEBAUER 2017: 8).

Die Folge ist jedoch, dass der Versiegelungsgrad pro Wohneinheit insbesondere durch den zusätzlichen Straßenbau zunimmt, was sowohl mit ökologischen als auch ökonomischen Folgen einhergeht. Denn die Gemeinden müssen für technische Infrastruktur wie Strom-

und Wasserversorgung, Müll- und Abwasserentsorgung sowie Straßenerschließungen aufkommen, zugleich verhindert die Ausdehnung der Entfernungen einen wirtschaftlichen Betrieb öffentlicher Verkehrsmittel (vgl. DALLHAMMER und NEUGEBAUER 2017: 8). Zudem muss für Alltagswege auf motorisierte Fahrzeuge ausgewichen werden und die Kosten für mobile, soziale Infrastruktur, wie beispielsweise Schülertransport oder Essen auf Rädern, steigen aufgrund der größeren Distanzen. Der Ortskern steht auch im Konflikt mit dem peripheren Umland, das genügend Geschäftsflächen mit ausreichenden Parkmöglichkeiten bietet, die dann meist bevorzugt werden. Der fußläufige Handel ist dadurch benachteiligt und muss schlimmstenfalls mangels Kundschaft schließen. Menschen ohne Transportmöglichkeiten werden somit eingeschränkt und die Ortskerne veröden infolge von Leerständen der Geschäftslokale (vgl. DALLHAMMER und NEUGEBAUER 2017: 7).

Ein zersiedeltes Landschaftsbild ist demnach mit weitreichenden Problemen verbunden. Einerseits werden aufgrund des zusätzlichen Straßenbaus mehr Flächen versiegelt und damit die natürlichen Bodenfunktionen unterbunden. Die Flächeninanspruchnahme nimmt folglich zu, während Baulandreserven im Ortskern ungenutzt bleiben. Überdies steigen die Kosten für Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel und es wird häufiger auf den Individualverkehr ausgewichen, was eine zusätzliche Umweltbelastung darstellt. Andererseits nutzt der Handel die Möglichkeit größerer Geschäftsflächen und Parkplätze, um attraktiver für die Kundschaft zu sein, was zu einem Zerfall der Ortszentren durch Schließungen führen kann. Eine kompakte Siedlungsform würde demnach nicht nur zur Flächen-, sondern ebenso zur Kosteneinsparung beitragen.

2.1.4 Folgen der Bodenversiegelung

Um Maßnahmen gegen die zunehmende Flächeninanspruchnahme ergreifen zu können, muss zunächst untersucht werden, welche spezifischen negativen Auswirkungen durch die zahlreichen anthropogenen Bauwerke, die den Boden undurchlässig versiegeln, zu erwarten sind.

Durch den Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen kann der natürliche Wasserkreislauf nicht mehr funktionieren, die Grundwasserversorgung wird beeinträchtigt und die Hochwassergefahr steigt. Mit Beton oder Asphalt versiegelte Böden können die Wassermengen bei starkem Niederschlag nicht mehr aufnehmen, wodurch die

Grundwasserspeicher nicht mehr aufgefüllt werden und der Grundwasserspiegel sinkt. Kann der Wasserbedarf der Bevölkerung in Trockenperioden nicht mehr gedeckt werden, muss die benötigte Wassermenge von umliegenden Regionen herbeigeschafft werden (vgl. Europäische Kommission 2013: 13). Zusätzlich müssen künstliche Wasserreservoirs angelegt werden, um die lokale Bevölkerung mit ausreichend Ressourcen versorgen zu können. Angesichts der Klimakrise nehmen Trockenperioden und nachfolgender Starkregen zu. Kann nicht genug Regenwasser vom natürlichen Boden aufgenommen werden, steigt die Gefahr von Überschwemmungen enorm. Zum einen fließen die Wassermassen schneller in die Flüsse, wodurch deren Kapazität überschritten wird. Zusätzlich strömt der Niederschlag, statt im Boden zu versickern, vermehrt in die Kanalisation, welche die Menge nicht mehr bewältigen kann und überläuft, was vor allem in den Städten zu verheerenden Überflutungen führt (vgl. Umweltverband WWF Österreich 2023: 16). Unterirdische Versiegelungen wie Tunnel und Keller beeinflussen zudem das Fließverhalten des Grundwassers (vgl. Umweltberatung 2024) und die Fähigkeit des Bodens, verschmutztes Wasser zu reinigen, geht verloren, was eine Verunreinigung der Oberflächengewässer zur Folge hat. Auch die biologische Vielfalt ist aufgrund der Versiegelung bedroht. Heimische Tier-, Pflanzen- und Insektenarten leiden unter Lebensraumverlust, wandern ab oder sterben aus. Ihr Habitat verschlechtert sich zusätzlich durch Störungen, die von Straßen ausgehen. Rund 85 % der untersuchten heimischen Arten befinden sich laut Europäischer Umweltagentur EEA in keinem günstigen Erhaltungszustand (vgl. Umweltverband WWF Österreich 2023: 13). Der Verlust an biologischer Vielfalt hat aber auch einen erheblichen negativen Einfluss auf die Bodenqualität und damit auf die Lebensqualität des Menschen, da wichtige Nährstoffe verloren gehen.

Österreich ist derzeit noch in der glücklichen Lage einer unabhängigen Ernährungssicherheit, welche jedoch bereits bis zum Jahr 2030 nicht mehr garantiert ist (vgl. Umweltverband WWF Österreich 2023: 13). Gründe dafür sind die Verschlechterung der Bodenqualität, die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen sowie Ernteaufschläge durch Dürreperioden. Überdies trocknen vom Schattenwurf der Bäume und Pflanzen ungeschützte Böden bis in tiefere Schichten aus und es besteht sogar die Gefahr von Wüstenbildung. Die Bodenpreise steigen aufgrund der reduzierten Ressourcen, wodurch eine intensivere Bodenbewirtschaftung angetrieben wird. Dadurch kann der Bedarf an Lebensmitteln, Energie und anderen

Rohstoffen nicht mehr vollständig gedeckt werden (vgl. Europäische Kommission 2013: 15). Der Verlust natürlichen Bodens fördert zudem das Fortschreiten der Klimakrise und stellt Städte vor neue Herausforderungen. Denn der Boden speichert mehr organischen Kohlenstoff als die Atmosphäre und Vegetation zusammen (vgl. Europäische Kommission 2013: 14), sofern die darauf wachsenden Pflanzen diesen, in Form des Treibhausgases Kohlenstoffdioxid, aufnehmen können. Wird allerdings der Mutterboden aufgrund von Bautätigkeiten abgetragen, führt dies zu erhöhten CO₂-Emissionen und somit zur Beschleunigung des Klimawandels. Die natürliche CO₂-Speicherung geht verloren und bildet eine Gefahr für den globalen Kohlenstoffkreislauf.

Durch die Minimierung von Grünflächen im urbanen Raum geht zusätzlich ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität im Zuge der Filtration durch Bäume verloren, die Luftverschmutzung nimmt zu und Beton sowie Asphalt heizen sich zu Wärmeinseln auf. Nebenbei geht die natürliche Kühlung infolge der Beschattung sowie der Verdunstung von Wasser auf Pflanzen und Boden verloren. Nicht zu unterschätzen sei zudem der psychologische Aspekt, welcher die Lebensqualität der Menschen durch Grünflächen deutlich erhöht. Sind diese nicht oder nur außerhalb der Städte vorhanden, hat die Bevölkerung lediglich durch Fahrten ins Umland die Möglichkeit, Erholungsflächen zu nutzen, was jedoch eine weitere Umweltbelastung aufgrund der Abgase bedeutet. Das lokale Klima wird demnach vom Ausmaß der unversiegelten Grünflächen beeinflusst. Kann über feuchte Böden und die Transpiration der Pflanzen ausreichend Wasser in die Atmosphäre entweichen, steigert dies die Niederschlagsmengen, die für einen gesunden Wasserhaushalt von Bedeutung sind (vgl. Umweltverband WWF Österreich 2023: 14).

Die zunehmende Bodenversiegelung bedeutet zusammengefasst den Verlust natürlichen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen und steht in engem Zusammenhang mit der Lebensqualität der Menschen. Neben dem Rückgang landwirtschaftlicher Nutzflächen zur Deckung des Nahrungsmittelbedarfs besteht die Gefahr von Überschwemmungen, Wasserverunreinigung sowie des Austrocknens des Bodens. Eine Störung des natürlichen Gaskreislaufs zwischen Biosphäre und Atmosphäre hat eine Zunahme der Umweltbelastung durch Treibhausgase zur Folge. Darüber hinaus kann der Mangel an Grün- und Erholungsflächen sowie die Beeinträchtigung des Mikroklimas die mentale Gesundheit der Bevölkerung belasten.

2.1.5 Maßnahmen gegen die steigende Flächeninanspruchnahme in Österreich

Bevölkerungswachstum, wirtschaftliche Dynamik und die Realisierung von Bauvorhaben mit geringer Höhe und großer Grundfläche führen zu einer Zunahme der Bau- und Verkehrsflächen. Zur Eindämmung der Flächeninanspruchnahme und der damit verbunden Herausforderungen sind deshalb Maßnahmen erforderlich, die eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewährleisten. Aus diesem Grund hat die EU-Kommission die Bodenstrategie 2030 erarbeitet, welche Entscheidungen und Maßnahmen enthält, die bis 2030 umgesetzt werden sollen, um bis 2050 eine Netto-Null-Flächeninanspruchnahme (vgl. Europäische Kommission 2021: 11) zu erreichen. Die ÖROK hat daraus eine Bodenstrategie 2030 für Österreich in Form des österreichischen Raumentwicklungskonzepts (ÖREK) adaptiert. Das darin beschriebene Handlungsprogramm umfasst vier Säulen, von denen eine dem sparsamen und schonenden Umgang mit räumlichen Ressourcen gewidmet ist. Ziel ist dabei die Reduzierung der Bodenversiegelung und der Flächeninanspruchnahme sowie die Entwicklung ressourcensparender und klimaschonender Raum- und Siedlungsstrukturen (vgl. ÖROK 2021: 58).

Allen voran muss das Flächensparen in der Planungspraxis und in allen raumrelevanten Planungsprozessen stärker berücksichtigt werden (vgl. ÖROK 2017: 14). Zwar sind die sparsame Grundinanspruchnahme (vgl. §2 Abs.1 S.6 Oö. ROG 1994) sowie die Sicherung eines ausgewogenen Naturhaushaltes (vgl. §2 Abs.1 S.1 Oö. ROG 1994) im oberösterreichischen Raumordnungsgesetz verankert, jedoch sollten diese Raumordnungsziele im Hinblick auf eine effiziente Flächennutzung bei Siedlungsentwicklungen konkretisiert und ihnen bei Planungsentscheidungen eine höhere Priorität als anderen Interessen eingeräumt werden. Darüber hinaus ist die überörtliche Raumordnung gefordert, langfristige Planungsstrategien zum Flächensparen zu entwickeln und diese in Kooperation mit den Gemeinden abzustimmen. Darunter sind beispielsweise Kriterien für eine qualitätsvolle Verdichtung oder für flächenintensive Nutzungen zu verstehen (vgl. ÖROK 2017: 15). Die örtliche Raumplanung soll indes im örtlichen Entwicklungskonzept Vorgaben bezüglich bebauungsfreier Flächen, zur Siedlungsentwicklung und zur Baulandbedarfsabschätzung treffen. Es sollen Zielzahlen und Maßnahmen definiert werden, auf denen ein nationales Monitoringsystem aufbaut und die eine Basis zur Implementierung der raumplanerischen Rechtsgrundlagen der

jeweiligen Länder darstellen (vgl. ÖROK 2021: 67). Wichtig ist, dass die Ziele verbindlich sind, damit keine anderen Interessen übergeordnet werden.

Eine weitere Maßnahme zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme ist die Nachverdichtung von Orts- und Siedlungskernen. So können die Zentren gestärkt werden, indem der Bedarf an Wohnung, Handel und Gewerbe gedeckt wird (vgl. ÖROK 2023b: 29). Dadurch verkürzen sich zudem Verkehrswege und zusätzliche Umweltbelastungen durch den Individualverkehr werden vermieden. Die Mobilisierung von Baulandreserven stellt dabei eine Möglichkeit dar, ist aber mit großen Herausforderungen verbunden. Neu gewidmetes Bauland wird heute vertraglich an eine zeitgerechte Nutzung oder eine befristete Widmung gebunden (vgl. ÖROK 2021: 68). Zumindest die befristete Widmung sollte aber auch auf bestehendem, aber ungenutztem Bauland geltend gemacht werden können. Nach Ablauf der Frist sind eine entschädigungslose Rückwidmung, finanzielle Beiträge der Eigentümer:innen oder ein Vorkaufsrecht der Gemeinden zu prüfen (vgl. ÖROK 2017: 17). Für die Umsetzung sind neue Förderungen und Erleichterungen der Rechtsgrundlagen anzudenken. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass durch diese Maßnahmen die Grundpreise nicht erhöht werden und das Wohnen leistbar bleibt.

Die EU-Kommission sieht in ihrer Bodenstrategie 2030 eine „*Flächenverbrauchs-Hierarchie*“ (Europäische Kommission 2021: 11) vor, die vier Handlungsstufen umfasst. An erster Stelle steht die Vermeidung der Flächeninanspruchnahme. Da dies jedoch nicht immer möglich ist, soll zumindest eine Wiederverwendung bereits genutzter Böden erfolgen (vgl. Europäische Kommission 2021: 11). Diesbezüglich sind verschiedene Maßnahmen denkbar, darunter die Umnutzung, der Abriss von Gebäuden sowie die bereits erwähnte Verdichtung. Von entscheidender Bedeutung ist jedoch ein erfolgreiches Leerstandsmanagement, welches die Grundlagen und Maßnahmen zur Wiedernutzung leerstehender Gebäude und Brachflächen schafft. Da die Reaktivierung von Leerständen meist von den Eigentümer:innen bestimmt wird, sollen Push- und Pull-Maßnahmen konzipiert werden (vgl. ÖROK 2021: 66). Eine Möglichkeit ist in diesem Zusammenhang eine Leerstandsabgabe, die nach einem bestimmten Zeitraum eingehoben wird und dem Wohnungsdefizit vorbeugt (vgl. ÖROK 2017: 18). Ein weiteres Instrument stellt das Flächenrecycling dar, bei dem brachliegende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Einige Flächen könnten jedoch mit Schadstoffen belastet sein, was bei einer Neuerschließung von grüner Wiese zu hohen Kosten

führt (vgl. Europäische Kommission: 2013: 22). Ein beschleunigtes Altlastenerkennungsverfahren zur Verbesserung der Planungssicherheit sowie ein vermindertes Haftungsrisiko könnten die Wiedernutzung von Brachflächen attraktiver machen.

Stufe drei der Flächenhierarchie sieht vor, dass dort, wo eine Vermeidung von Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung nicht möglich ist, zumindest Flächen in Anspruch genommen werden, die sich bereits in einem ungünstigen Zustand befinden und für die Forst- und Landwirtschaft ungeeignet sind (vgl. Europäische Kommission 2021: 11). Sind all diese Maßnahmen nicht möglich, sollten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergriffen werden, um den Verlust der Ökosystemleistungen zu verringern. Das kann zum Beispiel mit durchlässigen Bausteinen geschehen, die das Versickern von Niederschlag im Boden ermöglichen. So können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben und das Oberflächenwasser versickert, statt in die Kanalisation zu fließen. Auch die grüne Infrastruktur ist eine gute Ausgleichsmaßnahme in Städten. Dach- und Fassadenbegrünungen wirken dem Entstehen von Hitzeinseln entgegen, indem sie das lokale Klima verbessern. Des Weiteren werden mehr Versickerungsflächen geboten, wodurch sich mittels Verdunstung von Wasser eine Reduktion der Kühlkosten aufgrund von Energieeinsparungen ergibt (vgl. Europäische Kommission 2013: 24ff.).

Eine Handlungsoption zur Vermeidung weiterer Flächeninanspruchnahme stellt das Erheben einer Versiegelungsgebühr pro Quadratmeter Fläche dar. Dies führt zu einer Verringerung der großflächigen Versiegelung und hat zudem den Vorteil, dass die Gebühren in Bodenschutzprojekte investiert werden können, die Ausgleichsmaßnahmen vornehmen (vgl. Europäische Kommission 2013: 27).

Ein wesentlicher Aspekt ist die Sensibilisierung der Bevölkerung für die Bedeutung der Ressource Boden. Das Bewusstsein für den wirtschaftlichen und ökologischen Wert des Bodens soll geschärft werden, um die Notwendigkeit eines nachhaltigen Umgangs zu erkennen. Die Informationsbeschaffung über die Auswirkungen der Bodenversiegelung soll erleichtert werden und es soll ein Aufklärungsgespräch mit Bauträger:innen und Verwaltungspersonen erfolgen (vgl. ÖROK 2023b: 34f.). Zudem ist das Thema Bodenschutz explizit im Lehrplan der österreichischen Unter- und Oberstufen zu verankern.

Die Problematik, die sich hinter all diesen Maßnahmen verbirgt, besteht jedoch darin, dass die Gemeinden sowohl Gewerbe als auch Industrie aus ökonomischen Gründen im Sinne

von Arbeitsplätzen und Abgaben an die Gemeinden benötigen. Somit liegt die Priorität jener meist auf dem finanziellen Aspekt, anstatt auf den mit der Flächeninanspruchnahme verbundenen Herausforderungen und den damit einhergehenden Konsequenzen. Dies verdeutlicht die Notwendigkeit einer bundes- und länderweiten Steuerung und deren Kontrolle.

2.2 Brachflächen

Im vorliegenden Kapitel werden zunächst eine Begriffserklärung für Brachflächen vorgenommen und Probleme erörtert, die aus dem Vorhandensein resultieren. Anschließend werden die Ursachen für die Entstehung analysiert sowie das Ausmaß an Brachflächen in Österreich ermittelt.

2.2.1 Begriffserklärung und Problem

Brachflächen stellen in Österreich ein fortwährendes Problem dar. Ein wesentlicher Aspekt ist die Förderung der Flächeninanspruchnahme im städtischen Umland aufgrund ungenutzter Flächen innerorts. Gleichzeitig sind die Ortskerne von Leerstand betroffen, Arbeitsplätze verlagern sich ins Umland und der Pendlerverkehr nimmt zu. Im Sinne eines nachhaltigen Flächenmanagements kann demnach die Revitalisierung von industriellen und gewerblichen Brachflächen einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme leisten und somit das Regierungsziel einer maximalen Inanspruchnahme von 2,5 Hektar pro Tag unterstützen (vgl. Bundeskanzleramt 2025: 166). Neben der Eindämmung der Flächeninanspruchnahme besteht auch Handlungsbedarf hinsichtlich der Betrachtung von Brachflächen als städtebaulicher Missstand. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, ungenutzten Gewerbeflächen führen zu einem negativen Erscheinungsbild, das sowohl die Fläche selbst als auch das Umland beeinträchtigt. Dies kann potenziell zu sinkenden Immobilienwerten, einer verstärkten Abwanderung und einer negativen Beeinflussung ganzer Stadtteile führen. Die Reaktivierung hat demnach nicht nur eine Aufwertung der Fläche selbst zur Folge, sondern kann auch die positive Entwicklung ganzer Stadtquartiere bewirken (vgl. KAHNERT und RUDOWSKI 1999: 2).

Gemäß der ÖNORM S2093 wird eine Brachfläche definiert als ein vorgenutzter Standort oder ein Teil eines Standortes, welcher derzeit nicht oder nur geringfügig genutzt wird. Aufgrund standortspezifischer Merkmale wie Widmung, Lage und Infrastruktur besteht jedoch ein Nutzungspotenzial (vgl. BMK 2024: 9). Der Vornutzung wird in dieser Definition besondere Bedeutung beigemessen, da sie Aufschluss über potenzielle Kontaminationen gibt, welche folglich für eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung entsprechende umwelttechnische oder bauliche Eingriffe erfordern (vgl. Umweltbundesamt 2008: 5). Die Dauer der Nichtnutzung wird jedoch nicht berücksichtigt, obgleich diese ein wesentliches Kriterium für eine Reaktivierung von Brachflächen darstellt. Denn der Zeitraum, den der Prozess der Wiedernutzung in Anspruch nimmt, ist ein wesentlicher Faktor in Bezug auf die Definition einer Brachfläche. In der Regel wird von einer Brachfläche erst ab einem Zeitraum von drei Jahren Leerstand des Gebäudes gesprochen, da die Fläche aus wirtschaftlicher Sicht dann keinen Nutzen hat (vgl. KAHNERT und RUDOWSKI 1999: 2). Die Vermarktungsdauer ist abhängig von verschiedenen Faktoren wie Lage, Flächengröße sowie Immobilientyp und kann somit je nach Standort variieren. Wird die durchschnittliche Dauer der Vermarktung jedoch überschritten, sind gezielte Maßnahmen zur Wiedernutzung erforderlich (vgl. BMK 2024: 10).

Zu beachten sei zudem die terminologische Unterscheidung zwischen den Begriffen „Brachfläche“, „Leerstand“ und „Altlast“. Der Terminus „Brachfläche“ umfasst sowohl das Grundstück als auch das ungenutzte Gebäude bzw. Teile davon, wohingegen mit „Leerstand“ lediglich die Gebäude gemeint sind (vgl. Umweltbundesamt 2008: 14f.). „Altlasten“ beschreibt eine Brachfläche, welche vor 1989 entstanden ist und aufgrund ihrer Vornutzung mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminiert ist, wie es bei gewerblichen und industriellen Brachen häufig vorkommt. Dies kann zu Verunreinigung des Grund- und Oberflächenwassers sowie der Aufnahme von Schadstoffen durch Menschen und Pflanzen führen (vgl. BMLUK 2025a).

Hinsichtlich Geschäftsflächen tritt gewerblicher Leerstand häufig im Erdgeschoss auf, während sich Büro- und Wohnflächen in den darüberliegenden Etagen befinden. Derartige Leerstände sind meist in innerstädtischen oder zentralen Lagen zu finden. Zu unterscheiden gilt es bezüglich des Zustands der Immobilie, da dieser einen wesentlichen Einfluss auf die Reaktivierung ausübt. Neben den hochwertigen, sofort nutzbaren Immobilien, die sich im

urbanen Raum befinden und gute Marktchancen haben, gibt es ebenso nur bedingt marktfähige Geschäftsimmobilien. Deren Zustand lässt eine sofortige Nutzung nicht ohne Weiteres zu und eine Sanierung der Bodenbeläge, Malerarbeiten oder kleinere bauliche Veränderungen sind erforderlich. Darüber hinaus können auch die äußeren Rahmenbedingungen die Vermarktung erschweren, wie beispielsweise eine eingeschränkte Parkplatzsituation und infrastrukturelle Defizite (vgl. Business Upper Austria 2023: 6f.). Es gibt aber auch nicht-vermarktungsfähige Geschäftsimmobilien, welche im derzeitigen Zustand nicht vermittelbar sind. Hauptursache dafür sind meist umfangreiche Sanierungsarbeiten, die durch die Eigentümer:innen ausstehen oder nur schwer umsetzbar sind. Ein weiterer Hemmfaktor kann in überhöhten Mietpreisvorstellungen oder unangemessenen Vertragsbedingungen liegen, welche nicht dem Markt am jeweiligen Standort entsprechen (vgl. Business Upper Austria 2023: 7).

In Bezug auf ihr Wiederverwertungspotenzial werden Brachflächen in drei grundlegende Typen eingeteilt: Typ-A – der Selbstläufer – zeichnet sich dadurch aus, dass der erwartete wirtschaftliche Ertrag einer Nachnutzung die Investitionskosten deutlich übersteigt. Derartige Grundstücke befinden sich vorwiegend in attraktiven Lagen, weshalb sie für private Investoren lukrativ sind und meist nicht lange brach liegen. Bei Typ-B – Flächen mit Entwicklungspotenzial – ist die Wirtschaftlichkeit aufgrund von Risiken ungewiss. Es sind gezielte Maßnahmen zur Risikominimierung sowie zur Kostenverteilung im Rahmen von Kooperationen zwischen privaten Investoren und öffentlichen Institutionen notwendig. Typ-C umfasst Reserve- und Problemflächen, bei denen der erwartete Ertrag des Flächenrecyclings deutlich unter den Instandsetzungskosten liegt. Für die Reaktivierung solcher Flächen sind erhebliche Förderungen und langfristige Strategien erforderlich. (vgl. Umweltbundsamt 2008: 6f.) Während der Markt die Selbstläufer meist eigenständig heranzieht, erfordern Typ-B und Typ-C Flächen ein stärkeres Engagement öffentlicher Institutionen und privater Eigentümer:innen. In Bezug auf schwer vermarktbare Flächen sind spezifische Maßnahmen wie finanzielle Anreize und begleitende Förderprogramme notwendig. In strukturschwachen, wirtschaftlich schrumpfenden Regionen stellen Typ-C Flächen eine besondere Herausforderung dar. Als alternative Ansätze kommen hier Zwischennutzungen, Renaturierung oder langfristig Freihaltung als strategische Reserveflächen in Frage (vgl. Umweltbundsamt 2008: 6).

2.2.2 Ursachen der Entstehung

Brachflächen stellen ein gesamteuropäisches Problem dar und betreffen nahezu alle österreichischen Gemeinden. Als primärer Auslöser ist der strukturelle Wandel zu werten, der sowohl im städtischen als auch im peripheren Raum Industrie- und Gewerbebranchen hervorruft (vgl. Umweltbundsamt 2008: 5). Aufgrund der zunehmenden Globalisierung seit den 1970er Jahren sowie des technologischen Fortschritts ist eine Anpassung der Produktionsprozesse an die Marktanforderungen notwendig, um im internationalen Wettbewerb zu bestehen. Angesichts veränderter Standortanforderungen wurden zahlreiche Betriebe stillgelegt, zusammengeführt oder an einen geeigneteren Standort verlagert. Die Erweiterung der Standorte im urbanen Raum erweist sich zudem als problematisch, daher werden häufig neue Niederlassungsorte in Betracht gezogen (vgl. WEITKAMP 2008: 20). Gleichzeitig erfolgte jedoch auch der Ausbau des Dienstleistungssektors und ein Rückzug der Produktion, was ebenso zur Entstehung von Brachflächen früherer Gewerbe- und Industriebäude führte (vgl. KÜHN 2020: 45f.). Besonders Regionen, in welchen sich ehemalige Betriebe der Textil-, Montan- und Kohleindustrie befanden, sind heute von Brachflächen betroffen. So hat sich die Anzahl der Textilbetriebe in Österreich seit den 1960er Jahren um mehr als 70 % reduziert. Zudem wurden infolge des Ausstiegs aus der Kohleförderung die Zechen des Kohleabbaus stillgelegt, welche sich auch angesichts bestehender Altlasten oft nur schwer einer neuen Nutzung zuführen lassen (vgl. KÜHN 2020: 46). Obgleich die Veränderung der Produktionsanforderungen hinsichtlich Infrastruktur, Zufahrtsmöglichkeiten und baulicher Voraussetzungen eine Wiedernutzung erheblich erschweren kann, muss sie nicht zwangsläufig zu einem Anstieg an Brachflächen führen. Im Einzelfall soll geprüft werden, ob eine gewerbliche Nachnutzung noch als sinnvoll und realisierbar zu betrachten ist oder ob beispielsweise eine Wohnraumnutzung eine vorteilhaftere Option darstellt (vgl. Business Upper Austria 2023: 7). Darüber hinaus können Kategorien leerstehender Gebäude hinsichtlich der Ursachen ihrer Nichtnutzung eingeteilt werden. Der konjunkturelle Leerstand ergibt sich beispielsweise in Folge wirtschaftlicher Schwankungen und ausbleibender Nachfrage. Ein ähnliches Phänomen stellt der strukturelle Leerstand dar, bei dem das Nachfragevolumen aufgrund ökonomisch benachteiligter Regionen nicht vorhanden ist. Des Weiteren entstehen Fluktuationsreserven im Prozess des Mieterwechsels. In vielen Fällen verzichten Eigentümer:innen beim spekulativen Leerstand bewusst auf eine

Vermietung, um eine potenzielle Steigerung der Immobilienpreise abzuwarten. Es gibt jedoch auch Eigentümer:innen, die sich keine Nutzung durch Dritte vorstellen können und aus emotionalen Gründen die Immobilie ungenutzt lassen (vgl. Business Upper Austria 2023: 7).

2.2.3 Brachflächenerhebung

Die Erhebung von Brachflächen ist ein komplexes Unterfangen, bei dem sich die verschiedenen Praktiken hinsichtlich ihres Arbeitsaufwandes sowie ihrer Zielerreichung erheblich unterscheiden. Im Rahmen des Altlastensanierungsgesetzes erfolgt seit den 1990 Jahren die Erfassung von ca. 70.000 Altstandorten und Altablagerungen, wobei viele dieser Angaben nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Zur Aktualisierung dieser Daten wurde im Jahr 2020 ein Projekt initiiert, welches mithilfe vorhandener Datensätze, darunter die Digitale Katastermappe (DKM), OpenStreetMap (OSM) und das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR), die Nutzungsarten automatisiert ermittelt. Aufgrund fehlender geeigneter Datensätze ist eine Erfassung der Nutzungsintensität jedoch nicht möglich, was einen erheblichen Nachteil gegenüber anderen Erhebungsmethoden darstellt. Der entscheidende Vorteil dieser Methode besteht in der effizienten, automatisierten Erfassung der Nutzungsarten, die eine Vor-Ort-Begehung überflüssig macht (vgl. BMK 2024: 31ff.).

Eine in Nordrhein-Westfalen angewandte Ermittlungsmethode kombiniert die Analyse kartierter Daten mit der Nutzung von Luft- und Satellitenbildern, um Brachflächen zu identifizieren. Im Rahmen der Luftbildinterpretation werden Rückschlüsse auf Veränderungen mehrerer Aufnahmen zu unterschiedlichen Zeitpunkten gezogen (vgl. LANUV 2015: 16ff.). Als Hinweise können beispielsweise Schäden an Gebäuden, insbesondere an Dächern, Vegetation auf Weg- und Gebäudeändern oder gering frequentierte Betriebsparkplätze dienen (vgl. LANUV 2015: 26). Anschließend erfolgt seitens der Kommune eine Verifizierung der erfassten Flächen. Obwohl das Potenzial besteht, Brachflächen von über 5.000 m² nahezu vollständig zu erfassen, erweist sich die Methode als sehr arbeits- und zeitintensiv, da jedes Objekt einzeln geprüft und mit zusätzlichen Daten abgeglichen werden muss (vgl. BMK 2024: 37). Dieser Umstand wird jedoch durch eine Weiterentwicklung der dargestellten Herangehensweise vermieden, indem die Erhebung mittels der genannten Datengrundlagen und durch den Einsatz einer künstlichen Intelligenz erfolgt. In Zusammenarbeit

mit einem Forschungsinstitut in Deutschland wurde die Erhebung als Pilotprojekt erstmals 2024 mit Hilfe bereits vorhandener Daten aus Niederösterreich und Oberösterreich durchgeführt (vgl. BMLUK 2025b).

Eine Methode, die bereits 2018 und 2021 in Oberösterreich praktiziert wurde, ist die Erhebung durch Intermediäre, in diesem Fall die Gemeinden. Das Ziel besteht darin, einen effizienten und kostengünstigen Überblick über die Brachflächensituation herzustellen, welche spezifische Kriterien erfüllen (vgl. BMK 2024: 38). Zu diesem Zweck wird ein freiwilliges Meldesystem genutzt, bei dem insbesondere die Gemeinden eingebunden sind. Dies kann jedoch den Nachteil mit sich bringen, dass die Qualität der Daten von der aktiven Teilnahme und der Präzision dieser abhängt. Die Erfassung von Flächen erfolgt anhand definierter Kriterien wie Mindestgröße und Dauer der Nichtnutzung und kann entweder in festgelegten Zeitabschnitten oder kontinuierlich erfolgen. Die Meldungen werden in der Regel über ein Online-Portal vorgenommen (vgl. BMK 2024: 39).

2.2.4 Brachflächensituation in Oberösterreich

Da eine bundesweite Erhebung der Brachflächen in Österreich bislang nicht vorliegt, fokussiert sich die vorliegende Untersuchung auf den spezifischen Sachverhalt in Oberösterreich. Wie bereits angeführt, erfolgt in Oberösterreich seit 2018 eine dreijährliche Erhebung der Brachflächen. Bei den ersten beiden Durchläufen fand die Ausführung durch Intermediäre statt, während im Jahr 2024 bereits auf die Verwendung von künstlicher Intelligenz zurückgegriffen wurde. Die Daten aus der jüngsten Erhebung wurden jedoch noch nicht publiziert (Stand August 2025).

Ziel der Untersuchung war die Erfassung versiegelter Flächen, die ohne gezielte Maßnahmen nicht mehr nachgenutzt werden würden. Da Gemeindeverantwortliche über das detaillierteste Ortswissen verfügen, wurden sie in den Prozess eingebunden (vgl. Business Upper Austria 2025d). Dabei gilt eine Brachfläche dann als solche, wenn die Immobilie seit mindestens drei Jahren ungenutzt ist oder lediglich bis zu maximal einem Drittel ihrer gesamten Objektnutzfläche einer gewerblichen Nutzung unterliegt (vgl. BMK 2024: 39). Die Daten wurden seitens der Gemeinden in die DORIS-Applikation eingespielt, indem mittels eines digitalen Markers die betreffenden Flächen gekennzeichnet wurden. Anschließend erfolgte eine Überprüfung der gesetzten Punkte gemäß der Definition einer Brachfläche,

wobei das gesamte Areal des betroffenen Grundstücks manuell hervorgehoben wurde (vgl. Business Upper Austria 2025d).

Obwohl die Durchführung auf freiwilliger Basis erfolgte, erreichte die Teilnahmequote mit 93 % im Jahr 2018 und 95 % bei der darauffolgenden Erhebung 2021 einen hohen Wert, was auf den mäßigen Arbeitsaufwand zurückzuführen ist (vgl. Business Upper Austria 2025d). Bei der ersten Erhebung wurden vor allem jene Widmungen einbezogen, die sich auf Industrie- und Betriebsbaugebiete, eingeschränkte Betriebsbaugebiete, Geschäftsflächen sowie Sonderwidmungen bezogen. In der zweiten Untersuchung wurde der Betrachtungsrahmen um Widmungen wie Mischbaugebiete, Wohngebiete, Dorfgebiete und Kerngebiete erweitert. In der ersten Kategorie der Industrie- und Gewerbebrachen zeigte sich ein Anstieg: Während im Jahr 2018 insgesamt rund 68 Hektar solcher Flächen erhoben wurden, waren es 2021 bereits ca. 85 Hektar. Die langfristigen gewerblichen Leerstände in Ortskernen und Siedlungsstrukturen ergaben im Jahr 2021 eine Fläche von etwa 25 Hektar (vgl. Business Upper Austria 2025d). Da die Größe der Brachfläche von besonderer Relevanz für das Nachnutzungspotenzial ist, wird in der vorliegenden Untersuchung eine Differenzierung zwischen den Größenkategorien vorgenommen. Es lässt sich hierbei ein deutlicher Anstieg bei den Flächen bis zu 2.500 m² verzeichnen, was jedoch auf die zusätzliche Berücksichtigung der gewerblichen Leerstände in den Ortskernen im Jahr 2021 zurückzuführen ist (vgl. Business Upper Austria 2025d).

In der nachfolgenden Abbildung erfolgt eine Gegenüberstellung der gemeldeten Brachflächen hinsichtlich ihrer Größenkategorie im Rahmen der Brachflächenerhebung der Jahre 2018 und 2021.

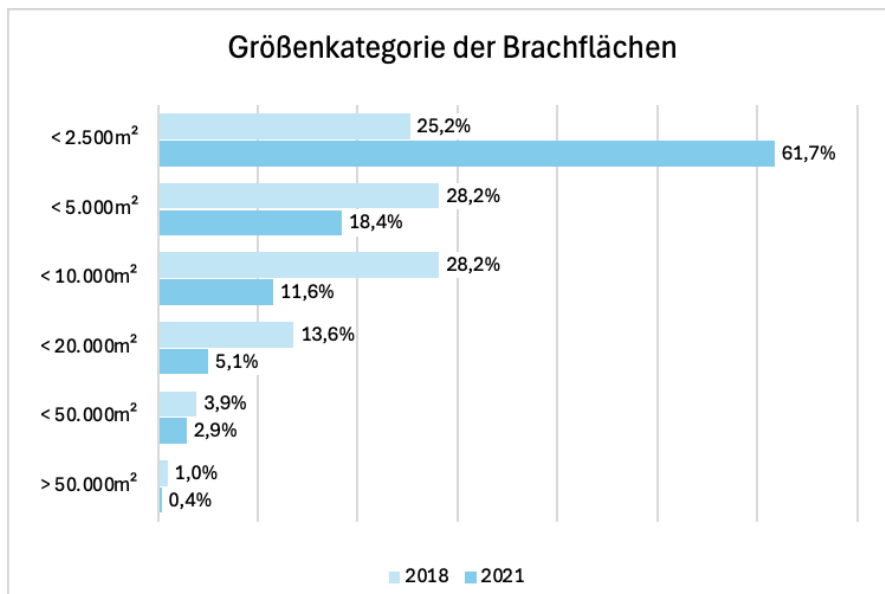


Abb. 5 Größenkategorie der Brachflächen in Oberösterreich
 Quelle: Eigene Darstellung, verändert nach: Business Upper Austria 2025d.

2.3 Nachhaltiges Flächenmanagement

Nachhaltiges Flächenmanagement kann definiert werden als die bewusste Planung, Steuerung und Kontrolle der Flächennutzung unter Berücksichtigung langfristiger Auswirkungen, weshalb es stets als zukunftsorientiert zu betrachten ist (vgl. REUTER et al. 2009: 51). Der verantwortungsvolle Umgang mit Boden stellt dabei ein zentrales Ziel dar. Dennoch führen Bevölkerungswachstum, wirtschaftliche Entwicklung und eine intensivere Nutzung zu einem höheren Bedarf an Bau- und Verkehrsflächen. Da Zersiedelung und Versiegelung mit erheblichen ökologischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Nachteilen einhergehen, muss die Reduktion der Flächeninanspruchnahme hohe Priorität erhalten (vgl. ÖROK 2017: 13). Die Reduktion der Bodenversiegelung, eine ressourcenschonende Nutzung sowie die Sicherung hochwertiger Böden für Ernährung, Biodiversität und den Erhalt der Kulturlandschaft sind wesentliche Bestandteile des Bestrebens. Eine effektive Steuerung kann durch eine Vielzahl an Maßnahmen erreicht werden, die im Rahmen der überörtlichen sowie örtlichen Raumordnung zu berücksichtigen sind (vgl. ÖROK 2017: 14). Ein wesentlicher Aspekt ist die Vermeidung von Zersiedelung, wobei die Förderung kompakter Siedlungsstrukturen durch eine vorrangige Widmung neuen Baulandes an bestehender Infrastruktur von entscheidender Bedeutung ist. Darüber hinaus ist die Mobilisierung von Baulandreserven zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne sowie eine verstärkte Nachnutzung bzw. ein

Flächenrecycling von Brachflächen erforderlich (vgl. ÖROK 2017: 14). Im weiteren Verlauf werden genannte Maßnahmen des nachhaltigen Flächenmanagements näher ausgeführt.

2.3.1 Mobilisierung von Baulandreserven

Baulandreserven sind entsprechend der Widmung zur Bebauung vorgesehene, jedoch unbebaute Flächen. Der Anteil der Baulandreserven in Österreich, gemessen am gesamten gewidmeten Bauland, beläuft sich auf 21,1 %, was mehr als dem 1,5-fachen der Fläche Wiens entspricht. Das Burgenland weist die höchsten Reserven auf, mit einem Anteil von über 33 %. Es folgen die Steiermark und Kärnten, mit jeweils mehr als 22,5 %. Oberösterreich nimmt die Position im unteren Mittelfeld mit 18,8 % Baulandreserven ein (vgl. ÖROK 2023c). In Abbildung 6 sind die Anteile der Baulandreserven an der Baulandwidmung je Bundesland dargestellt. Niederösterreich weist in dieser Hinsicht aufgrund der Flächen- gröÙe des Bundeslandes die höchste Zahl an reeller Baulandwidmung auf. Folglich entspricht der Anteil an Baulandreserven von 22 % einer verhältnismäßig großen Fläche.

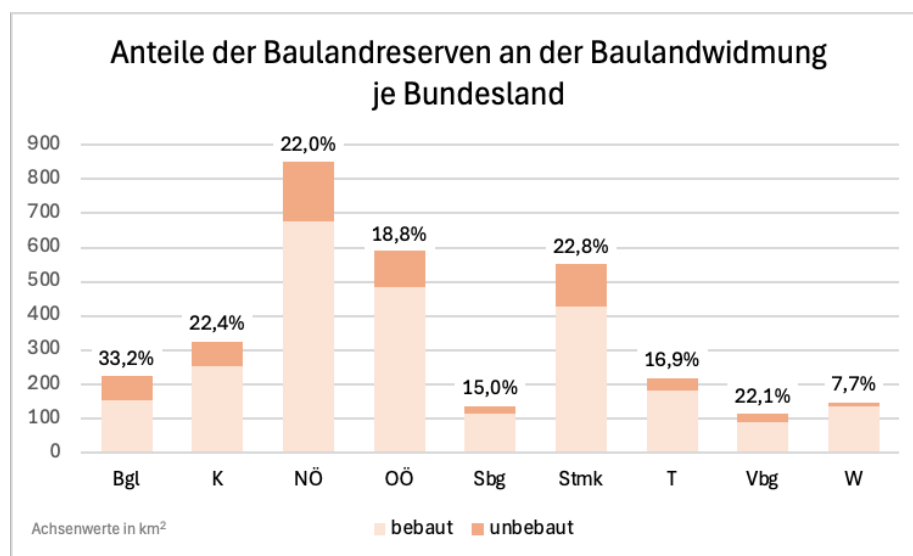


Abb. 6: Anteile der Baulandreserven an der Baulandwidmung je Bundesland
Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: ÖROK 2023c

Um eine nachhaltige Siedlungsstruktur und maximale Auslastung der Infrastruktur zu gewährleisten, ist die Mobilisierung von Baulandreserven vor allem in zentralen Lagen bedeutend, da somit die Neuwidmung von Flächen verhindert und die Flächeninanspruchnahme verringert wird. Für diesen Zweck wurden bereits verschiedene geeignete Maßnahmen

konzipiert. Einerseits soll Baulandhortung von neu gewidmetem Bauland künftig verhindert werden, indem im Zuge einer Vertragsraumordnung eine fristgerechte Nutzung des Baulandes sowie der Verkauf geregelt wird. Im Falle des Ablaufs der Frist besteht die Möglichkeit einer Folge- oder Rückwidmung, sofern es sich um Randlagen handelt. Alternativ hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht oder den Eigentümer:innen werden finanzielle Beiträge in Rechnung gestellt (vgl. ÖROK 2017: 17). Es besteht jedoch auch die Forderung, auf bereits gewidmetes, unbefristetes Bauland eine Befristung aufzuerlegen, was verfassungsrechtlich zwar möglich, jedoch nicht unproblematisch wäre (vgl. KANONIER 2020: 127). Eine Möglichkeit der aktiven Bodenpolitik besteht zudem in der Erhebung von Baulandmobilisierungs- und Raumordnungsabgaben bzw. Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträgen, welche sowohl für unbebaute, bereits bestehende Baulandwidmungen als auch für befristete Neuwidmungen geltend gemacht werden (vgl. KLEWEIN 2022: 229). Die anfallenden Infrastrukturkosten werden den Gemeinden erstattet und es erfolgt eine Maßnahme zur Mobilisierung. Es besteht jedoch Uneinigkeit hinsichtlich der mobilisierenden Wirkung (vgl. SCHINDEGGER 1999: 89). Eine weitere Option zur Baulandmobilisierung stellt das Verfahren der Baulandumlegung dar, bei dem ungünstige Grundrisse der Parzellen einer Neuordnung unterzogen werden, um eine Bebauung zu ermöglichen. Dadurch wird eine großflächige, zusammenhängende Nutzung unterstützt, die für Bauvorhaben vorteilhaft ist. Diese Methode gilt damit als wirksames Mittel, um ungenutztes Bauland verfügbar zu machen. In manchen Bundesländern ist die Baulandumlegung gesetzlich verankert, sodass eine Neuordnung auch behördlich angestoßen und notfalls ohne Zustimmung der Eigentümer:innen umgesetzt werden kann (vgl. KANONIER 2020: 123). Aufgrund der limitierten finanziellen Ressourcen vieler Gemeinden sind umfassende Eingriffe in den Bodenmarkt nur begrenzt möglich. Daher wird aktive Bodenpolitik, insbesondere der An- und Verkauf von Baulandgrundstücken, durch ausgelagerte Institutionen wie Fonds oder Gesellschaften unterstützt (vgl. SCHÖNDORFER- HASLAUER 2024: 249).

2.3.2 Flächenzertifikatehandel

In Deutschland wurde ein Modell entwickelt und im Rahmen eines Planspiels mit 87 Kommunen erprobt, welches zu einer signifikanten Reduktion der Flächeninanspruchnahme sowie zur Einhaltung des 30-Hektar-Ziels des Landes beitragen soll. Im Rahmen des Projekts

werden Flächenzertifikate erstellt, welche jeweils einer Fläche von 1.000 m² entsprechen und der Gesamtsumme der maximalen Flächeninanspruchnahme von 30 ha pro Tag unterliegen. Diese werden dann unter Berücksichtigung der Einwohner:innenzahlen an die Kommunen verteilt (vgl. Umweltbundesamt Deutschland 2019: 33). Im Fall der Widmung von Bauland für Siedlungs- und Verkehrszwecke im Außenbereich, ist die Vorlage bzw. das Einlösen eines Zertifikats für jeweils 1.000 m² erforderlich. Im Innenbereich ist diese Regelung bei der Nutzung von Baulücken oder Brachflächen nicht tragbar. Sofern die im eigenen Besitz befindlichen Zertifikate für den angestrebten Zweck nicht ausreichend sind, besteht die Möglichkeit, zusätzliche Zertifikate auf einer bundesweiten Flächenbörse zu erwerben. Überschüssige Flächenzertifikate können alternativ auch frei gehandelt werden. Die Kommunen haben die Möglichkeit, die Kosten für die Zertifikate auf die Endnutzer:innen zu transferieren, sodass schließlich diejenigen die finanziellen Lasten tragen, die durch die Bauvorhaben die zusätzliche Flächeninanspruchnahme verursachen (vgl. Umweltbundesamt Deutschland 2019: 33f.). Zudem besteht für die Gemeinden die Möglichkeit, weitere Zertifikate zu erhalten, wenn bestehende Baurechte zurückgenommen werden. Damit wird die Motivation angestrebt, ungenutzte Flächen durch Rückbau oder Rückwidmung wieder in Grünland umzulegen. Für diese Maßnahme können bei der zuständigen Behörde „weiße Zertifikate“ erlangt werden, wobei nachweislich dargelegt werden muss, dass die Fläche nicht länger als Bauland zu klassifizieren ist. Sollte eine erneute Baulandwidmung erfolgen, ist wieder ein Zertifikat erforderlich (vgl. Umweltbundesamt Deutschland 2019: 38). Die Ergebnisse des Modellversuchs machen deutlich, dass ein Flächenzertifikatehandel ein wirksames Instrument zur bundesweiten Reduktion der Flächeninanspruchnahme ist.

Durch die Kombination von planerischen Vorgaben und einer flexiblen Steuerung der Flächenmengen können Flächensparziele besser erreicht werden. Die Kommunen fokussierten sich bei dem Planspiel auf die Optimierung der Flächennutzung, die Verschuldung für den Ankauf von Zertifikaten blieb relativ niedrig und der Markt funktionierte. Die Preise waren allerdings vergleichsweise hoch, was auf die vorausschauende Planung und die daraus resultierende Ansparung der Zertifikate zurückzuführen ist (vgl. Umweltbundesamt Deutschland 2019: 115f.) Kommunen mit geringem Entwicklungsbedarf erfuhren eine finanzielle Entlastung durch den Verkauf, während wachsende Städte und Gemeinden Entwicklungsvorhaben sorgfältig evaluierten oder diese gegebenenfalls verwarfen. Im

Rahmen des Modellversuchs konnten zudem Erkenntnisse gewonnen werden, die eine klare Definition des Innenbereichs und des Außenbereichs der Gemeinden erfordern, da die Flächenzertifikate nur die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich abdecken (vgl. BOVET et al. 2013: 503). Um die Akzeptanz der Kommunen für den Flächenzertifikatehandel sicherzustellen, ist es essenziell, dass diese die gerechte Verteilung der Zertifikate wahrnehmen. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines präzisen Verteilungsschlüssels erforderlich (vgl. BOVET et al. 2013: 503). Obwohl die Ergebnisse des Versuchs nicht vollständig auf die Realität übertragbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass der Handel mit Flächenzertifikaten die Flächeninanspruchnahme signifikant eindämmt und einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung des Flächenziels leistet (vgl. Umweltbundesamt Deutschland 2019: 147ff.).

2.3.3 Brachflächenrecycling

Eine Vielzahl ehemaliger Industrie- und Gewerbestandorte ist strukturellen Wandlungsprozessen unterworfen, die sich in der Zunahme von Brachflächen, einer alternden Bevölkerung sowie einer stagnierenden oder schwachen wirtschaftlichen Entwicklung widerspiegeln. Die Tendenz einer Abwanderung in Vororte und das Umland steigt, was zu einer sozialen Segregation führt, da insbesondere ältere Personen zurückbleiben (vgl. FRANZ et al. 2006: 136). Obwohl diese Orte über ein großes Flächenpotenzial in Form von Brachflächen verfügen, zeigen sich weder erkennbare wirtschaftliche Entwicklungsprozesse noch ein Bevölkerungswachstum. In diesem Zusammenhang erweist sich das Flächenrecycling als eine effektive Maßnahme des nachhaltigen Flächenmanagements, bei dem ehemals genutzte Flächen erneut einer Nutzung zugeführt werden und somit wieder einen Teil des Wirtschaftskreislaufes darstellen (vgl. BMLUK 2025c). Allerdings offenbart sich die Revitalisierung von Brachflächen im Vergleich zur Erschließung neuer Flächen meist als wirtschaftlich unattraktiv und ohne staatliche Förderung oft als nicht realisierbar. Es entstehen hohe Kosten, die vor allem auf Kontaminationen, suboptimale Lagen, eine eingeschränkte Erreichbarkeit oder veraltete Infrastruktur zurückzuführen sind. Aus diesem Grund sind finanzielle, rechtliche und politische Förderinstrumente notwendig, um die Investitionsbereitschaft zu erhöhen (vgl. FRANZ et al. 2006: 137). In der nachfolgenden Ausführung werden Faktoren sowie Herausforderungen dargelegt, welche einen erheblichen Einfluss auf

Revitalisierungsprojekte ausüben. Des Weiteren erfolgt eine Erläuterung der empfohlenen Vorgehensweise in Österreich sowie der verfügbaren Förderprogramme.

2.3.3.1 Einflussfaktoren und Hindernisse

Im Rahmen der Suche nach geeigneten Standorten für eine potenzielle Brachflächenrevitalisierung sind für Unternehmen verschiedene Faktoren, wie Standortgröße, Kontaminationsgrad, Investitionsaufwand oder die zukünftige Nutzung, zu berücksichtigen, um eine profitable Durchführung zu gewährleisten. Einerseits spielt die frühere Nutzung eine zentrale Rolle, da sie Aufschluss über die historische Entwicklung des Standortes, insbesondere Erkenntnisse über mögliche Kontaminationen liefert (vgl. OKEYINKA et al. 2023: 11). Bodenkontamination stellt einen signifikanten Risikofaktor beim Recycling von Brachflächen dar, da Untersuchungen und Sanierung mit hohen finanziellen Aufwendungen verbunden sind. Die Kosten sind dabei in erheblichem Maße von der Art und dem Ausmaß der Belastung abhängig. In der Regel werden sie von den Eigentümer:innen getragen, was dazu führt, dass Investoren häufig abgeschreckt werden (vgl. REY et al. 2022: 71f.). In Österreich ist seit 2025 die Novelle zum Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) in Kraft, welches finanzielle Förderungen für die Sanierung von Altlasten, Altablagerungen sowie Altstandorte vorsieht (vgl. BGBl 2025: Nr. 299/1989). Die Bodenkontamination steht auch in engem Zusammenhang mit dem Investitionsaufwand für die Instandsetzung, Sanierung oder den Abriss bestehender Gebäude sowie die Grundstücks- und Pachtpreise, da diese durchaus stark variieren können (vgl. OKEYINKA et al. 2023: 11).

Ein besonders ausschlaggebendes Kriterium stellt zudem die geographische Lage dar. Dies bezieht sich zum einen auf das Wasserrisiko in Bezug auf den Grundwasserstand, sensible Wasserspeicher und Überschwemmungsgefahr. Ferner bieten Flächen mit guter Erreichbarkeit, insbesondere Autobahnen, klare Vorteile gegenüber Brachflächen mit schlechter Verkehrsanbindung (vgl. OKEYINKA et al. 2023: 11f.). Aus der Perspektive einer nachhaltigen Orts- und Stadtentwicklung ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Verlagerung produktiver Aktivitäten an gut erschlossene Ränder problematisch ist, da dies die Funktionsmischung schwächt und die Förderung von Monostrukturen begünstigt (vgl. REY et al. 2022: 72). Vor allem Bahnbrachen zeigen, dass die Dezentralisierung zu einer Zunahme des LKW-Verkehrs innerhalb der Zentren sowie zu einer Verstärkung der Zersiedlung führt. Eine dauerhafte

Lösung kann daher nicht in der Verdrängung industrieller sowie logistischer Nutzungen liegen (vgl. REY et al. 2022: 72).

Die bereits verfügbare Infrastruktur, wie Stromleitungen, Entwässerungssysteme und Kommunikationsnetze, ist als ein besonders attraktiver Faktor zu betrachten. Jedoch ist zu berücksichtigen, dass diese auch Belastungen darstellen können, sofern die Entfernung oder Sicherung von alten Leitungen und Kraftwerkskabeln mit hohem Aufwand verbunden ist (vgl. OKEYINKA et al. 2023: 12). Ebenso hat die Nachbarschaft einer Brachfläche maßgeblichen Einfluss auf die Planung und Umsetzung eines Flächenrecyclings. Während abgelegene und industrielle Lagen als wenig sensibel gelten, sind Wohngebiete als besonders empfindlich einzustufen. Sanierungsarbeiten können stets mit Belastungen wie Lärm, Luftverschmutzung und Schadstoffausbreitung einhergehen, was zu Konflikten mit den angrenzenden Haushalten führen kann (vgl. OKEYINKA et al. 2023: 13f.). Einwände betroffener Gruppen entstehen zudem häufig aus der Sorge, der Standort könne seinen bisherigen Charakter verlieren, oder aus der grundsätzlichen Ablehnung des geplanten Vorhabens. Diese können zu Verzögerungen in der Projektabwicklung oder gar zu einem Projektabbruch führen. Um Konflikten vorzubeugen, setzen viele Projekte auf Beteiligungsverfahren, welche dazu dienen, Bedürfnisse und Erwartungen der Anwohner:innen frühzeitig zu erfassen und somit die Chance auf Akzeptanz zu erhöhen (vgl. REY et al. 2022: 67). Revitalisierungsprojekte auf größeren Brachflächen haben meist nicht nur lokale, sondern auch regionale Bedeutung. Die Umsetzung eines solchen Vorhabens involviert eine Vielzahl an Beteiligte, die jeweils unterschiedliche Interessen verfolgen und den Prozess dadurch komplex gestalten. Zu den relevanten Akteur:innen zählen neben den Grundstückseigentümer:innen auch öffentliche Institutionen sowie gegebenenfalls Investoren, Fachplaner:innen und Nutzer:innen. Für Städte und Gemeinden bieten derartige Projekte vielfältige Chancen, ihre Ziele einer nachhaltigen, verdichteten Stadtentwicklung zu erreichen. Des Weiteren tragen erfolgreiche Projekte zur Stärkung des Images der gesamten Region bei, indem sie Brachflächen in attraktive Stadträume verwandeln. Für die Grundstückseigentümer:innen steht hingegen zumeist die Wertsteigerung im Vordergrund, sei es durch den Verkauf an Dritte oder durch Nutzer:innen, die langfristige Einnahmen sichern sollen. (vgl. REY et al. 2022: 68)

Ein mögliches Hindernis im Zuge des Flächenrecyclings stellen rechtliche Rahmenbedingungen dar. Primär sind diese dem Schutz der Bevölkerung zuzuordnen, jedoch können durch

starre Bau- und Planungsnormen zusätzliche Hindernisse entstehen. Als problematisch erweisen sich insbesondere komplexe Haftungsfragen, widersprüchliche Regelungen und überaus strenge Vorsichtsmaßnahmen. Diesbezüglich sollen kreative Lösungen innerhalb der bestehenden Regelungen entwickelt werden. Lange Zeit waren Planungsinstrumente nur in geringem Maße auf die Revitalisierung von Brachflächen ausgerichtet, stattdessen wurde der Fokus auf Neubau in Randlagen gelegt, was eine Verdichtung im innerstädtischen Bereich erschwerte. Inzwischen wächst jedoch das Bewusstsein für die Umnutzung von Brachflächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung. (vgl. REY et al. 2022: 69f.)

2.3.3.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Die Bewertung der Wirtschaftlichkeit stellt einen essenziellen Aspekt bei der Entscheidungsfindung hinsichtlich der zukünftigen Nutzung von Brachflächen dar, was bei der Revitalisierung von längerfristigem Leerstand sowie von Industrie- und Gewerbebrachen von Bedeutung ist. Für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden drei Prinzipien als Grundlage herangezogen: Das Minimalprinzip zielt darauf ab, mit möglichst geringen Mitteln einen bestimmten Nutzen zu erzielen, etwa durch einfache Sanierungen, die eine eingeschränkte, aber unmittelbare Nutzung erlauben. Demgegenüber verfolgt das Maximalprinzip das Ziel, durch umfassende Maßnahmen den größtmöglichen Nutzungsspielraum zu schaffen. Dazwischen liegt das Optimumprinzip, das Aufwand und Nutzen in ein ausgewogenes Verhältnis setzt. (vgl. Business Upper Austria 2023: 10) Ein zentraler Bestandteil ist zudem der Vergleich unterschiedlicher Entwicklungsvarianten. Im Zuge dessen können konträre Nutzungskonzepte, konkurrierende Prioritäten und auch alternative Optionen wie die Sicherung von Reserveflächen und die Renaturierung von Flächen gegeneinander abgewogen werden. Von entscheidender Relevanz ist die Entwicklung von Lösungen, die eine hohe Flexibilität aufweisen und unterschiedlichen Nutzer:innengruppen offenstehen. Auch die Frage der Finanzierung wird genau geprüft, indem neben dem privaten Kapital insbesondere öffentliche Fördermöglichkeiten betrachtet werden (vgl. Business Upper Austria 2023: 10). Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist ein zentrales Instrument, um die Tragfähigkeit und Nutzbarkeit von dauerhaft ungenutzten Industrie- und Gewerbebrachen zu bewerten. Sie bildet die Grundlage für fundierte Entscheidungen und unterstützt dabei die erfolgreiche Umsetzung nachhaltiger Revitalisierungsprojekte (vgl. Business Upper Austria 2023: 10).

Die Durchführbarkeit eines Brachflächenrecyclings hängt von verschiedenen Faktoren ab, die im Vorfeld geklärt werden müssen. Dazu zählen insbesondere die Eigentumsverhältnisse sowie die Zustimmung zur Revitalisierung. Im weiteren Verlauf wird die Einbindung erfahrener Institutionen und Projektentwickler:innen empfohlen, die bei der Prozessgestaltung unterstützend tätig sind und zur Generierung von Ideen zur Revitalisierung beitragen. Zudem erfolgt eine Analyse der Marktfähigkeit der Fläche, die technische Prüfungen, Umweltgutachten und erste Werteermittlungen umfasst. Zur Absicherung des Projekts ist die Einbindung der Gemeinde, Kreditinstituten sowie weiterer relevanter Akteur:innen, wie etwa INKOBAs oder WIPAs, erforderlich. (vgl. Business Upper Austria 2023: 12ff.)

2.3.3.3 Förderungen

Die Entwicklung von Konzepten zur Aktivierung von Leerstand, zur Nachnutzung von Brachflächen sowie zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne kann durch Fördermittel unterstützt werden, welche sich hinsichtlich ihrer Inhalte unterscheiden: In Kooperation mit dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung wurde ein EU-Förderprogramm konzipiert, dessen Ziel die Förderung von Schlüsselprojekten für die nachhaltige Entwicklung von Stadt- und Umlandregionen ist (vgl. Geschäftsstelle ÖROK: 2022: 20). Darin ist die Förderung des Flächenrecyclings inbegriffen, welche im Jahr 2022 in Kraft getreten ist und deren Gegenstand Konzepte zur Revitalisierung von Brachflächen sowie Untersuchungen des Untergrundes auf möglichen Kontaminationen ist. Die Finanzierung erfolgt aus den EU-Fördermitteln des „Aufbau- und Resilienzplans“ sowie aus nationalen Mitteln. Die Laufzeit erstreckt sich bis zum Jahr 2027 (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2025b). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit einer Entsiegelungsförderung, deren Ziel die Förderung der Entsiegelung sowie der bodenschonenden Nutzung von Flächen ist. Diese Initiative wurde im Jahr 2022 gestartet und hat bislang 63 Projekte mit einer Gesamtfläche von 15.962 m² unterstützt (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2025c: 67). Für kontaminierte Flächen, deren Entstehung vor 1989 erfolgte, findet zudem das Altlastensanierungskonzept seitens einer bundesweiten Förderung Anwendung, sowie ein Konzept, das in Oberösterreich im Jahr 2014 implementiert wurde. Das Förderprogramm zur Sanierung und Sicherung kontaminierter Flächen zielt darauf ab, die Kosten für die Sanierung belasteter Flächen, einschließlich Untersuchungen, Behandlungen des Materials sowie Aushubarbeiten zu decken und somit

einen Beitrag zur Aufwertung der betroffenen Areale zu leisten. Bisher wurden nach Vorlage eines nachhaltigen Konzepts 15 Genehmigungen mit einer Gesamtsumme von 1,13 Millionen Euro bewilligt, wobei das verfügbare Budget bei 4,7 Millionen Euro liegt (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2025c: 66).

Das Aktionsprogramm „Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung“ des Landes Oberösterreich wird in Zusammenarbeit mit dem EU-Förderprogramm IBW-EFRE 2021-2017 umgesetzt. Es fördert sowohl externe Dienstleistungen in Form von Planungs- und Beratungsleistungen für die Konzeptentwicklung für Kleinregionen als auch investive Maßnahmen auf Basis von Konzepten in Form der Revitalisierung oder des Abrisses für betriebliche oder öffentliche Nachnutzung. Im Rahmen der Dorf- und Stadtentwicklung werden Maßnahmen zur Sensibilisierung der Eigentümer:innen sowie zur Mobilisierung von Leerständen gefördert. Zusätzlich wurde eine Koordinierungsstelle in der Abteilung Raumordnung des Landes eingerichtet, die sich mit der Revitalisierung von Leerstands- und Brachflächen befasst. (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2025b)

Zusammenfassend werden eine Vielzahl potenzieller Szenarien im Kontext des Brachflächenrecyclings und des nachhaltigen Flächenmanagements gefördert. Diese umfassen Untersuchungen von Kontaminationen, die Entsiegelung von Flächen sowie innerörtliche Sanierungen und Abriss. In diesem Zusammenhang werden sowohl Gemeinden als auch Privateigentümer:innen unterstützt.

2.4 Raumordnung in (Ober-) Österreich

In diesem Kapitel erfolgt zunächst eine vertiefte Betrachtung der Organisation der Raumordnung und -planung in Österreich sowie ihrer Hierarchie, Prozesse und Mechanismen, wobei der Fokus auf der Raumordnung in Oberösterreich und deren Gesetzen liegt. Im weiteren Verlauf wird ein Augenmerk auf die Instrumente der Raumplanung sowie die Herausforderungen der überörtlichen und örtlichen Raumordnung gelegt.

2.4.1 Raumordnungspolitik in Österreich

Die Raumordnungspolitik in Österreich bildet den rechtlichen Rahmen für die Raumplanung, ist jedoch nicht gesetzlich normiert. Sie stellt somit die Koordination und Kooperation

zwischen den verschiedenen Planungsebenen und Akteur:innen sicher (vgl. SCHINDEGGER 1999: 33f.). Organisiert ist die Raumordnungspolitik in einem Mehrebenensystem von der EU bis hin zur kleinregionalen Ebene. Der EU kommt dabei keine umfassende Raumordnungskompetenz zu, kann aber über sektorale Kompetenzen wie Landwirtschaft, Verkehr oder Umwelt raumwirksame Maßnahmen setzen. Darüber hinaus wird ein finanzieller Rahmen über EU- und nationale Programme zur Verfügung gestellt (vgl. GRUBER und POHN-WEIDINGER 2018: 51). Der Bund hat die Aufgabe, die strategische Planung zur Umsetzung der EU-Vorgaben zu unterstützen und übergeordnete Fachplanungen zu steuern. Diese umfassen das Forstwesen, insbesondere den Waldentwicklungsplan, sowie die Wasserwirtschaft, Verkehrswege und das Energierecht. Die Fachplanungen sind vom Bund bzw. von den jeweiligen Ministerien zu besorgen. Allerdings wurden die Zuständigkeiten in Gesellschaften, die dem Bund unterliegen, ausgelagert, wie beispielsweise die ASFINAG (Autobahnen- und Schnellstraßen- Finanzierungs-Aktiengesellschaft), die für die Planung sowie den Erhalt der Bundesstraßen zuständig ist, sowie die via donau – Österreichische Wasserstraßen-Gesellschaft mbH (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018c: 78ff.). Überdies wird ein Orientierungsrahmen durch Strategien und Leitlinien wie dem österreichischen Raumentwicklungskonzept (ÖREK) geschaffen (vgl. SCHINDEGGER 1999: 100). Leitprinzipien der nachhaltigen Ressourcennutzung, der Vermeidung von Nutzungskonflikten, der Förderung von Lebensqualität sowie der Sicherstellung sozialer Gerechtigkeit bilden die Grundlage für Planungsentscheidungen, wobei es Raumplanungsziele und -grundsätze zu unterscheiden gilt. Während nicht alle Zielsetzungen zugleich und im selben Ausmaß bearbeitet werden können, unterliegen Grundsätze keiner Abwägung, sondern müssen bei Planungsentscheidungen beachtet werden (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018a: 58). Die Bundesländer legen unterschiedliche Grundsätze fest. Hierzu zählen beispielsweise hierarchische Grundsätze, welche explizieren, wie bestehende Vorhaben und Grundlagen auf verschiedenen Planungsebenen zu berücksichtigen sind. Dabei haben Planungen des Bundes Vorrang. Sozialwirtschaftliche Grundsätze integrieren darüber hinaus gesellschaftliche und zukunftsbezogene Aspekte. Infolgedessen werden zukünftige Generationen berücksichtigt sowie eine aktive Bodenpolitik für leistbares Wohn- und Betriebsbauland verfolgt. Inhaltliche Grundsätze definieren wesentliche Grundprinzipien für Planungsentscheidungen. Dazu zählen die Vermeidung von Nutzungskonflikten, die Orientierung der Siedlungsentwicklung an

bestehender Infrastruktur sowie die nachhaltige Nutzung von Grund und Boden (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018a: 58).

Die Landesebene spielt in der Raumordnung eine wichtige Rolle, da die Länder für die Gesetzgebung und den Vollzug zuständig sind. Da es kein Bundesraumordnungsgesetz gibt, ist jedes Bundesland selbst für die Raumordnungsgesetze zuständig, wobei die Fachplanungen des Bundes zu berücksichtigen sind (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018b: 63). Raumordnung auf Landesebene stellt demnach keine eigenständige, autonome Verwaltungsmaterie dar, sondern unterliegt raumordnungsrechtlichen Regelungen des Bundes, in die nicht eingegriffen werden darf. Die örtliche Raumordnung ist schließlich von den Gemeinden in eigener Verantwortung durchzuführen, wobei sie an die Gesetze und Verordnungen des Bundes und der Länder gebunden sind. Die Gemeinden sind somit zentrale Träger der Raumordnung, werden jedoch vom Land beaufsichtigt (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018b: 64).

Die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) dient seit 1971 als Plattform für die Kooperation des Bundes, der Länder, der Gemeinden sowie Interessensvertreter:innen. Sie erarbeitet, entwickelt und konkretisiert das Österreichische Raumentwicklungskonzept (ÖREK) und koordiniert raumwirksame Planungen und Maßnahmen zwischen den Gebietskörperschaften (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018b: 66). Aufgrund der Konfrontation mit gesellschaftspolitischen Ansprüchen und Erwartungen orientiert sie sich an zentralen Kriterien: Der Zukunfts- und Gestaltungsbezug stellt den Ist-Zustand dem Soll-Zustand gegenüber und entwickelt zukünftige Änderungen. Der Koordinierungs- und Gemeinwohlaspekt berücksichtigt vielfältige Interessen und wägt sie einander ab. Im Vordergrund steht das öffentliche Interesse, das gegenüber Individualinteressen höher gewichtet wird. Da Raumordnung keine isolierte Tätigkeit, sondern eine öffentliche Angelegenheit ist, wird zusätzlich die Beteiligung der Öffentlichkeit angestrebt (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018a: 57).

2.4.1.1 Überörtliche Raumordnung

Die Zuständigkeit für die überörtliche Raumplanung obliegt der jeweiligen Landesregierung. Ihre Aufgaben umfassen insbesondere die Raumforschung des Landes. Diese

bezeichnet die Untersuchung und Dokumentation des Raumzustandes sowie die Beobachtung seiner Entwicklung. Im Rahmen dessen erfolgt die Analyse und Prognose themenspezifischer Fragestellungen. Die Umsetzung der aus den Untersuchungen resultierenden Handlungsempfehlungen obliegt in erster Linie den Gemeinden, wobei diese von der Kooperationsbereitschaft der Gemeinden abhängt. (vgl. Oö. Landesrechnungshof 2023: 9f.). Zusätzlich ist die überörtliche Raumplanung für die Erarbeitung von Landes- und Regionalplänen zuständig. Basierend auf den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen sowie den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen sind darin ordnende Maßnahmen für das jeweilige Landesgebiet beziehungsweise die entsprechende Region dargelegt. Die Planungsgrundlagen für die Raumordnung sowie die Durchführung der Aufgaben der überörtlichen Raumplanung werden in einem Raumordnungskataster erfasst und laufend aktualisiert. Alle raumrelevanten Daten werden in Oberösterreich im digitalen oberösterreichischen Raum-Informationen-System, kurz DORIS genannt, dokumentiert. Dieses beinhaltet Kartengrundlagen für Planungen, gültige örtliche und überörtliche Raumpläne, überörtliche Nutzungsbeschränkungen aufgrund von Bundes- und Landesmaterien sowie Infrastruktureinrichtungen, Schutzgebiete und Gefahrenzonen. In Oberösterreich und Salzburg sind zudem Bodenfunktionskarten in den Raum-Informationen-Systemen integriert (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018c: 89). Die primäre Funktion des Raumordnungskatasters ist die Unterstützung der Aufgabenwahrnehmung der überörtlichen Raumplanung (vgl. Oö. Landesrechnungshof 2023: 12).

Die Umsetzung der Raumordnungsziele und -grundsätze erfolgt über die Erarbeitung von Raumordnungsprogrammen durch die jeweilige Landesregierung. Diese beinhalten umfassende Zielsetzungen sowie zweckmäßige Maßnahmen. Aufgrund des Verordnungsscharakters der Landesraumordnungsprogramme sind die Planungen der Gemeinden und Regionen an die Inhalte gebunden und haben diesen zu entsprechen (vgl. Oö. Landesrechnungshof 2023: 15). In Oberösterreich wurde zusätzlich das Landesraumordnungs- und -entwicklungsprogramm 2017 (Oö. LAROP 2017) eingeführt. Bei der Erstellung oder Änderung des Raumordnungsprogramms sind einheitliche Verfahrensvorschriften zu befolgen. Einerseits besteht für die Landesregierung sowie die Gemeinden die Auflagepflicht des Entwurfs einer Verordnung. Darüber hinaus ist den betreffenden Gebietskörperschaften die Möglichkeit

einer Stellungnahme zu gewähren und eine Umweltprüfung durchzuführen (vgl. ORÖK 2018: 127).

2.4.1.2 Örtliche Raumordnung

Die örtliche Raumordnung obliegt der Zuständigkeit der Gemeinde und ist in Eigenverantwortung sowie ohne Weisung auszuführen. Den Gemeinden kommt somit die Funktion eines Verwaltungsorgans zu. Zum einen umfasst dies die Raumforschung der Gemeinde, das heißt die Untersuchung der natürlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Gegebenheiten sowie deren Beobachtung und Veränderung. Zum anderen ist eine Gemeindeplanung erforderlich, insbesondere die Erstellung und Änderung eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist die Koordination raumbedeutsamer Interessen seitens der Gemeinde sowie anderer Planungsträger gefordert (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018c: 103f.). Der örtlichen Raumplanung liegt ein dreistufiges Instrumentarium, bestehend aus dem örtlichen Entwicklungskonzept, dem Flächenwidmungsplan sowie dem Bebauungsplan, zugrunde. Die einzelnen Instrumente sind durch eine strikte Hierarchie strukturiert, wobei das örtliche Entwicklungskonzept als strategisches Planungsinstrument dient. Zudem darf es nicht im Widerspruch zum Landesraumordnungs- und -entwicklungsprogramm stehen. Der Flächenwidmungsplan nimmt die Funktion eines zentralen Ordnungskonzepts ein, während der Bebauungsplan für die Strukturierung des Gebiets hinsichtlich der Bebauung sorgt. Dabei ist darauf zu achten, dass das jeweils untergeordnete Instrument dem höheren Rang nicht widerspricht (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018c: 104). Die Erstellung aller drei Instrumente erfolgt auf Ersuchen mit Unterstützung der Landesregierung.

2.4.2 Instrumente der Raumordnung und -planung

Der Raumordnung unterliegt ein breites Spektrum an Instrumenten, welche räumliche Entwicklungsprozesse regulieren. Dazu zählen zunächst informelle Instrumente wie Leitbilder, Konzepte und Strategien sowie Prüfinstrumente, welche etwa Raum- und Umweltverträglichkeitsprüfungen umfassen. Darüber hinaus finden auch fiskalische Instrumente in Form von Förderungen Anwendung. Planungsinstrumente haben die Funktion, die Entwicklung

räumlicher Strukturen zu steuern. Dabei werden gesellschaftliche Zielsetzungen berücksichtigt, um eine optimale Nutzung und nachhaltige Sicherung des Lebensraumes zu gewährleisten (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018c: 76). In diesem Zusammenhang ist die hierarchische Struktur zu beachten, die sich von der Bundes- über die Landes- bis hin zur Regional- und Gemeindeebene erstreckt. Allen Planungsebenen obliegen Empfehlungen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), die im österreichischen Raumentwicklungskonzept (ÖREK) dargelegt werden.

2.4.2.1 Landesraumordnungs- und -entwicklungsprogramme

Die Landesraumordnungs- und -entwicklungsprogramme fungieren als Instrument der überörtlichen Raumordnung. In diesem Zusammenhang erfolgt die verbindliche Festlegung ordnungspolitischer Vorgaben, deren Ziel die Steuerung der zukünftigen Landesentwicklung ist. Der Fokus liegt auf Zielen, die sich an den spezifischen Erfordernissen der jeweiligen Sachbereiche orientieren, sowie auf entsprechende Maßnahmen zur Umsetzung. Zudem enthalten sie verbindliche Festlegungen, die das Land, Regionen und Gemeinden an Planungsentscheidungen binden. Die Landesraumordnungs- und -entwicklungsprogramme bilden demnach ein Bindeglied zwischen den gesetzlichen Vorgaben und den Instrumentarien zur Umsetzung raumordnerischer Maßnahmen (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018c: 92ff.).

In Österreich existiert für jedes Bundesland ein Landesraumordnungs- oder -entwicklungsprogramm, wobei sich diese hinsichtlich ihrer spezifischen Regelungsdichte unterscheiden. In einigen Ländern werden Fachfragen unmittelbar im Raumordnungsgesetz festgelegt, während in anderen Ländern die Vorgaben durch die überörtliche Raumplanung erfolgen (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018c: 93). In Wien hingegen wurde kein Landesraumordnungsprogramm entwickelt, sondern ein Stadtentwicklungsplan.

In Oberösterreich trat 2017 das oberösterreichische Landesraumordnungsprogramm (Oö. LAROP) in Kraft. Infolge veränderter Anforderungen und Problemstellungen löste es das Landesraumordnungsprogramm von 1998 ab und eine Neuausrichtung wurde vorgenommen (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017: 5). Es gilt für das gesamte Bundesland, wobei einzelne Handlungsräume aufgrund ähnlicher räumlicher Herausforderungen definiert

wurden. Folgende fünf Leitziele und Handlungserfordernisse sind für Oberösterreich festgelegt worden:

Eine tragfähige Wirtschafts- und Arbeitswelt fördern: Das Ziel besteht in der Sicherung der führenden wirtschaftlichen Stellung des Bundeslandes in den Bereichen Industrie, Export und Technologie durch eine gezielte Raum- und Standortentwicklung. Dabei ist gleichzeitig die Förderung der Umwelt- sowie Lebensqualität zu berücksichtigen. Der Verlagerung von Handel und Dienstleistungen an den Stadtrand, welche Ortskerne und ländliche Räume schwächt, soll durch neue planerische Partnerschaften entgegengewirkt werden. (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017: 5)

Die lokale und regionale Daseinsvorsorge sichern: Die Versorgung der Bevölkerung ist eng mit der sich wandelnden Siedlungsstruktur verbunden, die durch demografische und gesellschaftliche Veränderungen beeinflusst wird. Es sollen durch eine geordnete Siedlungsentwicklung vielseitige Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten, gute Versorgungsstrukturen sowie hochwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen erreicht werden. (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017: 5f.)

Öffentliche verkehrsorientierte Siedlungsentwicklung forcieren: Die Verkehrsinfrastruktur beeinflusst die Siedlungsstruktur und -entwicklung, während ebenso das Verkehrsaufkommen durch die Siedlungsentwicklung geprägt wird. Zur Gewährleistung eines attraktiven und nachhaltigen Mobilitätsangebots soll die Siedlungsentwicklung zukünftig verstärkt entlang öffentlicher Verkehrsachsen und Knotenpunkte erfolgen. (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017: 6)

Natürliche Ressourcen sichern, Landschaften aufwerten: Die Landschaft und der Naturraum bilden eine essenzielle Grundlage für die räumliche Entwicklung Oberösterreichs hinsichtlich Lebensqualität, Bevölkerung, Tourismus, Wirtschaft oder Landwirtschaft. Eine frühzeitige Berücksichtigung natürlicher Ressourcen stellt ein zentrales Ziel dar, um Lebensqualität, Klimaresilienz und den Schutz vor Naturgefahren langfristig zu sichern. (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017: 6f.)

Die regionale Handlungsebene stärken: Viele Herausforderungen der Raumplanung lassen sich nicht alleine auf Gemeinde- oder Landesebene lösen. Daher soll die Region als

gemeinsamer Planungs- und Handlungsraum, welche häufig nicht mit bestehenden Grenzverläufen übereinstimmt, weiterentwickelt werden. (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017: 7)

Die nachstehende Tabelle stellt die Leitziele des oberösterreichischen Landesraumordnungsprogrammes zusammengefasst dar.

Ziel	Beschreibung
Förderung tragfähiger Wirtschafts- und Arbeitswelt	Sicherung der führenden wirtschaftlichen Stellung durch gezielte Raum- und Standortentwicklung
Sicherung lokaler und regionaler Daseinsvorsorge	Ermöglichung vielseitiger Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten, gute Versorgungsstrukturen sowie hochwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen durch geordnete Siedlungsstrukturen
Forcierung öffentlicher verkehrsorientierter Siedlungsentwicklung	Siedlungsentwicklung entlang öffentlicher Verkehrsachsen und Knotenpunkte zur Gewährleistung eines nachhaltigen Verkehrsangebotes
Sicherung natürlicher Ressourcen	Sicherung der Lebensqualität, Klimaresilienz sowie Schutz vor Naturgefahren durch Berücksichtigung natürlicher Ressourcen
Stärkung regionaler Handlungsebenen	Ausbau des gemeinsamen Planungs- und Handlungsraumes mittels zunehmender Regionalplanung

Tabelle 1: Ziele Oö. LAROP 2017

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von: Amt der Oö. Landesregierung 2017.

2.4.2.2 Örtliches Entwicklungskonzept

Ein Instrument der örtlichen Raumplanung ist das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK), das einen Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Gemeinde bietet. Auf Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und Problemanalyse seitens der Gemeinden sollen langfristige Entwicklungsziele und Maßnahmen hinsichtlich Siedlungsentwicklung, Infrastruktur und Grünflächen erarbeitet werden, wobei Vorgaben des Raumordnungsgesetzes sowie der überörtlichen Raumordnung berücksichtigt werden müssen (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018c: 105). Obwohl einige Faktoren für die Bevölkerung nur schwer einzuschätzen sind, besteht das Ziel darin, in einem kollektiven Prozess die zukünftige Entwicklung der Gemeinde zu diskutieren, um eine Schnittstelle zwischen der Öffentlichkeit und der Kommunalpolitik herzustellen (vgl. FAßMANN und HUMER 2021: 291f.). Das örtliche Entwicklungskonzept ist für die Gemeinden bindend und dient als Grundlage für den Flächenwidmungsplan sowie in weiterer Folge für den Bebauungsplan. Der Planungszeitraum erstreckt

sich in der Regel über einen Zeitraum von zehn bis 15 Jahren. Es umfasst einen Erläuterungsbericht, in dem die Ziele und Maßnahmen dargelegt werden, sowie eine planerische Darstellung. In einigen Bundesländern hat das örtliche Entwicklungskonzept Verordnungscharakter, seine Rechtswirkung tritt bei Erlassung bzw. Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans in Kraft. Sofern das ÖEK keinen Verordnungscharakter aufweist, besteht zumindest eine Bindung der Gemeinde an ihre Planung aufgrund der Vereinbarung im Gemeinderat. In Oberösterreich sowie Niederösterreich erfolgt der Beschluss der örtlichen Entwicklungskonzepte gemeinsam mit dem Flächenwidmungsplan (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018c: 105).

2.4.2.3 Flächenwidmungsplan

Ein weiteres Instrument der örtlichen Raumplanung stellt der Flächenwidmungsplan dar, der die Widmungs- und Nutzungsverteilung im gesamten Gemeindegebiet gemäß den Zielen im örtlichen Entwicklungskonzept bestimmt. Demzufolge wird jedem Grundstück eine spezifische Widmung zugewiesen, welche die zulässige Nutzung der Fläche definiert, wobei die angestrebte Nutzung angezeigt wird, nicht unbedingt die tatsächliche (vgl. FAßMANN und HUMER 2021: 292). Baurechtliche Bewilligungen können somit nur erteilt werden, wenn sie mit den Inhalten des Flächenwidmungsplanes übereinstimmen. Die grundlegende Aufgabe besteht zum einen in der Separierung potenzieller Nutzungsmöglichkeiten, um Konflikte zu vermeiden, wie es beispielsweise bei der Trennung von Industrie- und Wohnbaugebiet der Fall ist. Des Weiteren ist eine sich ergänzende Durchmischung erforderlich, um eine fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktur innerhalb der Gemeinde zu gewährleisten (vgl. FAßMANN und HUMER 2021: 292).

Die Zuständigkeit für den Erlass und die Änderung obliegt dem Gemeinderat bzw. dem Gemeindevorstand, welcher auf Basis des Raumordnungskatasters die künftigen Siedlungsstrukturen verbindlich festlegt. Der Flächenwidmungsplan dient demnach zur räumlichen Steuerung der Nutzungsordnung sowie zur Regelung der individuellen Bautätigkeit für einen Zeitraum von mehreren Jahren (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018c: 106). Die Widmungsbestimmungen beschreiben lediglich die zulässige Bodennutzung für künftige Bauvorhaben, es besteht jedoch keine Realisierungspflicht und der Zeitpunkt der widmungskonformen Nutzung kann von den Grundstückseigentümer:innen festgelegt werden.

Dennoch wurden in den vergangenen Jahren in den Raumordnungsgesetzen zunehmend Bebauungsfristen und Baugebote verhängt (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018c: 106).

Nach eingegangener Kundmachung der Absicht zur Erstellung oder Änderung eines Flächenwidmungsplans erfolgt eine Grundlagenforschung durch die Gemeinden, die mit der Erstellung eines Entwurfs einhergeht. Im Rahmen der strategischen Umweltprüfung (SUP) sind die erheblichen Umweltauswirkungen darzulegen. Der Entwurf ist anschließend gemeinsam mit der SUP öffentlich mit der Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb einer Auflagefrist aufzulegen. Nach Beschluss des Gemeinderates wird die aufsichtsbehördliche Genehmigung per Bescheid seitens der Landesregierung erteilt. Der Flächenwidmungsplan erlangt erst nach Kundmachung seine Rechtskraft (vgl. Oö. Landesrechnungshof 2023: 21). Die Anpassung örtlicher Entwicklungskonzepte sowie Flächenwidmungspläne ist erforderlich, sofern das hierarchisch übergeordnete Instrument eine solche Änderung vorschreibt und Widersprüche vermieden werden sollen. Gemeinden sind zudem dazu befugt, örtliche Raumpläne zu ändern, um auf etwaige Veränderungen der lokalen Gegebenheiten und auf fehlerhafte Prognosen zu reagieren (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018d: 127ff.).

Es obliegt den Gemeinden, die Widmungskategorien Bauland, Verkehrsflächen und Grünland im Rahmen des Flächenwidmungsplans festzulegen. Das Bauland kann wiederum in verschiedene Bauland-Widmungsarten unterteilt werden, welche wesentliche Aussagen über die Errichtung von Baulichkeiten sowie deren zulässige Nutzung treffen (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018c: 108). Zu den relevanten Gebieten zählen beispielsweise Wohngebiet, Dorfgebiet, Betriebsbaugebiet oder Mischgebiet. Die spezifische Ausgestaltung der jeweiligen Widmungsart wird dabei vom Raumordnungsgesetz geregelt. Die Baulandwidmung gibt jedoch keine Auskunft darüber, ob die Flächen tatsächlich bebaut werden oder ob es sich um Baulandreserven handelt (vgl. Oö. Landesrechnungshof 2023: 40f.). In den örtlichen Entwicklungskonzepten sind zudem konkrete Erweiterungsflächen definiert, welche zwar nicht als Bauland gewidmet sind, jedoch als solches in Frage kommen (vgl. Oö. Landesrechnungshof 2023: 45). Die Ausweisung von Bauland darf nicht willkürlich und unbeschränkt erfolgen, sondern muss dem abschätzbaren Bedarf für einen spezifischen Planungszeitraum entsprechen. Verkehrsflächen definieren die für den fließenden und ruhenden Verkehr bestimmten Flächen, einschließlich der erforderlichen Anlagen. Bundes- und Landesstraßen sind dabei lediglich als Vorbehaltsflächen kenntlich zu machen (vgl. KANONIER

und SCHINDELEGGER 2018c: 111). Die als Grünland oder Freiflächen gewidmeten Grundstücke sind weder für den Verkehr noch als Bauland oder Vorbehaltsflächen vorgesehen. Die Errichtung von Bauwerken ist ausschließlich unter der Voraussetzung gestattet, dass diese der vorgesehenen Widmung entsprechen und für die Grünlandnutzung erforderlich sind (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018c: 111).

2.4.2.4 Bebauungsplan

Zur Gewährleistung einer zweckmäßigen und strukturierten Bebauung haben Gemeinden einen Bebauungsplan auszuweisen. Er ist dem örtlichen Entwicklungskonzept sowie dem Flächenwidmungsplan hierarchisch untergeordnet und darf diesen nicht widersprechen. Eine wesentliche Aufgabe des Bebauungsplans besteht in der detaillierten Ausgestaltung des Flächenwidmungsplans, da durch dessen Nutzungsfestlegung die Art der Bebauung offenbleibt. Darüber hinaus soll er die räumliche Gestaltung, insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhe, zulässige Größe und Bauweise steuern sowie die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung regeln (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018c: 114f.). Er bestimmt somit das Erscheinungsbild einer Gemeinde. Aufgrund des Verordnungscharakters des Bebauungsplans kann eine baurechtliche Bewilligung nur ohne Widerspruch erfolgen.

2.4.3 Herausforderungen der Raumordnung

Sowohl die überörtliche Raumordnung als auch die örtliche Raumplanung stehen vor vielfältigen Herausforderungen. Auf Ebene der überörtlichen Raumordnung führt einerseits die zunehmende Einbindung von Regionen in globale Märkte sowie die wachsende gegenseitige Abhängigkeit zu einer verstärkten Spezialisierung und ungleichen Entwicklungen (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018e: 142). Zugleich fehlt jedoch die gängige Praxis der interkommunalen Zusammenarbeit auf örtlicher Raumebene, bei der eine Abstimmung hinsichtlich der Flächenentwicklung über die Gemeindegrenzen hinaus erfolgt. In vielen Fällen legen die Gemeinden den Fokus auf den individuellen Nutzen und das Eigenwachstum, anstatt sich auf regionale Zusammenhänge zu konzentrieren und ein gesamtregionales Wachstumsziel zu verfolgen, das gemeinsame Vermarktung und finanzielle Beteiligung an Kosten und Gewinnen beinhaltet (vgl. FARBMANN und HUMER 2021: 299).

Zudem wächst vor allem in Ballungsräumen die Bevölkerung weiter, woraus ein erhöhter Bedarf an Flächen für Wohnen, Mobilität, Infrastruktur sowie Freizeit resultiert und zu einer Knappheit der verfügbaren und gut erreichbaren Flächen führt (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018e: 142). In diesem Zusammenhang wird häufig auf das Baulandparadoxon Bezug genommen. Es wird betont, dass trotz vorhandener Baulandreserven eine stetige Widmung neuen Baulands erfolgt, um dem Bedarf von Bevölkerung und Wirtschaft gerecht zu werden. Die Ursache liegt darin, dass Grundstücke als gewidmetes Bauland klassifiziert werden können, ohne dass eine tatsächliche Nutzung als solches stattfindet, weil es die Eigentümer:innen für zukünftige Zwecke zurückhalten oder auf eine Preissteigerung zum Verkauf hoffen. Zusätzlich entstehen den Gemeinden Kosten für Anschließungen und Erhaltung von Infrastruktur wie Straßen, Wasserleitungen oder Abwasserkanälen, welche in den meisten Bundesländern erst ab Baubeginn eingehoben werden, sodass die Gemeinde als Vorleistung dafür aufkommt. Aus diesem Grund wird in einigen Bundesländern die Vertragsraumordnung wirksam, da sie eine verbindliche Nutzungserklärung mit sich bringt, welche an die Umwidmung geknüpft ist (vgl. FAßMANN und HUMER 2021: 298f.).

Eine besondere Herausforderung der örtlichen Raumplanung stellt auch die soziale Nähe zur Bevölkerung dar. Die Umwidmung von Grundstücken geht mit einer Wertsteigerung oder -minderung einher, wie es beispielsweise bei der Umwidmung von Grünland in Bauland der Fall ist. Stehen die betreffenden Eigentümer:innen in engem Verhältnis zu den Verantwortlichen, kann es vor allem in kleinen Gemeinden zu Interessenskonflikten kommen und die Objektivität von Entscheidungen wird beeinträchtigt. Daher ist die Funktion des Landes als Aufsichtsbehörde von entscheidender Relevanz und die überörtlichen Vorgaben sind als Referenzrahmen zu berücksichtigen, um die Objektivität der Planungsentscheidungen der örtlichen Raumplanung zu gewährleisten (vgl. FAßMANN und HUMER: 2021: 297f.).

Neben dem Bevölkerungswachstum ist ebenso ein demografischer Wandel der Bevölkerung zu verzeichnen, wodurch Städte als auch ländliche Räume vor die Herausforderung der Gewährleistung öffentlicher und privater Dienstleistungen wie Verkehr, Nahversorgung sowie soziale Infrastruktur gestellt werden. Auch der Anstieg des Energieverbrauchs, die Zunahme des Verkehrs sowie die ungleichen Bedingungen für die Energiegewinnung erschweren die Erreichung der Klimaziele und erhöhen die Abhängigkeit von Importen,

sodass langfristig gesehen der Klimawandel die Nutzung und Entwicklung von Räumen beeinflusst. Gleichzeitig bewirken die Flächeninanspruchnahme und die zunehmende Ressourcennutzung einen Verlust von Biodiversität und landschaftlicher Vielfalt (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018e: 142f.).

Das ÖREK 2011 orientiert sich bei der Bewältigung dieser räumlichen Herausforderungen an drei zentralen Grundprinzipien: Um langfristig wirtschaftlichen Erfolg zu gewährleisten, soll die Wettbewerbsfähigkeit österreichischer Regionen im nationalen sowie internationalen Kontext gestärkt werden. Gleichzeitig definiert sich Österreich als sozialer Wohlfahrtsstaat. Soziale Sicherheit, gesellschaftlicher Zusammenhalt und Chancengleichheit sind dabei zentrale Aspekte der Standortqualität. Aus diesem Grund ist der gleichberechtigte Zugang zu Bildung, Gesundheitsversorgung, Kultur und politischer Mitgestaltung für die Realisierung dieses Ziels unerlässlich. Außerdem besteht das Ziel einer ressourcenschonenden Entwicklung von Siedlungs- und Freiräumen. Die Reduktion des Verbrauchs von Energie, Rohstoffen und Flächen spielt dabei eine wesentliche Rolle, auch den zukünftigen Generationen vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018e: 142).

2.5 Wirtschaftsstandort Oberösterreich

In diesem Abschnitt werden die Wirtschaftsleistung Oberösterreichs sowie die führenden Sektoren und Branchen identifiziert. Im weiteren Verlauf erfolgt eine Analyse der durch Industrie und Gewerbe beanspruchten Flächen.

2.5.1 Oberösterreich als Industriestandort

Oberösterreich nimmt eine führende Position als Wirtschaftsstandort in Österreich ein, an dem nationale sowie internationale Spitzenunternehmen ansässig sind. Ausschlaggebend für die wirtschaftliche Bedeutung sind unter anderem die gute geographische Lage in Mitteleuropa sowie die Verkehrsinfrastruktur: Das Bundesland verfügt über vier Autobahnen, drei Donauhäfen und liegt an der stark frequentierten Westbahnstrecke, wodurch es einen attraktiven Unternehmensstandort darstellt (vgl. Amt der Oö Landesregierung 2025a). Darüber hinaus besteht ein breites Spektrum an Bildungsmöglichkeiten, das den spezifischen

Branchen in Oberösterreich entspricht und darauf abzielt, Fachkräfte für eine potenzielle Weiterentwicklung zu qualifizieren. In Abbildung 7 sind die Anteile der Bundesländer am österreichischen Bruttoinlandsprodukt 2023 dargestellt. Darin ist die Bedeutung von Oberösterreich als Wirtschaftsstandort ersichtlich.

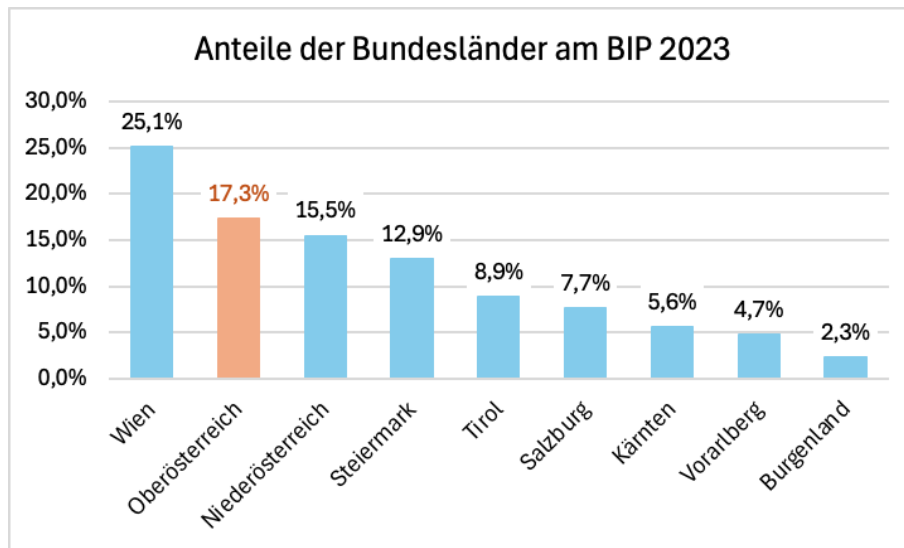


Abb. 7 Anteile der Bundesländer am BIP 2023
Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: Statistik Austria 2024b.

In Bezug auf die Wirtschaftssektoren stellt der Dienstleistungssektor in Oberösterreich mit einem Anteil von über 60 % den größten Faktor der Bruttowertschöpfung dar. Der Sekundäre Sektor ist diesbezüglich für mehr als 37 % der Bruttowertschöpfung in Oberösterreich verantwortlich, wobei etwa zwei Drittel dieser Wertschöpfung auf die Herstellung von Waren zurückzuführen sind. Besonders der oberösterreichische industrielle Sektor, welcher rund ein Viertel der Industrieproduktion und Exporte Gesamtösterreichs ausmacht, beeinflusst die Stabilität des Landes (vgl. Statistik Austria 2024b). Insbesondere die Automotive-Branche, der Maschinen- und Anlagenbau sowie die Metallerzeugung und -bearbeitung nehmen eine bedeutende Rolle im Industriesektor ein. Die Aufteilung der Branchen im Sekundären Sektor ist in Abbildung 8 dargestellt, wobei besonders die Herstellung von Waren dominiert.

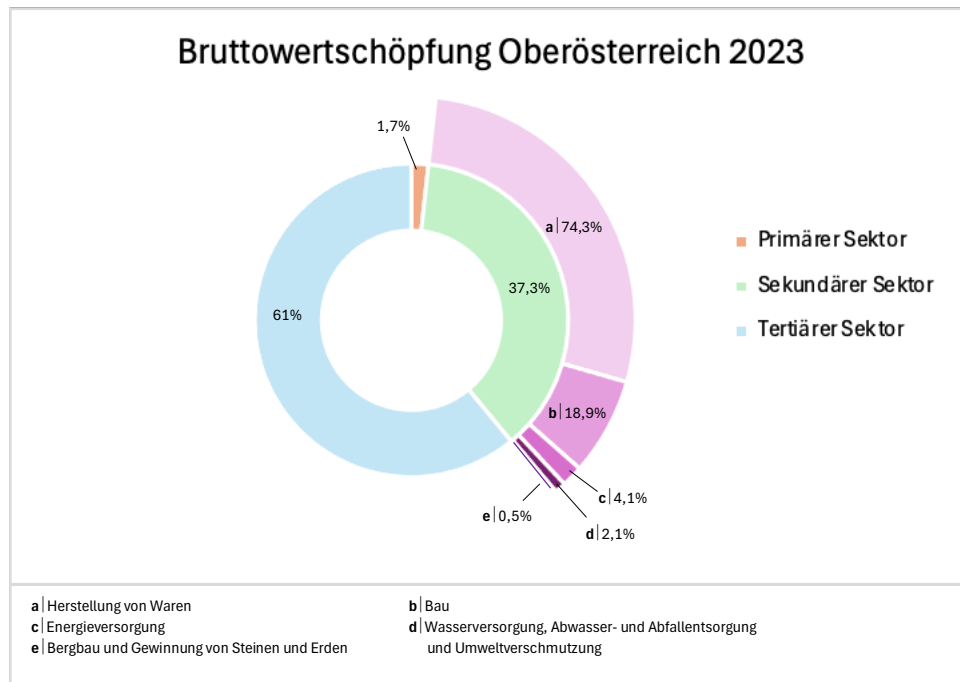


Abb. 8 Bruttowertschöpfung Oberösterreich 2023
Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: Statistik Austria 2024b und Amt der oberösterreichischen Landesregierung 2025.

Die Struktur des Bundeslandes ist durch eine Kombination aus großen Leitbetrieben und zahlreichen kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) gekennzeichnet, die ein ausgeprägtes Netzwerk bilden und somit eine effiziente Kooperationsbasis aufweisen. Viele dieser Unternehmen haben eine erfolgreiche Spezialisierung auf spezifische Nischen vorgenommen und sind hinsichtlich Technologie und Marktanteil europaweit oder global führend (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2025a). In diesem Zusammenhang initiierte die Wirtschaftsagentur des Landes Oberösterreich eine Clusterbildung je nach Branche, innerhalb deren die Kooperation zwischen den Unternehmen weiterentwickelt wird. Es finden beispielsweise Veranstaltungen zum Wissenstransfer statt, Weiterbildungen und Schulungen werden organisiert und Kooperationsprojekte angestoßen (vgl. Business Upper Austria 2025a). Zudem wird im Zuge der Wirtschafts- und Forschungsstrategie „uppervision2030“ darauf abgezielt, die Wettbewerbsfähigkeit des Bundeslandes branchenunabhängig zu sichern. Der Fokus liegt dabei auf der Qualifizierung von Fachkräften sowie der Förderung von Forschung und Innovation als zentraler Standortfaktor. Des Weiteren gilt es, die Wettbewerbsfähigkeit von Fachkompetenzen und Technologien, wie beispielsweise in den Bereichen Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT), Werkstofftechnologie und Mechatroniksysteme, durch eine stetige Weiterentwicklung zu gewährleisten. Zudem ist

eine flächendeckende Nutzung digitaler Technologien in Wirtschaft und Gesellschaft anzustreben. Die Strategie „uppervision2030“ verfolgt gleichzeitig das Ziel einer ressourcenschonenden und nachhaltigen Industrie, einer effizienten Mobilität sowie der Entwicklung von Systemen und Technologien, die dem Menschen zugutekommen (vgl. Business Upper Austria 2025b: 5f.).

Zur Überwindung einer Entwicklungsstagnation der Gemeinden wurde zusätzlich das Instrument der interkommunalen Raumentwicklung eingeführt. In diesem Rahmen erfolgt eine gemeindeübergreifende Abstimmung der regionalen Raumentwicklung, die unter anderem zur Ermittlung konkurrenzfähiger Unternehmensstandorte, zur Koordination von Infrastrukturmaßnahmen auf Basis regionaler Siedlungsleitbilder sowie zur Erkennung und zum Schutz regional bedeutsamer Freiflächen dient. Die Resultate der Abstimmung werden anschließend in die örtlichen Entwicklungskonzepte sowie in die Flächenwidmungspläne der jeweiligen Gemeinden aufgenommen (vgl. MANDLBAUER 2014: 2f.). Im Zuge dessen wurde die Initiative „Interkommunale Betriebsansiedlung“ (INKOBA) ins Leben gerufen, mit dem Ziel, eine effiziente Kooperation zwischen den Unternehmen in Oberösterreich zu etablieren. Dabei arbeiten mehrere Gemeinden zusammen, um betriebliche Standorte gemeinsam zu sichern, zu entwickeln, zu erschließen und zu vermarkten. Daraus resultieren optimale Voraussetzungen für Betriebsansiedlungen und eine regionale Schwerpunktsetzung für einzelne Standorte wird ermöglicht (vgl. Business Upper Austria 2025c). Mittlerweile existieren in Oberösterreich zahlreiche INKOBAs und Wirtschaftsparks (WIPA), die in Abbildung 9 ersichtlich sind.

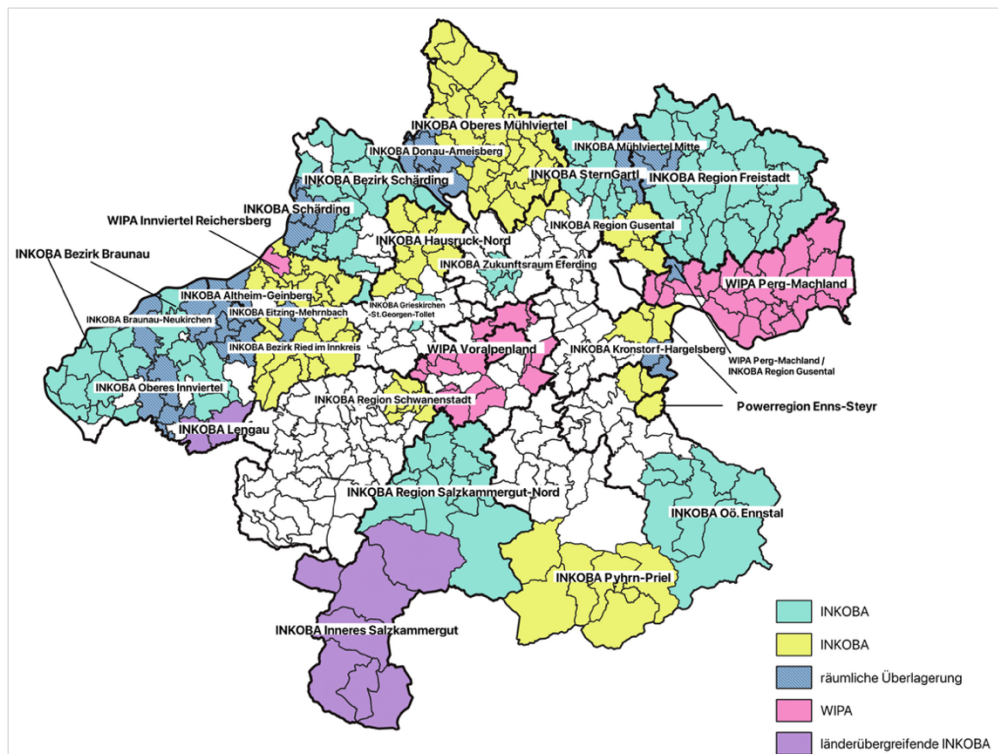


Abb. 9 INKOBA und WIPA in Oberösterreich

Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: Bundeskanzleramt 2023, 2024a, 2024b, 2024c.

2.5.2 Industrie- und Gewerbeflächen in Oberösterreich

Die ausgeprägte Wirtschaftsleistung Oberösterreichs geht folglich auch mit einer erhöhten Flächeninanspruchnahme für Industrie- und Gewerbeflächen einher. Das Amt der Oö. Landesregierung hat diesbezüglich eine Auswertung der Gesamtheit der gewidmeten Flächen unter Bezugnahme des Flächenwidmungsplanes vorgenommen: Insgesamt sind ca. 5,2 % der gesamten Landesfläche als Bauland gewidmet. Dies bedeutet, dass die betreffenden Flächen prinzipiell für die Bebauung vorgesehen, jedoch nicht zwangsläufig bebaut sind. Darüber hinaus umfasst das Bauland auch die dazugehörigen Flächen, wie etwa Gärten und Parkplätze. Knapp die Hälfte des gewidmeten Baulandes wird für Wohnbauzwecke genutzt. In dieser Kategorie sind bereits Kleinbetriebe und kleine Geschäfte bis 300 m² Verkaufsfläche inkludiert. Der Anteil der als gemischtes Bauland gewidmeten Grundstücke beläuft sich auf ca. 25 % des gesamten Baulandes und umfasst Wohngebäude, Garagen und Parkplätze, sowie Räumlichkeiten für Büros, Kleinbetriebe und Geschäfte mit einer maximalen Größe von 1.500 m². Das Betriebsbauland bezieht sich auf Betriebsbaugelände sowie auf Industriegebiete und beträgt ca. 20 % der Widmungskategorie Bauland. Alle weiteren Flächen wurden als Sonder- und Kurgebiete sowie als Geschäftsgebiete in Anspruch genommen. (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2023: 12f.)

In Abbildung 10 ist die beschriebene Aufteilung der als Bauland gewidmeten Flächen in Oberösterreich dargestellt.

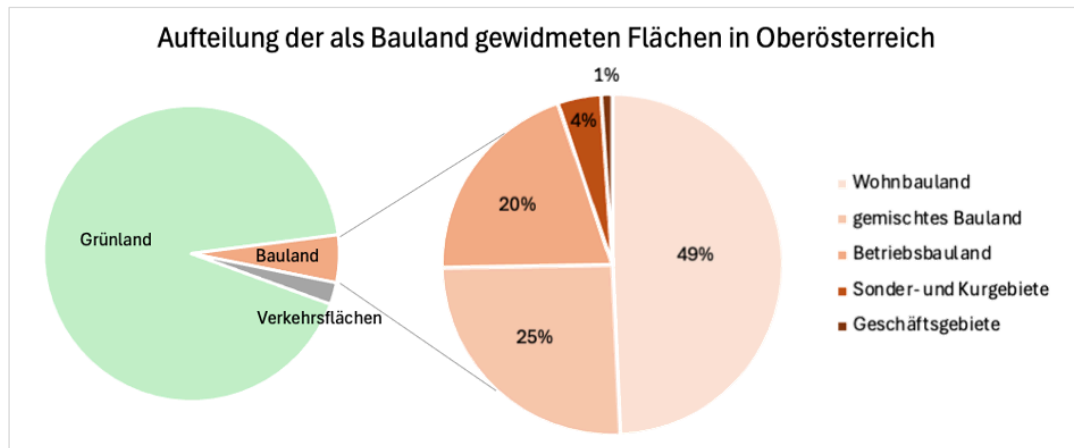


Abb. 10 Aufteilung der als Bauland gewidmeten Flächen in Oberösterreich
 Quelle: Eigene Darstellung auf Datenbasis von: Amt der Oö. Landesregierung 2021: 12f.

Aus diesen Daten geht hervor, dass der Anteil des Baulandes am gesamten Landesgebiet zwar nicht überproportional hoch ist, was auch auf die alpine Lage zurückzuführen ist, jedoch nehmen Gewerbe- und Industriegebiete einen signifikanten Teil der Baulandwidmung ein. Zudem ist zu berücksichtigen, dass auch in anderen Widmungskategorien kleine Betriebe vorhanden sein können.

Der Wirtschaftsstandort Oberösterreich unterliegt einem stetigen Wandel, was dazu führt, dass Unternehmen kontinuierlich nach neuen Betriebsstandorten suchen. Grundsätzlich gilt, dass ein Standort mit größerer, zusammenhängender Fläche weniger Flächen in Anspruch nimmt als mehrere kleinere Standorte. Im Rahmen der Gewerbeflächenentwicklung sind seitens der Unternehmen verschiedene Parameter zu beachten (vgl. Business Upper Austria 2021: 8f.):

- die geforderte Größe der Fläche
- die voraussichtliche Nachfrage an diesem Standort
- die infrastrukturelle Lage z. B. Verkehrsanbindung, öffentliche Verkehrsmittel
- das Fachkräftepotenzial
- die Betriebe im direkten Umfeld
- das Vorhandensein einer INKOBA oder eines WIPAs

Darüber hinaus ist die Klarheit über die bestehende Raumplanung an einem potenziellen Standort erforderlich. Dies betrifft insbesondere das örtliche Entwicklungskonzept (ÖEK) und die Frage, ob dieses geändert werden muss oder ob die betreffende Fläche ohnehin als betriebliche Entwicklungs- und Erweiterungsfläche vorgesehen ist. Zudem ist eine Änderung des Flächenwidmungsplans zu prüfen, sofern es sich nicht um Baulandreserven handelt. Befindet sich der jeweilige Standort in einer Mitgliedsgemeinde einer INKOBA, so hat diese das Recht zur Stellungnahme im Zuge des Raumordnungsverfahrens (vgl. Business Upper Austria 2021: 20).

3 Empirische Studie

Im nachstehenden Kapitel wird der empirische Teil dieser Arbeit vorgestellt. Zunächst erfolgt eine allgemeine Beschreibung der Forschungsmethode, welche auf der experimentellen Sozialforschung basiert, gefolgt von der Erläuterung des Forschungsdesigns. Im Anschluss werden die erhobenen Daten präsentiert und in den dargelegten theoretischen Kontext gebracht. Aus Gründen des Umfangs sind die Darstellung und Interpretation der Ergebnisse in einem gemeinsamen Abschnitt zusammengefasst.

3.1 Methodik

Die vorliegende Arbeit basiert auf einem qualitativen Forschungsdesign, welches insbesondere in der Sozialwissenschaft Anwendung findet. Es handelt sich dabei um ein induktives Vorgehen, bei dem von Einzelfalluntersuchungen auf allgemeine Theorien geschlossen wird (vgl. HÄDER 2010: 69). Der Fokus liegt auf der Untersuchung subjektiver Sichtweisen und Handlungsobjektive, mit dem Ziel, Ursachen zu erforschen und neue Erkenntnisse zu generieren. Demgegenüber bedient sich die qualitative Forschung eines standardisierten Messverfahrens, Hypothesentests sowie repräsentativer Stichproben. Mithilfe dieser Daten wird die soziale Realität gemessen sowie beobachtet und anschließend mit den formulierten Theorien überprüft (vgl. BERGER-GRABNER 2016: 127f.). Ein besonderes Merkmal der qualitativen Forschung ist die Flexibilität, da die Methodik in nicht oder nur halbstrukturierter Form erfolgt. Daher besteht während der Datenerhebung die Möglichkeit, offene Fragestellungen anzupassen, was eine besonders differenzierte Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsgegenstand erlaubt (vgl. DÖRING 2023: 67). Das Vorhaben besteht darin,

die subjektive Sichtweise zu erfassen und Muster sowie Strukturen zu identifizieren. Die qualitative Forschung zeichnet sich dadurch aus, dass die Erhebung der Daten in einem natürlichen, alltäglichen Umfeld ausgeführt wird. Im Gegensatz zur quantitativen Forschung, bei der eine Großzahl an Untersuchungseinheiten in einem standardisierten Setting durchgeführt und anschließend mittels statistischer Verfahren analysiert werden, findet die Analyse der Daten in der Regel mittels interpretativer Verfahren wie der qualitativen Inhaltsanalyse statt (vgl. BERGER- GRABNER 2016: 128).

3.1.1 Leitfadengestütztes Expert:inneninterview

Als konkrete Forschungsmethode wurde das leitfadengestützte Expert:inneninterview herangezogen, da die im Rahmen der Untersuchung zu beantwortenden Forschungsfragen kein standardisiertes Verfahren erfordern und Spielraum für freie Äußerungen zulassen. Die interviewten Personen haben dabei die Möglichkeit, die Fragen individuell zu beantworten, wobei der Leitfaden als Themenorientierung dient. Im Unterschied zum narrativen Interview, bei dem die Befragten nach Erhalt des Erzählanstoßes frei erzählen können (vgl. DÖRING 2023: 322), bietet das leitfadengestützte Interview den Vorteil, dass die Daten über mehrere Interviews hinweg vergleichbar sind (vgl. BERGER-GRABNER 2016: 141). Des Weiteren gewährleistet ein semistrukturiertes Leitfadeninterview die Erfassung der für die Beantwortung der Forschungsfragen relevanten Themen (vgl. HELFFERICH 2022: 881). Die Erstellung des Leitfadens erfolgt auf Basis der theoretischen Voranalyse des derzeitigen Forschungsstandes. Die Reihenfolge der Fragen ist dabei nicht von besonderer Bedeutung. (vgl. BERGER-GRABNER 2016: 141f.) Dem Leitfaden kommt hierbei die Funktion zu, dass er einerseits eine klare Struktur bietet, andererseits jedoch auch Raum für spontane Erzählungen lässt. Diese Kombination garantiert die notwendige Tiefe der Thematik und ermöglicht gleichzeitig Spontanität. Um eine Vergleichbarkeit der Ergebnisse sicherzustellen, werden den Befragten stets identische oder zumindest ähnliche Fragen gestellt (vgl. HELFFERICH 2022: 881f.).

Das leitfadengestützte, teilstrukturierte Interview ist ein bewährtes und häufig genutztes Verfahren der qualitativen Forschung. Die sorgfältige Planung der Erhebung ist dabei von entscheidender Bedeutung, um aussagekräftige und verwertbare Ergebnisse zu erhalten. Der zugrundeliegende Leitfaden fungiert als zentrales Instrument, das den thematischen

Rahmen sowie den groben Ablauf des Gesprächs vorgibt. Trotz der Vorgabe einer klaren Struktur durch den Leitfaden, besteht dennoch ein gewisser Spielraum für flexible Anpassungen. Somit wird sichergestellt, dass neue, im Gespräch entstehende Aspekte berücksichtigt werden können, ohne dabei den roten Faden zu verlieren (vgl. HELFFERICH 2022: 881). Die Fragen müssen zudem in keiner strikten Reihenfolge oder mit identischer Formulierung gestellt werden, um einen natürlich und flüssigen Gesprächsverlauf zu gewährleisten. Die Erstellung der Interviewfragen stellt einen essenziellen Aspekt des Forschungsprozesses dar und erfordert präzise Planung sowie eine fundierte Auseinandersetzung mit der relevanten Literatur. Um eine entspannte Atmosphäre zu schaffen, wird den Befragten zu Beginn des Interviews eine Eröffnungsfrage gestellt, die nicht im Zusammenhang mit dem eigentlichen Thema steht, sondern eher dem Zweck dient, die Interviewpartner:innen zum Erzählen anzuregen (vgl. RENNER UND JACOB 2020: 58). Im Anschluss werden allgemeine Fragen zum Thema gestellt, bevor auf konkrete inhaltliche Fragen sowie Nachfragen eingegangen wird. Um Missverständnissen vorzubeugen und den interviewten Personen zu zeigen, dass ihnen Aufmerksamkeit geschenkt wird, empfiehlt es sich, am Ende jedes Themenblocks eine kurze Zusammenfassung seitens der forschenden Person zu platzieren. Zum Abschluss erfolgen noch Danksagungen, es werden gegebenenfalls Fragen gestellt und das weitere Vorgehen wird besprochen (vgl. RENNER UND JACOB 2020: 61f.).

Eine Variante des Leitfadeninterviews ist das Expert:inneninterview, welches mit fachkundigen Personen unter Zuhilfenahme des Leitfadens durchgeführt wird (vgl. HELFFERICH 2022: 887). In diesem Kontext ist zu beachten, dass aufgrund des Expert:innen-Status der interviewten Person ein Machtgefälle entsteht. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Befragten über Wissen verfügen, an dem die Interviewenden teilhaben möchten. Die Selbstpräsentation der Forschenden sowie die inhaltliche Ausgestaltung des Leitfadens sind dabei von entscheidender Relevanz, um eine Schmälerung der eigenen Kompetenz zu verhindern (vgl. HELFFERICH 2022: 889).

Die Entscheidung, die Forschung auf Basis qualitativer Methoden durchzuführen, ist mehrfach begründet: Das Brachflächenrecycling wird auf mehreren Ebenen unter Beteiligung einer Vielzahl an Akteur:innen vollzogen, sodass der gesamte Prozess von außen nur schwer nachvollziehbar ist. Die offene Fragestellung ermöglicht diesbezüglich eine Anpassung an die jeweilige Verfahrensweise sowie eine hohe Anzahl an Informationen. Für die

Beantwortung der Forschungsfragen ist zudem die Berücksichtigung persönlicher Einschätzungen und individueller Erfahrungen notwendig. Darüber hinaus ist die Reaktivierung von Brachflächen ein spezifisches und situationsabhängiges Unterfangen, der eine quantitative Erfassung aufgrund ihrer Komplexität nicht gerecht werden würde. Demgegenüber gestattet die qualitative Forschung, tiefere Einblicke in praktische Zusammenhänge zu gewinnen und bietet zudem mittels leitfadengestützten Expert:inneninterviews die Flexibilität, neue Erkenntnisse zu gewinnen und daraus konkrete, praxisorientierte Handlungsempfehlungen abzuleiten.

3.1.2 Datenauswertung

Die Auswertung der Interviews basiert auf der qualitativen Inhaltsanalyse nach Mayring (2022). Diese weist gegenüber anderen Interpretationsverfahren den Vorteil auf, dass sie für Außenstehende leichter nachvollziehbar und überprüfbar und somit auf andere Gegenstände übertragbar ist (vgl. MAYRING 2022: 60). Zudem kann mit dieser Auswertungsmethode eine größere Materialmenge bewältigt werden (vgl. MAYRING UND FENZL 2022: 691). Nach Abschluss der Interviews erfolgt die Transkription der Audioaufnahmen. Da für diese Forschung primär der Gesprächsinhalt relevant ist, wird eine inhaltlich-semantische Transkription vorgenommen, bei der die Glättung der Dialekte, die Erlernbarkeit sowie die Lesbarkeit im Vordergrund stehen (vgl. DRESING UND PEHL 2015: 18f.). Es ist von essenzieller Bedeutung, dass das Rohmaterial nicht auf konkrete Personen zurückführbar ist, weswegen die Transkripte anschließend anonymisiert werden. In einigen Fällen kann dies jedoch zu Informationsverlusten führen (vgl. DÖRING 2023: 576).

Zunächst werden die vollständig transkribierten Interviews als Datenmaterial herangezogen. Vor der Auswertung wird überprüft, ob die gewählte Methode geeignet ist, die Forschungsfrage ausreichend zu beantworten. Mayring differenziert in der Analyse zwischen drei Techniken: Bei der zusammenfassenden, induktiven Inhaltsanalyse wird das Material auf wesentliche Inhalte zusammengefasst und daraus Kategorien induktiv identifiziert (vgl. MAYRING UND FENZL 2022: 695). Bei der Exploration werden zu einzelnen, unklaren Textstellen zusätzliche Materialien zur Erläuterung herangezogen und in einer Zusammenfassung komprimiert. Die dritte Technik ist die strukturierende, deduktive Kategorienanwendung. In diesem Prozess wird ein Kategoriensystem theoriegeleitet entwickelt. Im Anschluss

findet die Selektion jener Aspekte aus dem Material statt, die den Kategorien zugeordnet werden können (vgl. MAYRING 2022: 96).

3.2 Forschungsdesign

Im Folgenden wird zunächst das Ziel der Untersuchung dargelegt. Anschließend erfolgt die Beschreibung bezüglich der Auswahl der Stichprobe sowie der Planung und Durchführung des semistrukturierten Leitfadeninterviews. Im weiteren Verlauf wird die Vorgehensweise bei der Auswertung der Daten beschrieben.

3.2.1 Ziel der Untersuchung

Das Ziel der Untersuchung besteht darin, die im Rahmen einer fundierten Literaturrecherche entwickelten Forschungsfragen zu beantworten, um somit einen Beitrag zum nachhaltigen Flächenmanagement zu leisten. Der Fokus der Untersuchung liegt auf dem Reaktivierungsprozess von Brachflächen, wobei die dabei entstehenden Hürden sowie die Rolle der Raumordnung im Vordergrund stehen. Die gewonnenen Erkenntnisse im Zuge der empirischen Forschung bilden die Grundlage für die Formulierung konkreter, praxisorientierter Handlungsempfehlungen, die sowohl an Eigentümer:innen als auch an die örtliche und überörtliche Raumordnung gerichtet sein können.

3.2.2 Stichprobe

Für die Durchführung der Interviews wurden einerseits Expert:innen ausgewählt, die sich durch Erfahrung und Position innerhalb des öffentlichen Dienstes auszeichnen. Konkret handelt es sich um Mitarbeitende auf kommunaler Ebene, auf überörtlicher Landesebene sowie im Bereich der Standortfindung für Unternehmen, insbesondere Brachflächen. Um möglichst verschiedene Perspektiven zu berücksichtigen, wurden zudem Unternehmen mit entsprechenden Kenntnissen im Um- und Wiedernutzungsprozess befragt. Durch diese Kombination lassen sich sowohl strategische Entscheidungen auf Verwaltungsebene als auch spezifische Herausforderungen aus der Projektpraxis vergleichen. Aufgrund unterschiedlicher Gesetzeslagen der einzelnen Bundesländer beschränkt sich die Forschung auf

die oberösterreichische Handlungsebene. Des Weiteren fungieren die befragten Personen der örtlichen Raumordnung sowie der Unternehmen im selben Bezirk, um in der Forschung eine Vergleichbarkeit der infrastrukturellen sowie wirtschaftlichen Voraussetzungen zu gewährleisten.

Die ausgewählten Expert:innen werden als repräsentativ für das Forschungsfeld erachtet, da sie über langjährige praktische Erfahrungen in der Raumordnungsarbeit verfügen und somit fundierte Einsichten in die relevanten Fragestellungen liefern können. Um sicherzugehen, dass die Befragten aussagekräftige und fachlich gesicherte Beiträge leisten können, erfolgte die Auswahl auf Basis ihres Fachwissens im Bereich des Flächenrecyclings, auf ihrer direkten Beteiligung an Revitalisierungsprojekten sowie auf ihren gesetzlichen Kenntnissen. Mittels leitfadengestützter Interviews soll ermittelt werden, welche rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen, Akteurskonstellationen und Entscheidungsprozesse die Umsetzung sowie den Erfolg von Nachnutzungs- und Revitalisierungsprojekten beeinflussen. Ziel ist es, praxisnahe Handlungsempfehlungen abzuleiten und zur theoretischen Diskussion im Bereich Flächenrecycling und Raumordnung beizutragen.

3.2.3 Interviewleitfaden

Nach einer umfassenden Analyse der aktuellen Fachliteratur wurde der Interviewleitfaden mit Berücksichtigung der Forschungsfragen entwickelt. Laut Helfferich (2022: 881f.) sollen den befragten Personen identische oder ähnliche Fragen gestellt werden. Da es sich bei den Expert:innen jedoch um Personen mit unterschiedlichen Positionen und Handlungsfeldern handelt, wurde die Methode dahingehend adaptiert, dass zwei verschiedene Leitfäden erstellt wurden. Bei beiden Leitfadenvarianten wurde die Einstiegsfrage identisch gestellt. Sie bezog sich auf die kurze Vorstellung der Person sowie ihre Funktion und ihren Aufgabenbereichen. Gemäß Renner und Jacob (2020: 58) dient diese zwar in erster Linie der Einstimmung auf das bevorstehende Interview und soll Small-Talk-ähnlich sein, doch da bereits ähnliche Gespräche vor dem eigentlichen Interview beim Eintreffen stattfanden, wurde sie entsprechend angepasst. Im Rahmen der Befragung von Personen im öffentlichen Dienst wurde der Fokus anschließend auf die aktuelle Situation hinsichtlich Flächeninanspruchnahme, Brachflächen sowie die gegebenen Handlungsmöglichkeiten der Raumordnung gelegt. Das Interesse richtete sich anschließend auf die Wieder- und

Umnutzungspotenziale von industriellen und gewerblichen Brachflächen sowie auf die Beschreibung konkreter Beispiele. Darauf aufbauend wurden Fragen gestellt, die sich einerseits auf den Nutzen und die Bereitschaft der Unternehmen zur Nachnutzung von Brachen bezogen und andererseits Auswirkungen von Brachflächen auf die Eigentümer:innen beleuchteten. Die abschließenden Themen behandelten Herausforderungen und Hürden, die Rolle der Raumordnung sowie Verbesserungspotenziale im Reaktivierungsprozess von Brachflächen. Der zweite Interviewleitfaden, der an die Geschäftsführer:innen der befragten Unternehmen gerichtet war, umfasste zu Beginn Fragen zur Neubauentscheidung sowie zur aktuellen Situation bezüglich des Altstandortes. Ziel war es, das Nachnutzungspotenzial des Standortes einschätzen zu können. Im Anschluss wurde der Schwerpunkt auf den Reaktivierungsprozess gerichtet, indem sowohl Hürden als auch Möglichkeiten erfragt wurden, die sich aus der Kooperation mit Gemeinden, Behörden und ähnlichen Institutionen ergeben. Darauffolgend sollten die Geschäftsführer:innen, welche bereits Erfahrungen mit einem derartigen Verfahren gesammelt haben, Handlungsempfehlungen geben. Zuletzt bestand für alle Befragten die Möglichkeit, weitere Aspekte zu ergänzen, die aus ihrer Perspektive in Bezug auf dieses Thema wichtig erscheinen. Die Interviewleitfäden sind im Anhang verfügbar.

3.2.4 Datenerhebung

Wie bereits erläutert, wurden für die Interviews Expert:innen aus dem Bereich der Raumordnung sowie Personen, welche über Erfahrung im Bereich Flächenrecycling verfügen, ausgewählt. Die Kontaktaufnahme erfolgte per E-Mail, welche neben einer kurzen Vorstellung der Forschenden, dem Ziel und Zweck der Untersuchung sowie dem Mehrwert der Mitwirkungen auch den Interviewleitfaden als Anhang enthielt. Schließlich stimmten alle potenziellen Interviewpartner:innen, bis auf eine Person, der Teilnahme zu. Insgesamt wurden sechs Interviews eigenständig von der Verfasserin dieser Arbeit am jeweiligen Arbeitsstandort der Expert:innen durchgeführt. Die Dauer der Interviews variierte zwischen 44 und 72 Minuten, was einen angemessenen Rahmen für detaillierte Gespräche und kritische Nachfragen bot. Aufgezeichnet wurden die Befragungen mittels der Audioaufzeichnungsfunktion von Microsoft Teams sowie der Anwendung „Sprachmemos“ auf dem Smartphone der Autorin. Sämtliche Teilnehmenden gaben zu Beginn eine schriftliche

Einverständniserklärung zur Aufzeichnung ab und wurden nochmals darauf hingewiesen, dass die Teilnahme freiwillig ist, jederzeit beendet werden kann und dass alle erhobenen Daten in anonymisierter Form verarbeitet werden, sodass keine Rückschlüsse auf die einzelnen Personen oder Institutionen möglich sind. Die Befragten beteiligten sich mit hoher Motivation und erkennbarem Interesse am Thema, was zu einer deutlichen Steigerung des inhaltlichen Umfangs und der Qualität der Interviews führte. Die vorliegende Tabelle 2 präsentiert eine Übersicht über die grundlegenden Daten der Interviews. Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Interviews mit Expert:in E6 Expert:in E7 als unterstützende Fachkraft zugegen war, um gegebenenfalls weitere fachliche Fragen zu beantworten.

Expert:in	Datum Interview	Dauer in Minuten	Handlungsebene
E1	14.05.2025	58	Standortagentur
E2	19.05.2025	69	örtliche Raumordnung
E3	02.06.2025	72	überörtliche Raumordnung
E4	16.06.2025	44	Unternehmen
E5	07.07.2025	48	Unternehmen
E6	22.07.2025	49	örtliche Raumordnung
E7*	22.07.2025	49	örtliche Raumordnung

*Expert:in E7 war unterstützend beim Interview von E6 anwesend

*Tabelle 2: Daten zu den Expert:inneninterviews
Quelle: Eigene Darstellung, 2025*

3.2.5 Auswertung

Im Anschluss an die Interviews wurden die Aufnahmen transkribiert. Wie bereits erwähnt, wurde hierfür die inhaltlich-semantische Methode angewendet, die insbesondere die Lesbarkeit in den Vordergrund stellt, um den Gesprächsinhalt ungehindert erfassen zu können. Die Transkriptionen wurden infolgedessen anonymisiert und fortlaufend nummeriert. Zur Kennzeichnung der Expert:innen dienen die Abkürzungen E1 bis E7 sowie I für die Interviewende. Ihre Aussagen wurden anhand der Positionen nummeriert.

Für die Auswertung kommt die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (2022) zum Einsatz. Die zugrunde liegenden Kategorien wurden auf Basis der Fachliteratur im Zuge eines deduktiven Vorgehens entwickelt. Zur Auswertung des Datenmaterials wurde die qualitative Daten- und Textanalysesoftware MAXQDA eingesetzt. Diese unterstützt die Zuordnung und Selektion des Materials zu dem theoriegeleiteten Kategoriensystem. Die Auswertungsmatrix ist im Anhang beigelegt.

3.3 Ergebnisse und Interpretation der Studie

Nachstehend befasst sich dieses Kapitel mit der strukturierten Bereitstellung sowie der inhaltlichen Analyse des erhobenen Interviewmaterials. Die Auswertung orientiert sich an dem bereits beschriebenen Verfahren nach Mayring (2022: 96), bei dem die Bildung der Kategorien auf Grundlage der deduktiven Herangehensweise erfolgt. Im Anschluss an die Darstellung der Kernaussagen der Interviews in deskriptiver Form, erfolgt eine Gegenüberstellung mit relevanten Erkenntnissen der Fachliteratur. Auf dieser Grundlage werden die Ergebnisse kritisch bewertet und interpretiert.

Das Datenmaterial wurde in folgende Ober- und Unterkategorien selektiert:

- Flächeninanspruchnahme
- Flächenversiegelung
- Brachflächensituation
- Eigentümer:innen
 - Gründe für Nichtnutzung
 - Auswirkungen des Leerstandes
 - Anreize zur Nutzbarmachung
 - Austausch mit der örtlichen / überörtlichen Raumordnung
- Hürden für die Wiedernutzung
- Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung
- Beispiele erfolgreicher Nachnutzung
- Rolle der Raumordnung
 - überörtliche Raumordnung / Land Oberösterreich
 - örtliche Raumordnung / Gemeindeebene

Im weiteren Verlauf werden die einzelnen Kategorien mit den entsprechenden Aussagen der Fachpersonen beschrieben, mit der einschlägigen Literatur verglichen und interpretiert.

3.3.1 Flächeninanspruchnahme

Die Frage zur Flächeninanspruchnahme von Industrie- und Gewerbeflächen wurde ausschließlich den im öffentlichen Dienst tätigen Expert:innen gestellt. Diesbezüglich besteht unter den Befragten Einigkeit darüber, dass die Flächeninanspruchnahme im gesamten österreichischen Bundesgebiet minimiert werden muss. In diesem Zusammenhang verfolgt die Regierung bereits das Ziel einer maximalen Inanspruchnahme von 2,5 Hektar pro Tag.

Obwohl Oberösterreich im Bundesländervergleich laut den Expert:innen eine Abnahme der Inanspruchnahme aufweist (E3: Pos.11, E6: Pos. 7), was auf einen beschränkten Zugang zu Neuwidmungen zurückzuführen ist, sollte das langfristige Ziel von Netto-Null-Hektar verfolgt werden (E2: Pos. 16). Dieser Ansatz entspricht auch dem EU-Maßnahmenpaket der Bodenstrategie 2030, die auf eine Netto-Null-Flächeninanspruchnahme bis 2050 abzielt, sowie dem ÖREK 2030 (vgl. Europäische Kommission 2021: 11, ÖROK 2023b: 58).

Die Flächeninanspruchnahme wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst und kann durch gezielte Maßnahmen gesteuert werden: Im Kontext von Neubauten seitens der Unternehmen ergibt sich in dieser Hinsicht laut den Befragten die Notwendigkeit einer Ermittlung des tatsächlichen Flächenbedarfs, da dieser mitunter erheblich überschätzt wird (E1: Pos. 105, E3: Pos. 58). Zusätzlich liegt in zentralen Lagen der Fokus zunehmend auf der Umnutzung und Nachverdichtung, während in peripheren Gebieten Neuwidmungen aufgrund fehlender Infrastruktur abgelehnt werden (E3: Pos. 11, E6: Pos. 7). In diesem Zusammenhang erweist sich die interkommunale Betriebsansiedlung als effektives Instrument, da sie sowohl eine anteilige Verteilung von Kommunalsteuereinnahmen ermöglicht als auch die Konzentration der Betriebe an einem Standort fördert, anstatt zahlreiche Einzelgebiete entstehen zu lassen (E1: Pos. 105). Dennoch existieren weiterhin Herausforderungen, wie die Nutzung von Brachflächen und Baulandreserven ohne Bauverpflichtung. Gemäß der Expertise von E2 wird durch das Instrument eines Flächenzertifikatehandels den Gemeinden ermöglicht, nicht genutzte Flächenkontingente an andere Gemeinden zu verkaufen, um so eine bundesweite Steuerung der gesamten Flächeninanspruchnahme zu gewährleisten (E2: Pos. 85).

Diese Aussagen stehen im Einklang mit den Maßnahmen und Zielen der ÖROK, welche die Nachverdichtung im zentralen Raum durch Mobilisierung von Baulandreserven als primäres Ziel definiert hat (vgl. ÖROK 2023b: 29ff.). Aufgrund der Tatsache, dass die Fachpersonen in der örtlichen und überörtlichen Raumordnung und -planung tätig sind, ist in der Praxis davon auszugehen, dass die Empfehlungen der ÖROK umgesetzt und auf allen Ebenen die gleichen Ziele verfolgt werden. Die von E1 erwähnten INKOBA stellen insbesondere vor dem Hintergrund der nahezu flächendeckenden Präsenz in Oberösterreich ein effizientes Instrument der nachhaltigen Standortentwicklung dar (vgl. Business Upper Austria 2025c). Ebenso Faßmann und Humer (2021: 292) betonen die Relevanz der

interkommunalen Zusammenarbeit, da eine koordinierte Flächenentwicklung die Grundlage für ein gesamtre regionales Wirtschaftswachstum bildet. Die von der Europäischen Kommission vorgeschlagenen Handlungsoptionen, wie beispielsweise eine Versiegelungsgebühr oder Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wurden in keinem Interview thematisiert (vgl. Europäische Kommission 2021: 11). Dies lässt vermuten, dass entweder die österreichische Rechtslage in dieser Hinsicht unzureichend ist oder dass derartige Optionen auf Landes- und Kommunalebene nicht in Betracht gezogen werden.

Gemäß dem Modellversuch erweist sich der Flächenzertifikatehandel, der von Expert:in E2 als Instrument zur Minimierung der Flächeninanspruchnahme erwähnt wurde, als effektive Maßnahme. Gemeinden mit geringem Flächenbedarf, beispielsweise wirtschaftlich schwache Räume mit einer geringen Unternehmenszuwanderung, kann der Verkauf der Zertifikate als Ausgleich der entfallenen Kommunalsteuer eine Aufbesserung ihres Budgets ermöglichen. Des Weiteren sind Gemeinden angehalten, eine zukünftige Entwicklung zu prognostizieren, um im Falle einer Neuwidmung im Außenbereich über eine ausreichende Anzahl an Flächenzertifikaten zu verfügen (vgl. Umweltbundesamt Deutschland 2019: 33ff.). Die Implementierung des Instruments sollte allerdings zeitnah erfolgen, um das Ziel einer Flächeninanspruchnahme von 2,5 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 erreichen zu können. Die Realisierbarkeit dieser Option bis 2030 ist jedoch fraglich.

3.3.2 Flächenversiegelung

In Bezug auf die Thematik der Flächenversiegelung verweisen die Expert:innen erneut darauf, dass vor einer Versiegelung seitens der Unternehmen eine präzise Ermittlung der tatsächlichen Bebauungsgröße erfolgen muss, um eine bedarfsgerechte Bauweise zu gewährleisten (E1: Pos. 105, E3: Pos. 58). Darüber hinaus sollen Leerstände einer neuen Nutzung zugeführt werden, um einer Zunahme der Versiegelung entgegenzuwirken. Die aufsichtsbehördliche Genehmigung für Neuwidmungen in peripheren Lagen erfolgt in der Regel nicht, da die Schaffung zusätzlicher Infrastruktur, wie beispielsweise Straßen, mit einer erhöhten Versiegelung einhergeht (E3: Pos. 11, E6: Pos. 7). Diese Haltung wird durch die Grundsätze des Österreichischen Raumentwicklungskonzepts (ÖREK) unterstützt, welches eine Orientierung der Siedlungsstruktur entlang der Infrastruktur vorsieht (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGGER 2018a: 58).

Ein Problem, das die Befragten betonen, stellen seit Jahrzehnten gewidmete, jedoch unbebaute Betriebsbauflächen dar, deren Bebauung von den Gemeinden nur schwer voranzutreiben ist, auch wenn sie dies wünschen. Aus diesem Grund werden Neuwidmungen nur noch mit Baulandsicherungsverträgen ausgewiesen, die eine Bebauungsfrist von meist 7,5 Jahren vorsehen (E1: Pos. 80, E2: Pos. 32, E3: Pos. 44). Sofern innerhalb der genannten Frist keine Bebauung erfolgt, bestehen seitens der Gemeinden Sanktionsmöglichkeiten. Diese kann einerseits in Form einer an die Gemeinde zu entrichtende Pönale erfolgen, die Gemeinde oder Dritte können das Grundstück zu einem zuvor festgelegten Preis erwerben oder es findet eine Rückwidmung statt (E3: Pos. 46). E1 äußert sich zu letzterem dahingehend, dass die Rückwidmung seitens der Gemeinde für gewöhnlich als Drohung eingesetzt wird, jedoch kaum vollzogen wird. Insbesondere in zentralen Lagen verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bestehenden Baulücken zu schließen, weshalb eine Rückwidmung kontraproduktiv wäre (E1: Pos. 82, E2: Pos. 32). Es lässt sich diesbezüglich feststellen, dass das zuvor erwähnte Baulandparadoxon in den Gemeinden ein signifikantes Problem darstellt. Im Zuge dessen erfolgt die Erschließung neuen Baulands zur Bedarfsdeckung der Bevölkerung, während bereits erschlossene innerörtliche Flächen unbebaut bleiben. Dem wird jedoch bei gegenwärtigen Neuwidmungen mit Hilfe der Vertragsraumordnung entgegengewirkt. (vgl. FAßMANN und HUMER 2021: 298f.). Die Mobilisierung der Baulandreserven stellt demnach einen wesentlichen Aspekt des nachhaltigen Flächenmanagements dar, ist jedoch mit zahlreichen Herausforderungen verbunden (vgl. ÖROK 2021: 68). Die ÖROK fordert aus dem Grund die Möglichkeit, eine nachträgliche Befristung auf unbebautes Bauland einführen zu können. In diesem Zusammenhang ist eine Anpassung der Rechtsgrundlagen zu erwägen (vgl. ÖROK 2017: 17).

Ein weiterer wesentlicher Aspekt bezüglich der Flächenversiegelung ist die Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung. Beispielsweise erregt die Errichtung eines Betriebs mit einer Fläche von zwei Hektar in der Bevölkerung mehr Aufmerksamkeit als mehrere neu errichtete Einfamilienhäuser, die in Summe womöglich sogar einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen. Es ist von essenzieller Bedeutung, die Wahrnehmung dahingehend zu schärfen, welche Instanz die Hauptverantwortung für die zunehmende Versiegelung trägt, zumal Unternehmen in vielen Fällen bereits Maßnahmen wie eine grüne Infrastruktur implementieren (E1: Pos. 56). Die interviewten Geschäftsführer:innen betonen zudem, dass die

Unternehmen die Größe ihrer Flächen vorausschauend planen, um zukünftiges Wachstum zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck analysieren sie beispielsweise die Kaufkraft der Region und passen die Marktgröße an (E4: Pos. 65, E5: Pos. 19). Diese Position findet sich auch in der ÖROK wieder, welche die Bewusstseinsbildung hinsichtlich des ökologischen und ökonomischen Wertes des Bodens sowie die Notwendigkeit eines nachhaltigen Umgangs fördert (vgl. ÖROK 2023b: 34f.).

Die Auswertung der Daten bezüglich der Flächenversiegelung legt nahe, dass insbesondere Gemeinden hinsichtlich der Mobilisierung von Baulandreserven mehr Handlungsmöglichkeiten erwarten, um die Stärkung der Ortskerne zu fördern und die Flächeninanspruchnahme auf einem möglichst niedrigen Niveau zu halten. Eine Voraussetzung hierfür wäre jedoch die Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, um eine nachträgliche Einflussnahme zu ermöglichen. Die Frage, ob dies auf Grundlage verfassungsrechtlicher Bestimmungen hinsichtlich des Eigentums zulässig ist, bedarf einer genaueren Prüfung.

3.3.3 Brachflächensituation

Oberösterreich verfolgt das Prinzip, vorrangig Brachflächen zu revitalisieren, bevor neue Flächen auf unbebautem Grünland erschlossen werden. Aus den durchgeführten Brachflächenerhebungen der Jahre 2018 und 2021 ergibt sich, dass das verfügbare Angebot an Brachflächen für Produktionsbetriebe begrenzt bzw. in einigen Fällen ungeeignet ist. Insgesamt umfasst die Fläche der rund 300 Brachen-Areale in Oberösterreich ca. 190 Hektar (E1: Pos. 5, E3: Pos. 13). Von diesen Brachflächen sind jedoch lediglich 19 Areale größer als ein Hektar und somit für Unternehmensansiedlungen relevant. Allerdings bestehen diese bereits seit vielen Jahren und sind aus verschiedenen Gründen, wie beispielsweise der geographischen Lage schwer zu vermitteln (E1: Pos 40). Ein zentrales Problem besteht darin, dass ein signifikanter Anteil der Brachflächen eine Größe von weniger als 2.500 m² aufweist, während Betriebsansiedlungen meist Flächen im Hektarbereich erfordern. Viele Leerstände sind deshalb auf eine Zeit zurückzuführen, als Unternehmen noch mit weniger Fläche auskamen (E3: Pos. 19). Die vorliegenden Angaben entsprechen den in Abbildung 5 dargestellten Daten. Dort ist ersichtlich, dass Brachflächen, deren Fläche 2.500 m² nicht überschreitet, den überwiegenden Anteil mit 61,7 % aller Brachflächen ausmachen, wobei

diese Entwicklung primär auf Ortskernleerstände zurückzuführen ist (vgl. Business Upper Austria 2025d).

Die Befragten geben zudem an, dass im Rahmen der Brachflächenerhebung seit 2021 zusätzlich Gründe für inner- wie außerörtliche Leerstände erfasst werden. Bei der Erhebung im Jahr 2024 wurden weitere Aspekte für das Scheitern der Reaktivierung, wie beispielsweise Eigentümer:innenmobilisierung, Finanzierung und Fördermöglichkeiten, hinzugefügt, um ein umfassenderes Bild der Brachen zu gewinnen. Darüber hinaus wird derzeit ein KI-Tool, das in Deutschland entwickelt wurde, für ganz Österreich adaptiert, welches anhand öffentlicher Daten wie Satellitenbilder und Verbrauchsdaten Brachflächen mit einer Trefferquote von rund 95 % identifizieren kann (E1: Pos. 8, E3: Pos. 13). Diese Erhebungen zeigen, dass die Zahl und die Gesamtfläche klassischer Industrie- und Gewerbebrachen geringer ausfallen als bisher vermutet. Derzeit wird rund ein Drittel der Flächen wieder genutzt, ein weiteres Drittel gilt als schwer vermittelbar und der Rest befindet sich in laufender Bearbeitung (E3: Pos. 13).

Aus den Interviews geht hervor, dass die Kommunikation zwischen den Gemeinden und auf Landesebene von essenzieller Bedeutung ist, um die Sichtbarmachung der Brachflächen herzustellen. Die Brachflächenerhebungen zeigen, dass die Industrie- und Produktionsbrachen weniger problematisch sind als angenommen und dass die Gesamtheit der Brachflächen vor allem durch die Vielzahl kleiner Flächen in Ortskernen gekennzeichnet ist. Aufgrund der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Produktionsprozesse in den vergangenen Jahren haben die Unternehmen jedoch Bedarf an größeren Flächen. Daher sollte angedacht werden, die Leerstände unter 2.500 m² zukünftig einer anderweitigen Nutzung zuzuführen.

3.3.4 Eigentümer:innen

Im Prozess der Brachflächenrevitalisierung kommt den Eigentümer:innen eine bedeutende Rolle zu. In diesem Zusammenhang betonen die Interviewten, dass das Eigentumsrecht die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde stark einschränkt, da die Eigentümer:innen im Rahmen der Bauordnung frei entscheiden können, an wen sie verkaufen und zu welchem Preis (E1: Pos. 88, E2: Pos. 44, E3: Pos. 40, E6: Pos. 38). E2 äußert sich dazu wie folgt: *„Du kannst im Grunde damit machen, was du willst. Eigentum ist eines der am höchsten geschützten*

Güter in der österreichischen Rechtsordnung.“ (E2: Pos. 44). E1 veranschaulicht dies anhand eines Beispiels, in dem ein Online-Händler durch ein höheres Gebot die Ansiedlung eines bedeutenden oberösterreichischen Betriebs verhinderte, obwohl dieser als Vorzeigeprojekt gegolten hätte (E1: Pos. 88). Das Problem der Brachflächen betrifft laut den Expert:innen primär private Eigentümer:innen, die aus verschiedenen Gründen die Objekte nicht mehr nutzen. Zudem halten einige Unternehmen große, gewidmete Baulandreserven zurück, ohne konkrete Nutzungspläne, da diese als Anlagevermögen betrachtet oder für zukünftige Entwicklungen vorbehalten werden (E2: Pos. 48, E6: Pos. 25).

Die genannten Problematiken werden auch in der Literatur häufig thematisiert. Die Entscheidung über die Reaktivierung von Leerstand obliegt den Verantwortlichen, ebenso wie der Zeitpunkt der Nutzung von gewidmetem Bauland individuell entschieden werden kann, insbesondere wenn es vor vielen Jahren gewidmet wurde und keine Vertragsraumordnung vorliegt (vgl. FARMANN und HUMER 2021: 298f.). Aus diesem Grund sind Push- und Pull-Maßnahmen, welche sich an die Eigentümer:innen richten, erforderlich (vgl. ÖROK 2021: 66). Obwohl bereits zahlreiche Maßnahmen, wie in Kapitel 2.1.5 erläutert, in der Theorie entwickelt wurden, zeigen die Aussagen der Expert:innen, dass deren praktische Umsetzung häufig schwierig ist, sofern die Eigentümer:innen keine Bereitschaft für die Nutzung von Brachflächen bzw. Baulandreserven zeigen.

3.3.4.1 Gründe für die Nichtnutzung von Brachflächen

Die Expert:innen führen eine Reihe von Gründen an, welche die Nichtnutzung von Brachflächen und Leerständen aufzeigen. Diese Faktoren lassen sich im Allgemeinen in drei Kategorien einteilen: In vielen Fällen wird die Nutzung aufgrund persönlicher Umstände der Eigentümer:innen verhindert. Einige wohnen selbst in den betreffenden Objekten und die baulichen Gegebenheiten schließen eine Trennung von Wohn- und Gewerbeflächen aus (E2: Pos. 18). Häufig werden die betreffenden Flächen für zukünftige Erbschaftsangelegenheiten freigehalten oder an nicht im Gebäude wohnhafte Angehörige übergeben. Es konnte auch festgestellt werden, dass finanzielle Anreize, wie die zu beziehende Miete, für die betreffenden Personen keine ausschlaggebende Rolle spielen bzw. auch mit Aufwand verbunden sind, der vermieden werden möchte. (E1: Pos. 26, E2: Pos. 30, E2: Pos. 42). Ein zusätzlicher Aspekt ergibt sich aus der natürlichen Wertsteigerung einer Immobilie. Da Leerstand

für die Eigentümer:innen weitestgehend mit keinen Kosten verbunden ist, die Immobilie jedoch eine Wertsteigerung erfährt, entsteht ihnen kein Nachteil durch den Leerstand (E2: Pos. 42, E4: Pos. 71, E6: Pos. 18). Zudem werden in vielen Fällen überhöhte Mietpreise gefordert, was dazu führt, dass das Objekt von potenziellen Mieter:innen abgelehnt wird (E4: Pos. 36, E6: Pos. 25). Ein weiterer Faktor, der die Nichtnutzung von Brachflächen und Leerstand begünstigt, sind äußere Gegebenheiten, auf welche die Eigentümer:innen keinen Einfluss nehmen können. Insbesondere in zentralen Lagen bieten die gegebenen Standorte unzureichende Flächenkapazitäten für Entwicklungsmöglichkeiten sowie eine ungünstige Verkehrserschließung, sodass die Errichtung eines neuen Standortes in Erwägung gezogen werden muss (E4: Pos. 6 und 45, E5: Pos. 56, E6: Pos. 23). Zudem entspricht die Größe früherer gewerblicher Objekte häufig nicht mehr den aktuellen Standards, sodass ansiedlungswillige Unternehmen diese Fläche nicht nachnutzen möchten (E3: Pos. 19, E6: Pos. 28). Auch die Vorschrift einer spezifischen Anzahl an Parkplätzen kann häufig nur schwer erfüllt werden (E5: Pos. 33, E6: Pos. 28).

Die von den Interviewten genannten Gründe reflektieren die Position der Literatur. Infolge der zunehmenden Globalisierung in den vergangenen Jahrzehnten sehen sich die Produktionsunternehmen einem steigenden Druck ausgesetzt, eine kontinuierliche Weiterentwicklung zu durchlaufen, um wettbewerbsfähig zu bleiben. Die Standortanforderungen veränderten sich, sodass viele Betriebe stillgelegt, fusioniert oder verlagert wurden. Es resultieren Leerstände, welche auch nicht den Anforderungen alternativer Unternehmen entsprechen (vgl. WEITKAMP 2008: 20). Sofern dies gegeben ist, sollte eine Umnutzung hin zum Wohnbau in Betracht gezogen werden, um die brachliegenden Flächen wieder nutzen zu können. Darüber hinaus sind Gründe wie der spekulative Leerstand, bei dem auf eine Steigerung der Immobilienpreise gehofft wird, sowie der emotionale Leerstand durchaus bekannt (vgl. Business Upper Austria 2023: 7), es besteht jedoch in dieser Hinsicht keine Handlungsmöglichkeit.

3.3.4.2 Auswirkungen von Brachflächen und Leerstand

Die Expert:innen geben an, dass der Leerstand für die Eigentümer:innen keinen unmittelbaren Nachteil bedeutet, insbesondere wenn sich die Immobilie in guter Lage befindet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Grundstückswerte in den letzten Jahren stärker

angestiegen sind als die Bankzinsen und sich somit das schlichte Eigentum einer Immobilie finanziell lohnt (E2: Pos. 30, E4: Pos. 35). Es entstehen lediglich laufende Aufwendungen, beispielsweise für die Versicherung oder die Grundkosten für die Infrastruktur, die jedoch im Vergleich zum steigenden Grundstückswert zu vernachlässigen sind (E3: Pos. 32). Die steigenden Immobilien- und Grundstückspreise gelten auch beim spekulativen Leerstand als Ursache, bei dem die Eigentümer:innen darauf hoffen, höhere Mieten bzw. beim Verkauf höhere Preise erzielen zu können (vgl. Business Upper Austria 2023: 7). Ist allerdings das Objekt über einen längeren Zeitraum leerstehend, ist eine Verschlechterung der Bausubstanz zu erwarten, was wiederum hohe Investitionskosten nach sich ziehen kann (E2: Pos. 30). Laut Forschungen besteht dabei auch die Gefahr der Deklassierung von Typ-A zu Typ-B. Ein Leerstand des Typ-A gilt als Selbstläufer, weil die Investitionskosten deutlich unter dem zu erwartenden Ertrag der Nachnutzung liegen und die Immobilie am Markt für Investoren attraktiv ist. Typ-B wird hingegen als entwicklungsfähig und risikoreich klassifiziert, da die Gefahr einer potenziellen Investition mit mangelnder Rentabilität besteht (vgl. Umweltbundesamt 2008: 6f.). Die Befragten betonen auch, dass Leerstand und Brachflächen zudem signifikant negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie das Image der Gemeinde haben, da sie eine Abwertung der Umgebung zur Folge haben können, wie die „Broken-Window-Theorie“ besagt (E3: Pos. 32). Die Folgen umfassen sinkende Immobilien- und Grundstückswerte und Abwanderung, was wiederum zu einer Zunahme städtebaulicher Missstände und einer Ausbreitung des Imageverlustes führt (vgl. KAHNERT und RUDOWSKI 1999: 2).

Die Expert:innen sind sich in ihren Aussagen einig, dass der Leerstand nur dann effektiv behoben werden kann, wenn Konsequenzen in Form von Sanktionen vorgesehen werden. Insbesondere E1, E2 und E6 vertreten die Auffassung, dass fiskalische Maßnahmen die Reaktivierung von Leerstand und Brachflächen fördern. Es sei zudem darauf hingewiesen, dass eine Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes einer Umgebung eine Abwärtsspirale initialisieren kann, welche die Nachnutzung zusätzlich erschwert.

3.3.4.3 Anreize zur Nutzbarmachung

In Bezug auf die Frage nach den Anreizen, die Eigentümer:innen dazu motivieren könnten, Brachflächen bzw. Leerstände wieder nutzbar zu machen, besteht unter den Interviewten

keine Einigkeit. E6 befürwortet ausdrücklich die Steigerung des finanziellen Drucks, indem laufende Kosten in Form von Steuern tragbar werden, welche anschließend auf die eingemieteten Unternehmen übertragen werden können. Diese Haltung wird durch die Tatsache begründet, dass insbesondere die Eigentümer:innen, welche die aus der Nutzung resultierenden Erträge nicht benötigen, keinen Anreiz zur Reaktivierung haben, wenn keine Kosten in Folge des Leerstandes zu erwarten sind (E6: Pos. 11,13,19,34). Da es sich bei den Expert:innen teilweise um politische Vertreter:innen handelt, polarisiert ebenso die vielfach diskutierte Leerstandsabgabe. Als Gründe gegen eine Einführung derartiger Abgaben werden insbesondere der Verwaltungsaufwand für die Gemeinden sowie die Forderung, keine neuen Steuern einzuführen, vorgebracht (E3: Pos. 62, E6: Pos. 13). Dem gegenüber werden Meinungen vertreten, entweder durch Steuerbegünstigungen im Falle eines Brachflächenrecyclings oder durch die Erweiterung des Förderwesens einen positiven, finanziellen Anreiz zu schaffen (E2: Pos. 40, E3: Pos. 66, E5: Pos. 59, E7: Pos. 57). Hinsichtlich dessen sollen Entsiegelungsfördermittel eingesetzt werden, um den Abriss aussichtsloser Brachflächen zu ermöglichen und auf bereits versiegelten Arealen die Errichtung neuer Gebäude zu realisieren (E2: Pos. 82, E5: Pos. 31).

Wenngleich einige Eigentümer:innen trotz möglicher Förderungen kein Interesse an einer Sanierung zeigen, identifizieren andere durch Beratungsleistungen die wirtschaftlichen Vorteile einer Revitalisierung. Zudem werden sie durch sozialen Druck und Imageverlustbedenken motiviert. Auch ohne direkte Förderung von Projekten wird deren Umsetzung ermöglicht, da die gesellschaftspolitische Bedeutung des Brachflächenrecyclings und der Reaktivierung von Leerstand zugenommen hat (E3: Pos. 38). Die Revitalisierung brachliegender Flächen und Leerstände erfordert eine Stärkung des Bewusstseins für die vorhandenen Möglichkeiten, Ideen und Konzepte (E1: Pos. 42 und 62, E4: Pos. 49). Diesbezüglich werden seitens des Landes Oberösterreich verschiedene Initiativen angeboten, darunter der „Upper Region Award“ sowie Brachflächenexkursionen, bei denen sowohl erfolgreiche Revitalisierungen als auch noch brachliegende Areale besichtigt werden. Im Rahmen des „Upper Region Awards“ erfolgt eine Auszeichnung herausragender Nachverdichtungs- und Revitalisierungsprojekte, um andere zu ermutigen (E1: Pos. 59, E3: Pos. 64). Des Weiteren ist von entscheidender Relevanz, Gründe für das Scheitern von Revitalisierungsprojekten zu analysieren und kontinuierlich mit den Eigentümer:innen im Austausch zu sein, um sie

für die Potenziale ihrer Flächen zu sensibilisieren, auch wenn es sich hierbei um langwierige Prozesse handelt (E1: Pos. 59). Weitere Anreize für die Nutzung bestehender Objekte stellen die Attraktivität von Innenstadtlagen sowie das Fehlen von alternativen Standorten dar (E3: Pos. 42).

In diesem Zusammenhang nennen die befragten Personen Anreize, die auch im Rahmen der ÖROK und von der Europäischen Kommission diskutiert werden. Dazu zählen die Debatte über eine Leerstandsabgabe (vgl. ÖROK 2017: 18), die sich auf politischer Seite primär auf den Wohnungsleerstand bezieht, sowie die Förderung der Entsiegelung, um den Abriss von ungenutzten Brachflächen zu unterstützen und die zuvor versiegelten Flächen wiederzuverwenden (vgl. Europäische Kommission 2021: 11). Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Sensibilisierung der Bevölkerung, die von der überörtlichen Raumordnung gefordert wird (vgl. ÖROK 2023b: 34f).

Die in den Interviews genannten Anreize zur Aktivierung von Brachflächen decken sich weitestgehend mit bereits bekannten Maßnahmen und entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben bzw. Empfehlungen übergeordneter Instanzen. Von den Expert:innen eigenständig entwickelte Ansätze oder kreative Weiterentwicklungen bestehender Instrumente wurden nicht genannt. Dies lässt darauf schließen, dass gegenwärtige Diskussionen in erster Linie auf etablierten Mechanismen und Rahmenbedingungen basieren, während innovative Konzepte und adaptive Lösungsansätze bislang nur in geringem Maße erkennbar sind.

3.3.4.4 Austausch mit der örtlichen und überörtlichen Raumordnung

In Bezug auf den Austausch der Eigentümer:innen mit der örtlichen und überörtlichen Raumordnung werden im Folgenden die drei Ebenen separat dargestellt.

Ein Bewusstsein für die Problematik sowie eine effektive Kommunikation sind von entscheidender Bedeutung, um Eigentümer:innen zu motivieren und brachliegende Flächen wieder in den Wirtschaftskreislauf einzuführen. Die überörtliche Raumordnung fordert diesbezüglich eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde, den Eigentümer:innen und der örtlichen Wirtschaft. Im Rahmen der Förderprogramme des Landes Oberösterreich, zu denen auch das Aktionsprogramm zur Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung zählt, wurde den Gemeinden Unterstützung in Form von Kooperationen mit Fachpersonen aus

der Bauwirtschaft und Architektur angeboten. Ziel dieser Zusammenarbeit ist die Entwicklung strategischer Konzepte sowie die Ermittlung realistischer Marktpreise, um überzogene Preisvorstellungen der Eigentümer:innen zu korrigieren (E3: Pos. 30). Darüber hinaus erweist sich die Kooperation mit der Standortagentur des Landes als relevant, da durch Auszeichnungen wie den „Upper Region Award“ und den Ortsbildpreis Anreize geschaffen und Best-Practice-Beispiele aufgezeigt werden können. Die Agentur entwickelt zudem strategische Ansätze für die Eigentümer:innenansprache und fungiert als Anlaufstelle, welche in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Unternehmen geeignete Brachflächen sowie Baulandreserven identifiziert und zwischen den relevanten Akteur:innen vermittelt (E1: Pos. 90, E3: Pos. 64). Zusammenfassend sieht die überörtliche Raumordnung in der Kommunikation zwischen den Gemeinden und den Eigentümer:innen den effektivsten Ansatz, um Brachflächen und Baulandreserven nutzbar zu machen und damit die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Dies manifestiert sich ebenfalls im Aktionsprogramm, welches Planungs- und Beratungsdienstleistungen sowie Maßnahmen zur Sensibilisierung der Eigentümer:innen fördert (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2025b). Die Gemeinden werden demnach adäquat unterstützt, sei es durch Ideengenerierung oder in Kommunikationsangelegenheit. Es obliegt den Gemeinden, die Initiative zu ergreifen, um Leerstände und Brachflächen zu verringern.

Der Austausch mit den Eigentümer:innen durch die Gemeinden erweist sich laut den Expert:innen als ein wesentlicher Faktor, um eine Revitalisierung der Brachflächen zu fördern (E2: Pos 58, E4: Pos. 45, E5: Pos. 56). Dies ist auch von Relevanz, da im Rahmen von Widmungsverfahren die Aufsichtsbehörde des Landes Oberösterreich die Gemeinden vor der Neuwidmung von Bauflächen dazu anweist, insbesondere die Eigentümer:innen von Baulandreserven zu konsultieren, um eine potenzielle Nutzung dieser zu evaluieren (E3: Pos. 50). Zudem betonen die befragten Gemeinden in diesem Zusammenhang die Bestrebung, mit Unternehmen in zentralen Lagen Kontakt aufzunehmen, die zur Expansion Erweiterungsflächen benötigen, um diese innerhalb des Ortes zu halten und weitere Brachflächen im Falle eines Standortwechsels zu vermeiden (E6: Pos. 54). Darüber hinaus umfasst ihr Auftrag die Vermittlung zwischen Unternehmen, die Anfragen bezüglich geeigneter Brachflächen und Leerstände stellen, und den Eigentümer:innen dieser Flächen (E4: Pos. 22, E5: Pos. 57). Vorliegende Erfahrungsberichte von Unternehmen legen jedoch nahe, dass die

Kooperation mit den Gemeinden als wenig zufriedenstellend empfunden wird (E4: Pos. 28, E5: Pos. 11). Zu den Problemfeldern zählen mangelnde Unterstützung bei Expansionsvorhaben, bürokratische Hürden, lange Entscheidungswege in Ausschüssen sowie das Fehlen von Vorgesprächen, was zu hohen Planungskosten und Unsicherheiten führt. Insbesondere Gestaltungsbeiräte werden kritisiert, da ihre Entscheidungen oft subjektiv erscheinen und es an klaren Vorgaben für die Planung mangelt. In der Konsequenz wählen entsprechende Unternehmen einen anderen Standort für den Betrieb und es entsteht eine neue Brachfläche.

Für den Fall, dass Expansionsflächen unzureichend oder nicht vorhanden sind, soll die interkommunale Betriebsansiedlung (INKOBA) im Zuge einer gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit dazu beitragen, einen geeigneten Betriebsstandort innerhalb der betreffenden Region zu finden. Diese Maßnahme zielt darauf ab, eine wirtschaftliche Stagnation einzelner Gemeinden zu verhindern und die Entstehung von Brachflächen zu minimieren (vgl. Business Upper Austria 2025c). In der Folge vergrößert sich der Handlungsspielraum der kooperierenden Gemeinden, wodurch sich neue Möglichkeiten und ein höheres Maß an Flexibilität ergeben. Aus den Erfahrungsberichten der Expert:innen lässt sich jedoch ableiten, dass im Rahmen der interkommunalen Zusammenarbeit auch Gemeinden profitieren, welche sich gegenüber ansässigen Unternehmen weniger kooperationsbereit zeigen. Selbst wenn Betriebe den Standort verlagern, bleibt es für die Gemeinden finanziell attraktiv, da sie weiterhin durch die Aufteilung der Interkommunalsteuer begünstigt werden.

3.3.5 Hürden für die Wiedernutzung

Die Wiedernutzung von Brachflächen und bestehenden Gebäuden ist mit einer Vielzahl von Herausforderungen verbunden. Laut den Befragten stellen die strengen Auflagen, die in erster Linie auf Neubauten ausgerichtet, jedoch ebenso für Altbauten geltend sind, ein wesentliches Problem dar (E3: Pos. 56, E4: Pos. 69, E6: Pos. 40). Dies impliziert die Notwendigkeit, bestehende Strukturen und Bausubstanzen auf den Stand eines neuen Gebäudes zu bringen (E3: Pos. 56), was sehr kostenintensiv sein kann. Für Betriebe, die in der Vergangenheit innerhalb der Ortsgrenzen angesiedelt waren, wie beispielsweise Tischlereien und Schlossereien, stellen auch Normen zum Anrainer:innenschutz, wie etwa Emissions- und Lärmschutzverordnungen, eine signifikante Herausforderung dar (E1: Pos. 6, E3: Pos. 52).

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben, gemessen an der Gesamtverkaufsfläche von Handelsbetrieben, als einschränkend betrachtet werden. So wird zum Beispiel die Dreigeschossigkeit als ungeeignet erachtet, sofern keine zusätzlichen Räume oder Betriebswohnungen benötigt werden. Ebenso kann die Anzahl der vorgeschriebenen Parkplätze aufgrund der zentralen Lage meist nicht erfüllt werden (E5: Pos. 9 und 13, E7: Pos. 28). Die Unternehmen betonen zudem, dass Auflagen bezüglich des Denkmalschutzes oder seitens eines Gestaltungsbeirates das Brachflächenrecycling in Innenstädten insofern unattraktiv machen, dass hohe Planungskosten aufgrund von Ablehnungen folgen, da kaum Vorgespräche mit expliziten Vorgaben durchgeführt werden (E4: Pos. 28 und 74).

Ein wesentlicher Aspekt, der die Nachnutzung von Brachflächen verhindert, ist die Lage des Grundstücks. Wie bereits dargelegt, können insbesondere für Handwerksbetriebe angrenzende Wohnbauten zu Problemen aufgrund von Lärm und ähnlichen Faktoren führen. In Bezug auf den innerstädtischen Leerstand ist die Größe ein ausschlaggebendes Kriterium, welches Handelsbetriebe wegen zu geringer Verkaufsflächen und einer erschwerten Parkplatzsituation abschreckt (E1: Pos. 6, E2: Pos. 26, E3: Pos. 52, E4: Pos. 61, E6: Pos. 40). Zudem besteht laut E2 das Problem, dass viele große Handelsbetriebe generell die periphere Lage bevorzugen und keine Ansiedlung innerorts anstreben. In Konsequenz dessen müssen langfristige Konzepte für anderweitige Nutzungsmöglichkeiten für innerörtliche Leerstände entwickelt werden (E2: Pos. 26 und 50).

Aus ökonomischer Perspektive sind häufig die überhöhten Preise für den Ankauf von Brachflächen problematisch, da in einigen Fällen Gebäude oder Gebäudeteile abgerissen werden müssen, wodurch weitere Kosten verursacht werden (E4: Pos. 57, E6: Pos. 40). In derartigen Szenarien erweist sich der Neubau als kostengünstigere Alternative im Vergleich zur Revitalisierung einer Brachfläche. Zusätzlich können aufgrund von Kontaminationen Kosten entstehen, was die Errichtung von Gebäuden auf ungenutzten Grünflächen für Unternehmensstandorte attraktiver erscheinen lässt (E5: Pos. 31, E3: Pos. 52, E6: Pos. 61).

E1 betont jedoch, dass das Bewusstsein für die Notwendigkeit, die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und bereits genutzte Flächen zu revitalisieren, seitens der Unternehmen durchaus vorhanden ist. Für die Gruppe der Brachflächeneigentümer:innen besteht jedoch häufig ein Mangel an Konzepten für den Wiedernutzungsprozess, weshalb diese darin unterstützt werden sollten (E1: Pos. 36 und 78, E3: Pos. 30).

Gemäß den Ausführungen der Expert:innen stellen insbesondere Normen und rechtliche Vorgaben eine signifikante Herausforderung im Rahmen des Wiedernutzungsprozesses dar, während in der Literatur primär auf finanzielle Hürden verwiesen wird. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Normen dem Schutz der Bevölkerung dienen und daher als positiv zu bewerten sind (vgl. REY et al. 2022: 69f.). Die Lage in Wohngebieten ist hinsichtlich der Belastungen als äußerst sensibel zu erachten, was die Realisierung des innerörtlichen Betriebsstandortes erheblich erschwert (vgl. OKEYINKA et al. 2023: 13f.). Aus der Perspektive einer nachhaltigen Stadt- und Siedlungsstruktur ergibt sich jedoch ein Widerspruch, da eine Funktionsdurchmischung stattfinden soll, um unter anderem den Individualverkehr einzudämmen (vgl. REY et al. 2022: 72). Da die bestehenden Normen in erster Linie auf den Bau neuer Gebäude ausgerichtet sind, sollen flexiblere Regelungen entwickelt werden, damit auch bestehende Bausubstanzen den Anforderungen gerecht werden (vgl. REY et al. 2022: 69f.).

Die vorliegenden Aussagen stehen im Einklang mit den Faktoren, die von Unternehmen bei der Standortwahl berücksichtigt werden. Zu den relevanten Kriterien zählen insbesondere die Verkehrslage, die Größe sowie das betriebliche Umfeld (vgl. Business Upper Austria 2021: 8f.). Vor allem im innerstädtischen Bereich können genau diese Faktoren dazu führen, dass die Standortwahl auf das Umland fällt. Die Leerstände und Brachen in zentralen Lagen sind häufig kleinflächig und bieten wenig Stellplätze für den Individualverkehr. Zudem ist die Präsenz anderer Unternehmen im peripheren Umland ein Anreiz für die Standortwahl.

Ein weiteres Kriterium, das als Hürde für das Brachflächenrecycling identifiziert werden kann, sind die Kosten für Abriss oder Kontamination. Obwohl bereits Fördermittel für Untersuchungen, Sanierung und Aushub des Bodens zur Verfügung stehen (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2025b), ist die langwierige Aufbereitung der Fläche vor der eigentlichen Nutzung ein wesentlicher Grund, sich für einen Neubau zu entscheiden.

Im Allgemeinen kann festgestellt werden, dass die hohen Investitionskosten für das Flächenrecycling nicht ausschlaggebend für den Projektabbruch sind, sondern vielmehr die erschwerenden Rahmenbedingungen. In der Praxis erweist sich der Neubau eines Standortes als die attraktivere Option und kann mit zeitlichen sowie finanziellen Einsparungen im Vergleich zum Brachflächenrecycling verbunden sein.

3.3.6 Faktoren für eine erfolgreiche Nachnutzung

Es gibt zahlreiche Faktoren, die eine erfolgreiche Nachnutzung von Brachflächen begünstigen. Eine Möglichkeit, um finanziellen Druck auf die Eigentümer:innen auszuüben, besteht in der Erhebung von beträchtlichen Steuern und Gebühren auf Leerstände und Brachflächen (E3: Pos. 66, E6: Pos. 34). Des Weiteren sollen Alternativen in Form von Neuwidmungen verhindert werden (E3: Pos. 42). Einen unterstützenden Faktor stellt das einzigartige oberösterreichische Modell dar, das EU- und nationale Mittel verknüpft, um die Reaktivierung von Bestandsgebäuden durch Investitionszuschüsse für bauliche Maßnahmen zu finanzieren (E3: Pos. 36). Für Sanierungswillige besteht zudem die Forderung, Normen, die Umbauten erschweren, zu minimieren, eine schnellere behördliche Abwicklung des Prozesses zu ermöglichen und Rechtssicherheit zu schaffen (E3: Pos. 64, E5: Pos. 9, E6: Pos. 59).

Die Nähe zum Stadtzentrum stellt einen signifikanten Vorteil von Altbeständen dar, weshalb Investitionen in die Belebung der Innenstädte als wesentlich erachtet werden. Denn laut den Interviewten ist der Wert einer Gewerbeimmobilie stark vom erzielbaren Ertrag sowie der Besucher:innenfrequenz abhängig, die durch Veranstaltungen und Märkte gesteigert werden kann (E4: Pos. 76, E6: Pos. 67). Folglich ist es denkbar, dass auch andere Unternehmen Anfragen für die Nutzung leerstehender Gebäude stellen, um dort ihren Unternehmensstandort einzurichten (E4: Pos. 34).

Expert:in E3 nennt als indirekten Anreiz die Sensibilisierung von Eigentümer:innen sowie Gemeinden. Ein Beispiel für ein entsprechendes Instrument sind Awards, die dazu beitragen, bereits umgesetzte Ideen auf andere Bestände zu übertragen. Darüber hinaus werden im Rahmen von Seminarangeboten für Gemeinden Maßnahmen zur Stärkung des Bewusstseins ergriffen und Empfehlungen zur Kontaktaufnahme mit den Eigentümer:innen gegeben (E3: Pos. 63).

Die genannten Faktoren, die eine erfolgreiche Nachnutzung begünstigen, stehen in engem Zusammenhang mit den bestehenden Hürden. Die Beseitigung der beschriebenen Hemmnisse wirkt sich förderlich auf die Revitalisierung von Brachflächen aus. Die finanzielle Unterstützung in Form einer Vielzahl an Förderungen, deren Umfang sich nach dem jeweiligen Bedarf richtet, kann die Investitionsbereitschaft erhöhen und die Chance auf ein Handeln nach dem Minimalprinzip steigern, bei dem der finanzielle Aufwand weit unter dem zu

erwartenden Ertrag liegt (vgl. Business Upper Austria 2023: 10). Darüber hinaus wird die Bereitschaft der Eigentümer:innen, Leerstände und Brachflächen wieder zu nutzen, durch Maßnahmen der Bewusstseinsbildung erheblich beeinflusst. Aus diesem Grund sieht die ÖROK die Notwendigkeit, die Sensibilisierung für die Ressource Boden zu stärken, indem die Informationsbeschaffung erleichtert und Aufklärungsgespräche geführt werden (vgl. ÖROK 2023b: 34f.). Dies resultiert jedoch primär aus dem aktiven Vorgehen der Gemeinden, welche die Eigentümer:innen auf die wesentliche Bedeutung der Reaktivierung ihrer Flächen aufmerksam machen. Darüber hinaus kann auch das Image der Umgebung einen signifikanten Einfluss auf die Wahl des Unternehmensstandortes haben. Bemühungen der Gemeinde, die Attraktivität des Ortes zu erhöhen, etwa durch die Organisation diverser Veranstaltungen, tragen maßgeblich zur Steigerung der Standortqualität bei. Dies resultiert in einer Aufwärtsspirale, da der Ort für Besucher:innen attraktiver wird und dementsprechend für mehr innerörtliche Frequenz sorgt.

3.3.7 Beispiele für erfolgreiches Brachflächenrecycling

Erfolgreiche Nachnutzungskonzepte für Leerstand und Brachflächen sind vielfältig und reichen von Wohnbebauung bis hin zu gewerblichen und sozialen Projekten. Expert:in E5 gibt Auskunft darüber, dass ein Standort des Unternehmens nicht mehr zukunftsfähig war. Die Gemeinde hatte einen alternativen Standort zur Bebauung angeboten, jedoch wurde dieser aufgrund der innerörtlichen Lage des bestehenden Gebäudes abgelehnt. Infolgedessen wurde der gesamte Standort samt Lagerhalle und abgerissen. Das Abbruchmaterial wurde aufbereitet und anschließend für den Neubau erneut genutzt (E5: Pos 6). Die Optimierung führte zur Errichtung eines Gebäudes, das eine Tiefgarage, eine vergrößerte Verkaufsfläche im Erdgeschoss sowie darüber liegende Büroflächen umfasst (E5: Pos. 33). An einem anderen Standort von E5 ist ein Neubau eines Verkaufsgebäudes geplant. Die ehemalige Marktplatzfläche wird abgetrennt und als frostfreie Lagerhalle, zur Disposition und für Büroflächen verwendet. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Erweiterung der Unternehmensinfrastruktur, während gleichzeitig die Möglichkeit besteht, Gebäude umzufunktionieren und weiterzuverwenden (E5: Pos. 7).

Gemäß der Expertise erfolgt der Abriss und Neubau auf einer Gewerbefläche nach dem Erwerb eines Unternehmens in zahlreichen Fällen. Darüber hinaus werden Beispiele

genannt, in denen alte Mühlen, Textilfabriken und Kasernen von Wohnbauträgern erworben und in Wohneinheiten umgewandelt werden. Des Weiteren betont E6 die Relevanz der Kooperation zwischen Eigentümer:innen und den eingemieteten Unternehmen. Dabei wurden zwei Beispiele angeführt, bei welchen die betreffenden Akteur:innen gemeinsam in die Revitalisierung der Brache investiert haben, um eine gemeinsame Nutzung zu ermöglichen (E6: Pos. 48 und 52). Eines dieser genannten Beispiele fungiert zudem als fertiges Konzept, das auch auf einer Vielzahl anderer Flächen Anwendung finden kann (E1: Pos. 42).

Die befragten Personen sind sich einig, dass die Realisierung von Projekten in der Regel nicht an den Konzepten scheitert, sondern dass es an der Bereitschaft mangelt, die Initiative zu ergreifen und das Projekt zu finanzieren. Es wurden positive Beispiele angeführt, bei denen ein Unternehmen aus Nachhaltigkeitsgründen nach dem Erwerb eines Areals Mitarbeiter:innenwohnungen, Büros und einen Kindergarten errichtet hat. Darüber hinaus hat die Bevölkerung eines Ortes auf Genossenschaftsbasis ein ehemaliges Gasthaus zu einem Veranstaltungszentrum inklusive Gastronomie wiederbelebt (E1: Pos. 28, E3: Pos. 25).

Die durchgeführten Revitalisierungsprojekte zeigen, dass die Möglichkeit der Nutzung von Betriebsgebäuden in Wohnraum in der Praxis häufig wahrgenommen wird. Sofern eine Brachfläche für eine weitere betriebliche Nutzung als ungeeignet einzustufen ist, empfiehlt es sich, Alternativen, wie etwa die Umwandlung in Wohnbau oder Renaturierungsflächen, in Erwägung zu ziehen (vgl. Umweltbundesamt 2008: 6). Für die Umsetzung derartiger Alternativen erscheint die Preisgestaltung bei einem potenziellen Verkauf von entscheidender Relevanz, da die Finanzierung durch Investoren sichergestellt werden muss. Es ist unwahrscheinlich, dass sich Unternehmen finden lassen, die bereit sind, eine Brachfläche zu einem hohen Preis zu erwerben, wenn dieser Erwerb zunächst mit dem Abriss bestehender Strukturen verbunden ist, bevor eine neue bauliche Nutzung erfolgen kann.

3.3.8 Die Rolle der Raumordnung

Der Gesetzgeber ist dazu angehalten, Maßnahmen gegen den gewerblichen Leerstand, Brachflächen und Baulandreserven zu ergreifen, um eine effiziente Nutzung der Ressourcen zu gewährleisten und die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Es wurden bereits verschiedene Maßnahmen implementiert: Im Rahmen der Raumordnungsgesetz-Novelle 2020 erfolgte die Einführung von Baulandsicherungsverträgen mit einer Befristung von 7,5

Jahren, welche durch die Gemeinden zu realisieren sind (E3: Pos. 46). Darüber hinaus wurde der Beschluss gefasst, dass Erhaltungsbeiträge für Baulandreserven von den Gemeinden verdoppelt werden können. Ziel dieser Maßnahme ist es, die Eigentümer:innen zu motivieren, das ungenutzte Bauland zu erschließen und eine finanzielle Belastung der Gemeinden zu vermeiden (E3: Pos. 48). Des Weiteren wurden die Raumentwicklungskonzepte dahingehend modifiziert, dass keine Zuweisung von Bauerwartungsland mehr erfolgt. Stattdessen werden Siedlungsschwerpunkte definiert, in denen unter Umständen Neuwidmungen zulässig sind (E3: Pos. 46). Eine weitere positive Maßnahme, welche seitens des Gemeindebundes initiiert wurde, sind Seminarangebote für Gemeinden, mit dem Ziel, das Bewusstsein für die Ressource Boden zu schärfen und Ideen für die Revitalisierung von Brachflächen zu generieren (E3: Pos. 64).

Dennoch fordern die Expert:innen weitere Ansätze, um Eigentümer:innen zu einer Revitalisierung von Brachflächen zu ermutigen und die Umsetzung zu erleichtern. Einerseits wird die Auffassung vertreten, dass weitere finanzielle Maßnahmen ergriffen werden sollen. Dies kann durch die Förderung nachhaltigen Verhaltens erreicht werden, beispielsweise durch die Verringerung der steuerlichen Belastung bei der Sanierung von Leerstand. Andererseits könnte eine Unterstützung durch erhöhte Fördermittel für den Abriss, die Sanierung und die Nachnutzung von Gebäuden in Betracht gezogen werden. Des Weiteren sollte die Errichtung von Gebäuden auf nicht erschlossenen, unbebauten Grundstücksflächen zukünftig weniger lukrativ sein, indem die entsprechenden Subventionen ausgesetzt werden oder Versiegelungsgebühren anfallen (E3: Pos. 66, E5: Pos. 61, E6: Pos. 11).

Darüber hinaus soll der Revitalisierungsprozess dahingehend erleichtert werden, dass Auflagen und Normen, welche zum Teil auf Neubauten ausgerichtet sind, für Sanierungsobjekte optimiert werden, damit die Attraktivität des Gebäudebestandes gesteigert wird (E3: Pos. 64, E4: Pos. 67). Zusätzlich ist eine Beschleunigung der Abwicklung von Genehmigungsprozessen sowie eine Steigerung der Rechtssicherheit anzustreben (E6: Pos. 59).

Aus den beschriebenen Maßnahmen ist ersichtlich, dass das Land Oberösterreich bereits eine Vielzahl an Initiativen ergriffen hat, die auch mit der Bodenstrategie 2030 der EU-Kommission im Einklang sind. In den vier Handlungsstufen werden zur Vermeidung der Flächeninanspruchnahme ebenfalls Push- und Pull-Maßnahmen zur Reaktivierung von Leerständen erörtert (vgl. Europäische Kommission 2021:11). In der Praxis äußern sowohl die

überörtliche Raumordnung als auch die Gemeinden und Unternehmen den Wunsch nach mehr Unterstützung, um in Kooperation das gemeinsame Ziel zu erreichen.

3.3.8.1 Rolle der überörtlichen Raumordnung und des Landes Oberösterreich

Laut den Befragten in der Position der überörtlichen Raumordnung, findet ein kontinuierlicher Austausch mit der Wirtschaftsagentur statt, um Ergebnisse aus Brachflächenerhebungen in eigene Überlegungen einfließen zu lassen (E3: Pos. 19). Zusätzlich verfolgen die INKOBA eine Strategie, die sowohl die Bereitstellung neuer Flächen als auch die Nutzung bestehender betrieblicher Standorte und Brachflächen umfasst, um den Flächenbedarf für wirtschaftliches Wachstum innerhalb der INKOBA zu decken. Die überörtliche Raumordnung verfügt zwar über keine direkten Steuerungselemente, jedoch ist ein Bewusstsein für Brachflächen vorhanden. Eine eigene Koordinierungsstelle arbeitet mit dem Regionalmanagement zusammen, um dieses Bewusstsein an die Gemeinden zu vermitteln. Denn die überörtliche Raumordnung kann den Gemeinden zwar Unterstützung und Expertise bieten, doch kann sie die Planungshoheit des Gemeinderates nicht ersetzen (E1: Pos. 10, 34, 46, E3: Pos. 9).

Auch im oberösterreichischen Landtag ist Raumordnung ein laufend diskutiertes politisches Thema, das durch einen eigenen Unterausschuss behandelt wird, da die Bodenpolitik als eine zentrale Klima- und Umweltfrage gilt (E2: Pos. 80). Die Aufsichtsbehörde forciert bei Neuwidmungen eine sparsame Flächeninanspruchnahme und die Gemeinden werden dazu angehalten, die Notwendigkeit und das Ausmaß von Bauland kritisch zu prüfen (E3: Pos. 58). Zudem wird gegenwärtig auch eine Leerstandsabgabe diskutiert, jedoch wird deren Implementierung aufgrund politischer Vorbehalte hinsichtlich neuer Steuererhebungen und des damit verbundenen Verwaltungsaufwandes für die Gemeinden als problematisch angesehen (E3: Pos. 62, E6: Pos. 13). Zusätzlich existieren Förderprogramme für Altlastensanierungen und zur Revitalisierung von Flächen, wobei Oberösterreich im Vergleich zu anderen Bundesländern eine einzigartige Vorgehensweise mit der Kombination von EU- und nationalen Förderungen aufweist (E3: Pos. 36).

Die Analyse der Interviewdaten legt nahe, dass die überörtliche Raumordnung, das Land Oberösterreich als Aufsichtsbehörde sowie die Standortagentur und der Gemeindebund

eine Vielzahl an Angeboten bereitstellen, um das Brachflächenrecycling attraktiver zu gestalten und die Eigentümer:innen dazu zu motivieren. Obgleich die Zusammenarbeit auf regionaler Ebene im Sinne der INKOBA als Leitziel im aktuellen Landesraumordnungsprogramm festgelegt ist (vgl. Amt der Oö. Landesregierung 2017: 7), fehlt gemäß Faßmann und Humer die praktische Umsetzung (vgl. FAßMANN und HUMER 2021: 299). In Bezug auf die Äußerungen jener Expert:innen, die auf der Ebene der örtlichen Raumordnung tätig sind, kann dieser Aussage zugestimmt werden. Im Rahmen eines Projektes erfolgte seitens E2 eine Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden, wohingegen E6 in dieser Hinsicht keine Kooperation zeigt. Weitere Herausforderungen der Raumordnung, welche in Kapitel 2.4.3 beschrieben wurden, werden bereits durch Instrumente wie die Möglichkeit der Erhöhung des Erhaltungsbeitrages durch die Gemeinde reduziert.

Dennoch bestehen Lücken, die durch die überörtliche Raumordnung sowie durch den Gesetzgeber zu schließen sind. Dies betrifft einerseits die Vereinfachung der Baulandmobili-sierung bzw. der nachträglichen Vertragsraumordnung von Baulandreserven. Darüber hinaus regt E2 an, die Gesetzgebung dahingehend zu überprüfen, eine präzise Ausweisung der zulässigen Handlungen der Gemeinden zu gewährleisten (E2: Pos. 76). Es ist zudem zu berücksichtigen, dass die im oberösterreichischen Raumordnungsgesetz festgelegten Ziele zum Teil widersprüchlich zueinander stehen. In der Konsequenz soll die Entscheidungskompetenz bei den Gemeinden verbleiben, wobei nicht allen Zielen gleichzeitig nachgegangen werden kann (E2: Pos. 76). Obgleich die überörtliche Raumordnung ihrer Zuständigkeit nachgeht, Herausforderungen zu analysieren, Prognosen zu erstellen und Handlungsempfehlungen zu entwickeln, obliegt die Ausführung dennoch den Gemeinden und deren Kooperationsbereitschaft. Aufgrund ihres Aufgabenbereichs als ausführendes Organ wird diesen daher besondere Bedeutung zugeschrieben.

3.3.8.2 Rolle der örtlichen Raumordnung bzw. der Gemeinden

Im weiteren Verlauf der Interviews wurden die Herausforderungen, denen Gemeinden bei der Revitalisierung von Brachflächen gegenüberstehen, sowie die derzeitigen Handlungsmöglichkeiten thematisiert.

Ein zentrales Problem ist die mangelnde Kooperationsbereitschaft der Eigentümer:innen, die oft nicht gewillt sind, in ihre Immobilien zu investieren, selbst wenn diese das Ortsbild negativ beeinflussen (E2: Pos. 52). Des Weiteren wird seitens der Expertise auf eine

„Unvernunft“ der vergangenen 30 Jahre verwiesen, die durch die Implementierung der als „Donut-Politik“ bezeichneten Vorgehensweise charakterisiert war. Dabei findet eine Verlagerung von Gewerbeflächen aus den zentralen Stadtgebieten an Bundes- und Umfahrungsstraßen in die Peripherie statt, während der innerstädtische Leerstand steigt. Diese Fehlentwicklung, die oftmals aus der damaligen Auffassung resultierte, das Verkehrsaufkommen in den Städten zu reduzieren, muss nun durch ein Umdenken sowie Investitionen in die Zentren korrigiert werden (E2: Pos. 20). In der Zukunft sollte auf die Widmung zusätzlicher peripherer Gewerbeflächen verzichtet werden, da eine bereits erfolgte Widmung in der Regel nur schwer rückgängig zu machen ist und die Gemeinde abgesehen vom Bebauungsplan über kein Mitspracherecht verfügt (E2: Pos. 25, E6: Pos. 11). Eine weitere Herausforderung, die Expert:in E6 identifiziert, sind die hohen Mietpreise von Gesellschaften, die nicht dem regionalen Markt entsprechen. Dies führt dazu, dass die Geschäftsflächen seit Jahren ungenutzt bleiben. Nach zahlreichen Gesprächen hat sich die Situation nicht verändert, daher wird die Auffassung vertreten, dass es notwendig ist, finanziellen Druck auszuüben, anstatt Zeit für Gespräche aufzuwenden (E6: Pos. 15).

Die Befragten sind sich einig, dass die Gemeinden aufgrund ihrer Nähe zu den Eigentümer:innen und ihrer Kenntnis der lokalen Gegebenheiten über eine ideale Position verfügen, um Revitalisierungsprojekte anzustoßen und das Bewusstsein der Eigentümer:innen hinsichtlich der essenziellen Bedeutung ihrer Brachen für die nachhaltige Flächenentwicklung zu schärfen (E2: Pos. 78, E3: Pos. 17 und 50). Die Zusammenarbeit mit den Eigentümer:innen erfordert jedoch aufgrund persönlicher Interessen ein hohes Maß an Fingerspitzengefühl, weshalb die Standortagentur des Landes Oberösterreich den Gemeinden anbietet, die Eigentümer:innenansprache für sie zu übernehmen (E1: Pos. 95). Dies trägt zur Minimierung der beschriebenen Herausforderung der örtlichen Raumordnung bei, dass die soziale Nähe zur Beeinträchtigung der Objektivität und zu Interessenskonflikten führen kann (vgl. FAßMANN und HUMER 2021: 297f.). Eine weitere Handlungsmöglichkeit besteht in der aktiven Gestaltung des Umfelds der Leerstände sowie in der Investition in die Innenstadtbelebung. Dies kann beispielsweise durch die saisonale Errichtung von Eislaufplätzen oder Wochenmärkte erfolgen (E1: Pos. 51, E2: Pos. 26, 66 68). Expert:in E3 betont, dass eine positive Entwicklung der Brachflächensituation maßgeblich von der Bereitschaft der Gemeinden abhängt, aktiv Maßnahmen zu ergreifen und führt dazu aus: „Wenn die

Gemeindeführung und auch die Gemeindeverwaltung einen guten Überblick hat über ihr Gemeindegebiet, was quasi Widmungssituationen und entsprechende Nutzung der Flächen betrifft, und die dahinter sind, laufend mit den Eigentümerinnen und Eigentümern Kontakt zu halten, mit verschiedenen Immobilienmarktlern, sei es der örtlichen Wirtschaftskammer vor Ort – dann schaffen die es, Brachflächen zu bespielen, beziehungsweise auch rasch wieder in den Wirtschaftskreislauf zu bringen. Als jene die sagen, wir nehmen das als unwidersprochenen Fakt hin, dass es Brachflächen gibt und sich zurücklehnen oder keinen Ansatz finden.“ (E3: Pos. 17). Des Weiteren empfiehlt E2, die Stadtplätze und Ortszentren an den Konzepten der Einkaufszentren anzulehnen. In diesem Kontext werden große Handelsunternehmen strategisch an den Rändern positioniert, um den angrenzenden, kleineren Unternehmen potenzielle Käufer:innen zuzuführen und so eine Synergie zu schaffen (E2: Pos. 66).

In Anbetracht der Tatsache, dass es den Gemeinden oftmals an Ideen, finanziellen Mitteln und rechtlicher Expertise mangelt, wurde der Wunsch nach direkten Ansprechstellen geäußert, damit Unsicherheiten kein Hindernis für die Realisierung eines Projekts darstellen (E1: Pos. 10). Zudem kommt dem örtlichen Entwicklungskonzept und dem Flächenwidmungsplan eine signifikante Bedeutung zu. Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme und Analyse dienen sie der Steuerung der zukünftigen Entwicklung der Gemeindeflächen (vgl. KANONIER und SCHINDELEGGER 2018: 105). Da baurechtliche Bewilligungen nur unter der Voraussetzung erteilt werden können, dass sie mit den Inhalten des Flächenwidmungsplanes übereinstimmen, ist die sorgfältige Erstellung von großer Wichtigkeit, um eine nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung der Ziele einer Um- und Wiedernutzung zu gewährleisten.

Zusammengefasst besteht die Relevanz der örtlichen Raumordnung insbesondere in der zielgerichteten Ausarbeitung von Entwicklungskonzepten und Flächenwidmungsplänen. Zudem wird die kontinuierliche Kommunikation der Gemeinden mit den Eigentümer:innen als wesentlicher Aspekt identifiziert, wobei auch externe Unterstützung geboten ist. Es ist von essenzieller Bedeutung, dass ein Impulsgeber die Initiative ergreift, um die Revitalisierung von Brachflächen zu befördern. Da die Gemeinde ein signifikantes Interesse an der Entwicklung dieser Flächen hat, ist es zweckmäßig, wenn sie diese Rolle übernimmt.

4 Schlussteil

Das letzte Kapitel präsentiert die wesentlichen Erkenntnisse der Theorie sowie der empirischen Studie. Zu Beginn erfolgen die Zusammenfassung und Diskussion der Ergebnisse sowie die Beantwortung der Forschungsfragen, aus der sich Handlungsempfehlungen ableiten lassen. Im Anschluss wird auf die Förderung der Sustainable Development Goals (SDGs) Bezug genommen und ein Ausblick für weitere Forschungsarbeiten gegeben.

4.1 Zusammenfassung und Diskussion

Die vorliegende Masterarbeit ist in einen theoretischen und einen empirischen Teil gegliedert. Der theoretische Rahmen wurde bewusst breit gewählt, da im Handlungsfeld des Brachflächenrecyclings zahlreiche Aspekte einfließen. Die Grundlage der Literaturrecherche bildet die aktuelle Situation der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Österreich sowie deren ökologische Auswirkungen. Im weiteren Verlauf wurde das Problem der Brachflächen einer eingehenden Betrachtung unterzogen und die strategische sowie aktive Steuerung der Flächenentwicklung in Form des nachhaltigen Flächenmanagements dargestellt. Anschließend erfolgte die Auseinandersetzung des hierarchischen Aufbaus der österreichischen Raumordnung sowie deren Tätigkeitsbereiche und Instrumente, insbesondere in Oberösterreich. Zuletzt wird das Bundesland als bedeutender Wirtschaftsstandort des Landes präsentiert.

Die empirische Untersuchung basiert auf einem qualitativen Forschungsansatz, der sich besonders dafür eignet, individuelle Wahrnehmungen und Erfahrungen detailliert zu erfassen und zu analysieren. Zu diesem Zweck wurden leitfadengestützte Expert:inneninterviews aus dem Bereich der überörtlichen sowie örtlichen Raumordnung und mit Geschäftsführende eines Unternehmens durchgeführt. Der Fokus der Datenerhebung lag auf dem Prozess des Brachflächenrecyclings gewerblicher und industrieller Brachflächen, wobei insbesondere Hürden und Handlungsmöglichkeiten untersucht wurden. Das Ziel der vorliegenden Arbeit besteht darin, für alle Akteur:innen, die im Revitalisierungsprozess von Brachflächen involviert sind, Faktoren für das Gelingen zu identifizieren und daraus resultierende Handlungsempfehlungen abzuleiten.

Die Untersuchung identifiziert zwei signifikante Probleme in Bezug auf Brachflächen. Einerseits ist das Recycling von industriellen Brachflächen mit erheblichen finanziellen Risiken verbunden, da aufgrund von Kontaminationen und Abriss hohe Kosten verursacht werden. Darüber hinaus gestaltet sich die Vermittlung brachliegender Industrieflächen als problematisch, da diese aus diversen Gründen wie der Flächengröße oder der geographischen Lage für eine Um- und Wiedernutzung als ungeeignet erscheinen. Ein zweites gravierendes Problem stellen innerörtliche Gewerbebrachen dar, welche den überwiegenden Anteil der Brachflächen in Oberösterreich ausmachen. Sie weisen zwar eine vorteilhafte Lage und Infrastruktur auf, jedoch stammen sie häufig aus einer Zeit, in der die Gewerbeflächen noch geringer dimensioniert waren. Aus diesem Grund sind sie für gegenwärtige Ansprüche unzureichend. Zudem präferieren insbesondere große Handelsunternehmen periphere Standorte, die über ausreichend Parkplatz- und Verkaufsflächen verfügen.

In diesem Zusammenhang kann die Forschungsfrage bezüglich des Ausmaßes industrieller und gewerblicher Brachflächen in Oberösterreich wie folgt beantwortet werden: Es gibt rund 85 Hektar Brachflächen, wobei lediglich 19 Areale eine Größe von mehr als einem Hektar aufweisen und folglich aus flächenökonomischer Perspektive für Betriebsansiedlungen von Relevanz sind. Die genannten Gründe erschweren die Vermittlung an potenzielle Unternehmen jedoch in erheblichem Maße, sodass diese bereits seit geraumer Zeit brach liegen. Es wurde festgestellt, dass mehr als die Hälfte der gesamten Brachflächen, nämlich 61,7 %, eine Fläche von 2.500 m² nicht überschreiten. Ein signifikanter Anteil dieser Flächen befindet sich zudem in Ortskernen, weshalb sie wegen der limitierten Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsansiedlungen unattraktiv sind. Das Ausmaß der Industriebrachen ist vergleichsweise gering, während insbesondere das Flächenausmaß der Gewerbebrachen in zentralen Lagen als problematisch zu erachten ist.

Die Untersuchung zeigt zudem die Akteursebenen der Handlungsmöglichkeiten, Defizite und Bedürfnisse auf. Die Bereitschaft der Eigentümer:innen von Brachflächen, diese zu revitalisieren, ist dabei von entscheidender Bedeutung, wobei der finanzielle Aspekt als wesentlicher Faktor zu betrachten ist. Zudem spielen die aktive Vorgehensweise der Gemeinden in Form einer umfassenden Kommunikation mit den Eigentümer:innen sowie die Erhöhung der innerörtlichen Frequenz durch diverse Veranstaltungen eine wesentliche Rolle. In Bezug auf die überörtliche Raumordnung bzw. das Land Oberösterreich als Gesetzgeber

und Aufsichtsbehörde können erleichternde Maßnahmen wie etwa Förderungen oder Unterstützungen in Form von Ideengenerierung von signifikanter Bedeutsamkeit sein. Zusammenfassend lässt sich jedoch festhalten, dass der Prozess des Flächenrecyclings an sich kein gravierendes Hindernis darstellt. Vielmehr sind die damit einhergehenden Rahmenbedingungen als problematisch zu erachten.

Hinsichtlich der weiteren Forschungsfrage nach den Hürden der Folgenutzung industriell und gewerblich genutzter Brachflächen konnten mehrere Hemmnisse festgestellt werden. Insbesondere im Kontext des Recyclings industrieller Brachflächen können erhebliche Kosten entstehen, wenn Kontaminationen des Bodens festgestellt werden. Die Dekontamination erweist sich als ein aufwendiges Unterfangen, das mit beträchtlichen finanziellen Aufwendungen verbunden ist. Sofern eine Sanierung des Gebäudes nicht möglich ist oder als unzumutbar erachtet wird, sind zudem Abrisskosten zu erwarten. Ein weiterer hemmender Faktor sind Normen und Vorgaben, die von den Unternehmen zu erfüllen sind. Dies betrifft beispielsweise den Anrainer:innenschutz in Form von Lärm- und Emissionsauflagen oder Vorgaben im Zuge von Sanierungsarbeiten, die den Standards eines Neubaus entsprechen. Darüber hinaus können Vorgaben des Denkmalschutzes die Projektgestaltung erschweren und einen erhöhten Aufwand verursachen.

Die Lage kann sich ebenfalls als problematisch erweisen und einen signifikanten Einfluss auf das Wiedernutzungspotenzial ausüben. Die spezifischen Anforderungen der Unternehmen an die Fläche sind dabei zu berücksichtigen. Insbesondere in urbanen Räumen sind die Brachflächen und Leerstände in der Regel kleiner, was dazu führt, dass sie für viele Unternehmen unattraktiv sind, da sie nur ein begrenztes Entwicklungspotenzial bieten. Auch die Anzahl der Stellplätze für den Individualverkehr ist limitiert. In Abhängigkeit der jeweiligen Branche können überdies Lärm- und Emissionen zu Konflikten in der Nachbarschaft führen. Andererseits ist in zentralen Lagen mit einer erhöhten Besucher:innenfrequenz und einer guten Verkehrsinfrastruktur zu rechnen. Zuletzt spielt die Kommunikation mit der Gemeinde eine bedeutende Rolle im Reaktivierungsprozess, um auf einer Ebene gleicher Interessen zu agieren.

Die vorliegende Forschungsfrage, die sich mit dem Beitrag der überörtlichen und örtlichen Raumordnung und ihrer Instrumente zur Wieder- und Umnutzung auseinandersetzt, kann nicht nur im Rahmen der Raumordnung betrachtet werden. Vielmehr ist eine Ausweitung

auf alle Akteursebenen erforderlich, um eine umfassende Beantwortung zu gewährleisten. Auf Landesebene können Förderungen hinsichtlich Kontaminationen, des Abbruchs von Gebäuden oder Sanierungsförderungen zielführend sein, um die finanziellen Herausforderungen zu minimieren. Darüber hinaus ist eine Anpassung bestehender Normen erforderlich, um eine Differenzierung zwischen Neubauten und Revitalisierungen zu ermöglichen und damit eine weitere Barriere zu eliminieren. Des Weiteren sollen Gemeinden hinsichtlich der Bedeutung der Ressource Boden sensibilisiert werden. Ziel ist ein aktives Herangehen der Gemeinde an das Brachflächenrecycling zur Vermeidung der Flächeninanspruchnahme. Zudem können Ideen und Konzepte von abgeschlossenen Projekten mit der Intention, diese auf andere Objekte zu übertragen, veröffentlicht werden. Gemäß dem oberösterreichischen Raumordnungsgesetz besteht die Möglichkeit, dass die Gemeinden durch die überörtliche Raumordnung zu einer Vertragsraumordnung verpflichtet werden. Eine Anpassung bestehender Rechtsverordnungen hinsichtlich einer Befristung von Baulandreserven ist erstrebenswert. Außerdem sollen Alternativen in Form von neuen Widmungen anstatt der Revitalisierung von Brachflächen weitestgehend verhindert werden.

Auf kommunaler Ebene ist eine umfassende Kommunikation mit den Eigentümer:innen erforderlich, um sie für das Brachflächenrecycling zu motivieren und entsprechende Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Sofern die positive Einflussnahme nicht den gewünschten Effekt erzielt, ist ein finanzieller Druck durch infrastrukturelle Erhaltungsbeiträge möglich. Im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzepts, welches Siedlungsschwerpunkte als potenzielle Bereiche für Neuwidmungen definiert, sind diese durch die örtliche Raumplanung möglichst weit einzuschränken. Eine weitere Option besteht in der interkommunalen Kooperation, die im Kontext von Standortentscheidungen von Unternehmen eine zunehmend bedeutsame Rolle spielt. Es sei zudem festzuhalten, dass sich die Akteur:innen auf kommunaler Ebene mehr Handlungsmöglichkeiten wünschen, um die Flächenentwicklung im Gemeindegebiet besser planen und steuern zu können.

Die übergeordnete Forschungsfrage, wie die Flächeninanspruchnahme durch Wieder- und Umnutzung von Brachflächen reduziert werden kann, ist demnach abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer:innen, diese wieder für den Wirtschaftskreislauf nutzbar zu machen. Als mögliche Maßnahme sind in diesem Kontext finanzielle Anreize in Form von Förderungen oder Abgaben zu nennen. Andererseits sollen Sensibilisierungskampagnen

implementiert werden, um den Eigentümer:innen die ökonomische und ökologische Bedeutung ungenutzter Flächen zu vermitteln. Durch rechtliche und planerische Vereinfachung werden zusätzlich Hemmfaktoren eliminiert und die Nutzbarmachung attraktiviert. Auch die Mobilisierung von Baulandreserven fällt weitestgehend in dieses Themenfeld, da durch die Bebauung bereits erschlossener und gewidmeter Flächen eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verhindert wird. Es kann zudem festgestellt werden, dass in Oberösterreich für industrielle und betriebliche Zwecke kaum geeignete Brachflächen und Leerstände zur Verfügung stehen. Die Mehrheit dieser weist eine Fläche von unter 2.500 m² auf. Das signifikante Problem stellt folglich der innerörtliche Gewerbeleerstand dar, der durch die Implementierung kreativer Konzepte sowie durch die Kooperation der Eigentümer:innen und Gemeinden sukzessive belebt werden kann.

4.2 Handlungsempfehlungen

Aus den zentralen Erkenntnissen dieser Arbeit lassen sich Handlungsempfehlungen ableiten, die sich gezielt an die spezifischen Herausforderungen des Brachflächenrecyclingprozesses und der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme richten. Das Ziel besteht darin, die Revitalisierung von Brachflächen für Industrie und Gewerbe so effizient wie möglich zu gestalten, um die Neuinanspruchnahme von Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Der Prozess ist durch eine Mehrzahl von Akteur:innen charakterisiert, daher erfolgt eine Aufteilung in drei Handlungsebenen: überörtliche Raumordnung / Land Oberösterreich, Gemeinde / örtliche Raumplanung und Eigentümer:innen

4.2.1 Überörtliche Raumordnung / Land Oberösterreich

Das Land Oberösterreich nimmt im Revitalisierungsprozess zwar keine aktive Rolle ein, fungiert jedoch als Gesetzgeber und Aufsichtsorgan. Es ist in der Lage, die Umstände so einfach wie möglich zu gestalten und somit eine indirekte Einflussnahme zu gewährleisten. Einerseits sollen spezifische Normen, welche für Sanierungsobjekte sowie für Neubauten gelten, dahingehend evaluiert werden, ob eine Adaption für Altbauten erforderlich ist. Die Erfüllung von Normen wie der Energieeffizienz, geht in der Regel mit erheblichen finanziellen Aufwendungen bei der Sanierung einher.

Darüber hinaus sind die politisch diskutierten finanziellen Konsequenzen für Brachflächen zu erörtern. Zwar ist es mittlerweile zulässig, die Erhaltungsgebühren durch die Gemeinde zu erhöhen, jedoch scheint dies keine effektive Maßnahme zu sein, um Eigentümer:innen für die Revitalisierung von Leerstand zu motivieren. Die Sachlage ist dahingehend zu beurteilen, dass lediglich eine finanzielle Entlastung der Gemeinden stattfindet. Da diese im Zuge der Brachflächenerhebung 2021 ohnehin die Daten angegeben haben, wo Leerstand und Brachflächen im Gemeindegebiet bestehen, könnten diese Daten herangezogen werden, um eine zusätzliche Abgabe einzufordern. Dazu ist es jedoch erforderlich, den Begriff des Leerstandes präzise zu definieren und die Dauer der Nichtnutzung eindeutig festzulegen. Damit die Abgabe beendet werden kann, ist die nachweisliche Nutzung der Fläche durch die Eigentümer:innen anzugeben. Die Abgabe kann in Form von Revitalisierungsförderungen jeglicher Art zurückgegeben werden.

Zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme ist zudem die Baulandmobilisierung von großer Bedeutung. Um Baulandreserven einer Nutzung zuzuführen, sollen nachträgliche Widmungsbefristungen oder Vertragsraumordnungen ermöglicht werden. Zusätzlich wird empfohlen, vor einer Neuwidmung eine Prüfung der Gemeindeflächen hinsichtlich Baulandreserven vorzunehmen. Die Gemeinden sollen diesbezüglich verpflichtet werden, mit den Eigentümer:innen Kontakt aufzunehmen, bevor die Widmung genehmigt wird. Des Weiteren sollen Förderungen für Neubauten gestrichen und eine Erweiterung des Förderpotenzies für Flächenrecycling um dieses Budget erweitert werden.

4.2.2 Örtliche Raumplanung / Gemeinde

Gemäß dem aktuellen Stand sind die Handlungsempfehlungen der ÖROK von der Kooperationsbereitschaft der Gemeinde abhängig. Da die Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf 2,5 ha bis zum Jahr 2030 nur dann erreicht werden kann, wenn alle österreichischen Gemeinden diese Bestrebungen unterstützen, sollen diese Empfehlungen verpflichtenden Charakter erhalten. Empfehlenswert ist in diesem Zusammenhang die Erweiterung des räumlichen Entwicklungskonzepts um einen zusätzlichen Teil. In diesem Dokument treffen die Gemeinden Entscheidungen bezüglich zweier Ziele der Raumordnung. Zu diesem Zweck wird der IST-Zustand ermittelt und ein SOLL-Zustand definiert. Dieser Abschnitt soll in regelmäßigen Abständen von drei bis fünf Jahren evaluiert werden mit dem Ziel, innerhalb

dieses Zeitraumes die zuvor festgelegten Ziele zu erreichen. In der Theorie sollten die Ziele so gewählt werden, dass Defizite der Gemeinde reduziert werden. Dies trägt dazu bei, dass die Gemeinden aktive Maßnahmen setzen.

Die Sensibilisierung der Eigentümer:innen hinsichtlich ihrer Ressourcen ist von besonderer Relevanz. Es soll erkannt werden, dass die Reaktivierung bebauter sowie unbebauter Brachflächen einen wesentlichen Beitrag zum Umweltschutz leistet und für die Erreichung des Ziels einer minimierten Flächenneuanspruchnahme von maßgeblicher Bedeutung ist. Zu diesem Zweck ist in einem regelmäßigen Abstand von zwei Jahren die Einladung der Eigentümer:innen zu einem sogenannten Soil-Walk innerhalb der Gemeinde vorgesehen, bei dem die örtliche Brachflächenlage besprochen und gemeinsam Konzepte entwickelt werden.

Da eine Vielzahl an Herausforderungen hinsichtlich der Flächenentwicklung nicht innerhalb der eigenen Gemeindegrenzen gelöst werden können, soll zudem die interkommunale Zusammenarbeit gefördert werden. Die Kooperation steigert das wirtschaftliche Potenzial der Region hinsichtlich Betriebsansiedlungen und trägt zu einer nachhaltigen Flächenentwicklung bei. Die gemeinsame Ausarbeitung von Entwicklungszielen sowie die Festlegung einer einheitlichen Vorgehensweise zur Erreichung dieser sind dabei von essenzieller Bedeutung.

4.2.3 Eigentümer:innen

Die beschriebenen Handlungsempfehlungen zielen darauf ab, die Eigentümer:innen zu ermutigen, die Revitalisierung ihrer Flächen vorzunehmen. Es besteht die Möglichkeit, dies entweder in Form einer eigenen Investition oder eines Verkaufs der Brache zu realisieren. Aus diesem Grund sollen einerseits positive Anreize in Form von Förderungen und Sensibilisierungsmaßnahmen erfolgen, andererseits finanzieller Druck ausgeübt werden. Darüber hinaus sollen neue Revitalisierungsstrategien entwickelt werden, welche über die traditionellen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten hinausgehen, um das Wiedernutzungspotenzial zu erhöhen. Die Errichtung von Co-Working-Spaces sei an dieser Stelle genannt, welche insbesondere in Zeiten des Homeoffice ein zunehmendes Interesse erfahren. Sollte die Fläche trotz der implementierten Maßnahmen keine Nutzer:innen finden, so ist eine weitere

Option, beispielsweise Schaufenster vorübergehend alternativ zu bespielen, um so die Attraktivität des Objektes aufrechtzuerhalten.

Es lässt sich festhalten, dass bei einer fehlenden Kooperation mit den Eigentümer:innen keine Um- und Wiedernutzungsschritte eingeleitet werden. Daher ist die Zusammenarbeit aller Beteiligten an diesem Prozess unabdingbar.

4.3 Förderung der SDGs

Die Sustainable Development Goals (SDGs) wurden 2015 von den Vereinten Nationen beschlossen und stellen einen weltweiten Handlungsauftrag dar, mit dem Ziel, Armut zu überwinden, den Schutz der Umwelt zu gewährleisten und bis 2030 allen Menschen Frieden zu ermöglichen (vgl. United Nations 2025). Der in der vorliegenden Arbeit untersuchte Prozess des Brachflächenrecyclings trägt direkt zur Förderung spezifischer Ziele für nachhaltige Entwicklung bei, insbesondere in Bezug auf SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ und SDG 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“ (vgl. United Nation 2025).

Bezogen auf SDG 11 ist das Brachflächenrecycling eine Maßnahme, die der zunehmenden Flächeninanspruchnahme entgegenwirkt und einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsplanung leistet. Die Sicherung von Grünflächen als Versickerungsflächen ist ein essenzieller Aspekt des Hochwasserschutzes, da sie die Entstehung von Hochwasserkatastrophen verhindert und somit die Sicherheit der Menschen gewährleistet. Zudem ist die interkommunale Zusammenarbeit bei Standortentscheidungen ein signifikanter Faktor für die regionale Entwicklungsplanung und fördert die positive wirtschaftliche, soziale und ökologische Verbindung zwischen Städten und Gemeinden.

Die Reduktion der Flächeninanspruchnahme trägt schließlich maßgeblich zum Klimaschutz und somit zum SDG 13 bei und erhöht die Widerstandskraft gegen die Auswirkungen des Klimawandels, da die Regelungs- und Ausgleichsfunktionen des Bodens erhalten bleiben. Darüber hinaus fungieren Sensibilisierungsmaßnahmen als Instrument der Aufklärung, um die Bevölkerung auf die Wirkungsweisen des eigenen Handelns zur Abschwächung des Klimawandels hinzuweisen.

Die Erreichung der genannten Ziele erfordert die Schaffung spezifischer Rahmenbedingungen. Diese sollten einerseits positive Anreize für die Um- und Wiedernutzung von

Brachflächen etablieren, andererseits auch Hindernisse beseitigen und Konsequenzen für ungenutzte Flächen ermöglichen. Ein wirkungsvoller Beitrag zu den SDGs kann erst durch ein Zusammenspiel aller Handlungsebenen im Prozess des Brachflächenrecyclings erreicht werden.

4.4 Fazit und Ausblick

Die vorliegenden Forschungsergebnisse zeigen, dass die überörtliche Raumordnung bereits mehrere Maßnahmen als Anreiz für das Brachflächenrecycling und folglich zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme implementiert hat. Da die Gemeinden das ausführende Organ der Raumordnung sind, obliegt ein Großteil der Verantwortung für Umsetzung raumordnerischer Maßnahmen ebendiesen. Daher ist es erforderlich, dass die Gemeinden einerseits stärker in die Verantwortung genommen werden, indem verpflichtende Initiativen ergriffen werden, und ihnen andererseits mehr Handlungsspielraum bezüglich der Revitalisierung von Brachflächen und die Mobilisierung von Bauland eingeräumt werden. Ein Wandel der Denkweise hin zur nachhaltigen Flächenentwicklung ist bereits auf allen Akteursebenen zu verzeichnen. Allerdings sollen die Prozesse der Revitalisierung attraktiver gestaltet und die Nichtnutzung von Flächen, mit oder ohne Gebäudebestand, sanktioniert werden. Darüber hinaus ist eine effiziente Um- und Nachnutzung nur in Kooperation mit allen Handlungsebenen und in Kombination mehrerer genannter Lösungsansätze möglich.

Für weiterführende Forschungsarbeiten könnte eine spezifische Prüfung der Eigentumsrechte hinsichtlich der Befristung von bereits gewidmetem Bauland erfolgen. Infolge der Einführung von zusätzlichen Abgaben aufgrund von Leerstand oder Brachflächen erlangen Monitoring-Systeme zunehmend Bedeutung. Aus diesem Grund ist die Entwicklung von GIS-gestützten Monitoringsystemen zur Unterstützung der Standortsuche von Unternehmen als effektiv zu betrachten. Es sei jedoch angemerkt, dass hierbei die Bestimmungen des Datenschutzes zu berücksichtigen sind.

5 Quellenverzeichnis

- AMELUNG W., BLUME H-P., FLEIGE H., HORN R., KANDELER E., KÖGEL-KNABNER I., KRETZSCHMAR R., STAHR K. und WILKE B-M. (2018): Scheffer/ Schachtschabel Lehrbuch der Bodenkunde – Berlin.
- AMT DER OBERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (Hrsg.) (2017): Broschüre zum Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 (Oö. LAROP 2017). – Linz; online unter: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/LAROP_Broschuere_NEU.pdf (08.07.2025).
- AMT DER OBERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (Hrsg.) (2023): Raumbild Oberösterreich. Zahlen, Daten, Fakten zur Flächenwidmung. – Linz; online unter: https://www.markus-achleitner.at/wp-content/uploads/2024/01/Raumbild_OOe_Jaenner_2024.pdf (31.07.2025).
- AMT DER OBERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (Hrsg.) (2025a): Wirtschaft, Arbeit und Tourismus; online unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/49303.htm> (14.07.2025).
- AMT DER OBERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (Hrsg.) (2025b): Aktionsprogramm Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung; online unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/285145.htm> (25.08.2025).
- AMT DER OBERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG (Hrsg.) (2025c): Oberösterreichischer Bodeninformationsbericht 2025; auch online unter: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/lfw_bodeninformationsbericht.pdf (25.08.2025).
- BERGER-GRABNER D. (2016): Wissenschaftliches Arbeiten in den Wirtschafts- und Sozialwissenschaften. Hilfreiche Tipps und praktische Beispiele. (3. aktualisierte und erweiterte Auflage). – Wiesbaden; auch online unter: <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-658-39586-5> (07.08.2025).
- BGBL. Nr. 299/1989: Bundesgesetz vom 7.Juni 1989 zur Finanzierung und Durchführung der Altlastensanierung (Altlastensanierungsgesetz – ALSAG), in der Fassung vom 24.08.2025. – In: RIS (Rechtsinformationssystem des Bundes; online unter: <https://www.ris.bka.gv.at/Gelten-deFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10010583> (24.08.2025).
- BOVET J., BIZER K., HENGER R., OSTERTAG K. und SIEDENTOP S. (2013): Handelbare Flächenzertifikate. Vom akademischen Diskurs über einen Modellversuch in die Planungspraxis? – In: Raumforschung und Raumordnung 71/2, 497-503; auch online unter: <https://doi.org/10.1007/s13147-013-0255-6> (24.08.2025).
- BUNDESKANZLERAMT (Hrsg.) (2023): Datensatz Gemeindehauptorte OÖ; online unter: <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/40f0cc0a-90c8-4b47-86e2-fa2b6e219b17> (22.07.2025).
- BUNDESKANZLERAMT (Hrsg.) (2024a): Datensatz Gemeindegrenzen OÖ; online unter: https://www.data.gv.at/katalog/dataset/land-ooe_gemeindegrenzen-oo/resource/368d58fb-00d3-4b20-b5ae-ffd2308ed795#resources (22.07.2025).
- BUNDESKANZLERAMT (Hrsg.) (2024b): Datensatz Bezirksgrenzen OÖ; online unter: <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/3d5368bb-9e00-4c40-aa09-ca6b9010545e> (22.07.2025).

- BUNDESKANZLERAMT (Hrsg.) (2024c): Interkommunale Betriebsentwicklung (INKOBA) ; online unter: <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/fa4334cd-364a-4059-a2eb-492a0e0bd44f> (22.07.2025).
- BUNDESKANZLERAMT (Hrsg.) (2025): Jetzt das Richtige tun. Für Österreich. – Wien; online unter: <https://www.bundestkanzleramt.gv.at/bundestkanzleramt/die-bundesregierung/regierungs-dokumente.html> (25.07.2025).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, ENERGIE, MOBILITÄT, INNOVATION UND TECHNOLOGIE (BMK) (Hrsg.) (2024): Fachpapier Brachflächen: Begriffe und Erhebungsmethoden. Stand des Wissens, Sammlung und Übersicht gängiger Praktiken. – Wien; auch online unter: https://www.brachflaechen-dialog.at/fileadmin/inhalte/brachflaechen/img/bmk_broschuere_bfd_fachpapier_begriffe_erhebungsmethoden.pdf (25.07.2025).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND-UND FORSTWIRTSCHAFT, KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ, REGIONEN UND WASSERWIRTSCHAFT (BMLUK) (Hrsg.) (2025a): Ursache von Altlasten; online unter: https://www.altlasten.gv.at/Ueber_Altlasten/Ursache.html (25.07.2025).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND-UND FORSTWIRTSCHAFT, KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ, REGIONEN UND WASSERWIRTSCHAFT (BMLUK) (Hrsg.) (2025b): Brachflächen Dialog. Identifizierung von Brachflächen mit KI; online unter: <https://www.brachflaechen-dialog.at/aktivitaeten/oesterreichweite-brachflaechenerhebung-mittels-kuenstlicher-intelligenz> (16.08.2025).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR LAND-UND FORSTWIRTSCHAFT, KLIMA- UND UMWELTSCHUTZ, REGIONEN UND WASSERWIRTSCHAFT (BMLUK) (Hrsg.) (2025c): Brachflächen Dialog. Flächenrecycling; online unter: <https://www.brachflaechen-dialog.at/flaechenrecycling> (24.08.2025).
- BUSINESS UPPER AUSTRIA – OÖ WIRTSCHAFTSAGENTUR GmbH (Hrsg.) (2021): Handbuch zur Gewerbegebietsentwicklung. – Linz; auch online unter: https://standortoee.at/fileadmin/user_upload/Media/INKOBA/Downloads/Handbuch_zur_Gewerbegebietsentwicklung_Letztfassung_vom_14.09.2021_/20210914_GG_Handbuch.pdf (21.07.2025).
- BUSINESS UPPER AUSTRIA - OÖ WIRTSCHAFTSAGENTUR GmbH (Hrsg.) (2023): Leitfaden zur Nachnutzung von Leerständen und Brachflächen. – Linz; auch online unter: https://standortoee.at/fileadmin/user_upload/Media/Brachen/Nachnutzungsleitfaden.pdf (28.07.2025).
- BUSINESS UPPER AUSTRIA - OÖ WIRTSCHAFTSAGENTUR GmbH (Hrsg.) (2025a): Cluster und Kooperationen; online unter: <https://www.biz-up.at/cluster-kooperationen/uebersicht> (14.07.2025).
- BUSINESS UPPER AUSTRIA, AMT DER OÖ. Landesregierung (Hrsg.) (2025b): #uppervision2030 – Wirtschafts- und Forschungsstrategie OÖ. Programmbuch 2025- Linz; auch online unter: https://www.uppervision.at/fileadmin/user_upload/Projektwebsites/uppervision/Statische_Inhalte/biz_uppervision2030_programm2025_web.pdf (15.07.2025).
- BUSINESS UPPER AUSTRIA - OÖ WIRTSCHAFTSAGENTUR GmbH (Hrsg.) (2025c): INKOBA; online unter: <https://standortoee.at/inkoba> (15.07.2025).
- BUSINESS UPPER AUSTRIA - OÖ WIRTSCHAFTSAGENTUR GmbH (Hrsg.) (2025d): Brachflächenerhebung; online unter: <https://standortoee.at/brachen/brachflaechenerhebung> (16.08.2025).

- DALLHAMMER E. und NEUGEBAUER W. (2017): Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik – Ausgangslage und Rahmen. In: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) (Hrsg.) (2017): Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik. Ausgangslage, Empfehlungen und Beispiele. – Wien (=ÖROK Empfehlung 56), 7-11; auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Re-gion/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flachensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_In-ternet.pdf (29.08.2025).
- DÖRING N. (2023): Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften (6. überarbeitete Auflage) – Berlin; auch online unter: <https://doi.org/10.1007/978-3-662-64762-2> (07.08.2025).
- DRESING T. und PEHL T. (2015): Praxisbuch Interview, Transkription und Analyse. Anleitungen und Regelsysteme für qualitativ Forschende (6. Auflage) – Marburg; auch online unter: <https://d-nb.info/1077320221/34> (11.08.2025).
- EUROPÄISCHE KOMMISSION (Hrsg.) (2013): Befestigte Flächen – verborgene Kosten. Alternativen zu Flächenverbrauch und Bodenversiegelung. – Luxemburg; auch online unter: <https://data.europa.eu/doi/10.2779/1400> (20.08.2023).
- EUROPÄISCHE KOMMISSION (Hrsg.) (2021): Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen. EU-Bodenstrategie für 2030 – Die Vorteile gesunder Böden für Menschen, Lebensmittel, Natur und Klima nutzen. – Brüssel; auch online unter: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0699> (16.07.2024).
- FASSMANN H. und HUMER A. (2021): Örtliche Raumplanung als Gestaltungsaufgabe. In: Stainer-Hämmerle K. und Oppitz F. (Hrsg.): Handbuch Gemeindepolitik. – Wien; auch online unter: <https://biblioscout-net.uaccess.univie.ac.at/content/10.33196/9783704688538.pdf> (20.02.2025).
- FRANZ M., PAHLEN G., NATHANAIL P., OKUNIEK N. und KOJ A. (2006): Sustainable development and brownfield regeneration. What defines the quality of derelict land recycling? – In: Environmental Sciences 3/2, 135-151; auch online unter: <https://doi.org/10.1080/15693430600800873> (24.08.2025).
- GESCHÄFTSSTELLE DER ÖSTERREICHISCHEN RAUMORDNUNGSKONFERENZ (Hrsg.) (2022): EU-Förderung für regionale Entwicklung. Für Innovation, Wohlstand und Klimaschutz – Wien; auch online unter: https://www.efre.gv.at/fileadmin/user_upload/2021-2027/downloadcenter/Programm/EFRE-JTF-broschuere-web-barrierefrei.pdf (25.08.2025).
- GRUBER M. und POHN-WEIDINGER S. (2018): Regionalpolitik und -entwicklung in Österreich. In: ÖROK (Hrsg.): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. – Wien (= ÖROK Schriftenreihe 202), 42-52; auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf
- HÄDER M. (2010): Empirische Sozialforschung. Eine Einführung. (2. überarbeitete Auflage) – Wiesbaden; auch online unter: <https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-531-92187-7> (07.08.2025).
- HELFFERICH C. (2022): Leitfaden- und Experteninterviews. In: BAUR N. und BLASIUS J. (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. (3. Auflage). – Wiesbaden, 875-892; auch online unter: <https://doi.org/10.1007/978-3-662-64762-2> (07.08.2025).

- KAHNERT R. und RUDOWSKI K. (1999): Nachhaltige Entwicklung im Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“. Wiedernutzung von Brachflächen. Eine Dokumentation von Fallbeispielen. – Stuttgart; auch online unter: <https://elib.uni-stuttgart.de/server/api/core/bitstreams/e7a72185-4d05-48b1-aaa2-65bbcf7126bc/content> (28.07.2025).
- KANONIER A. (2020): Wirkungsfähigkeit von baulandmobilisierenden Instrumenten im Raumordnungsrecht. – In: Baurechtliche Blätter 23/4, 119-137; auch online unter: <https://doi.org/10.33196/bbl202004011901> (20.08.2025).
- KANONIER A. und SCHINDELEGGGER A. (2018a): Begriffe und Ziele der Raumplanung. In: ÖROK (Hrsg.): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. – Wien (= ÖROK Schriftenreihe 202), 56-59; auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf (29.08.2025).
- KANONIER A. und SCHINDELEGGGER A. (2018b): Kompetenzverteilung und Planungsebenen. In: ÖROK (Hrsg.): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. – Wien (= ÖROK Schriftenreihe 202), 62-66; auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf (29.08.2025).
- KANONIER A. und SCHINDELEGGGER A. (2018c): Planungsinstrumente. In: ÖROK (Hrsg.): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. – Wien (= ÖROK Schriftenreihe 202), 76-122; auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf (29.08.2025).
- KANONIER A. und SCHINDELEGGGER A. (2018d): Raumplanungsverfahren und Prozesse. In: ÖROK (Hrsg.): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. – Wien (= ÖROK Schriftenreihe 202), 126-138; auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf (29.08.2025).
- KANONIER A. und SCHINDELEGGGER A. (2018e): Herausforderungen für die Raumentwicklung und Raumordnung in Österreich. In: ÖROK (Hrsg.): Raumordnung in Österreich und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. – Wien (= ÖROK Schriftenreihe 202), 142-146; auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Schriftenreihe/202/OEROK-SR_202_DE.pdf (29.08.2025).
- KLEWEIN W. (2022): Grundlagen der Vertragsraumordnung. – In: Baurechtliche Blätter 17/3, 89-106; auch online unter: <https://doi.org/10.33196/bbl201403008901> (20.08.2025).
- KÜHN K. (2020): Brachflächenrecycling. Verringerung der Neuflächeninanspruchnahme am Beispiel der ehemaligen Kokerei Hassel. – Baden-Baden. (= Wissenschaftliche Beiträge aus dem Tectum Verlag. Reihe Politikwissenschaft 88).
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (Hrsg.) (2015): Leitfaden zur Erfassung von Brachflächen in Nordrhein-Westfalen. – Recklinghausen (=LANUV-Arbeitsblatt 26); auch online unter: https://www.lanuk.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/4_arbeitsblaetter/40026.pdf (16.08.2025).

- LGBL. Nr. 114/1993: Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Oö. Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994), in der Fassung vom 16.07.2024. – In: RIS (Rechtsinformationssystem des Bundes; online unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrOO&Gesetzesnummer=10000370>) (16.07.2024).
- LGBL. Nr. 21/2017: Verordnung der Oö. Landesregierung betreffend das Oö. Landesraumordnungsprogramm 2017 (Oö. LAROP 2017) – In: RIS (Rechtsinformationssystem des Bundes); online unter: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LgblAuth/LGBLA_OB_20170228_21/LGBLA_OB_20170228_21.html (08.07.2025)
- MANDLBAUER A. (2014): Interkommunale Raumentwicklung als Instrument für die erfolgreiche Standortentwicklung in Oberösterreich. – In: Aufgeräumt. Interkommunale Raumentwicklung in Oberösterreich (9), 2-4.
- MAYRING P. (2022): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken (13. überarbeitete Auflage) – Weinheim.
- MAYRING P. und FENZL T. (2022): Qualitative Inhaltsanalyse. – In: BAUR N. und BLASIUS J. (Hrsg.): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. (3. Auflage). – Wiesbaden, 691-706; auch online unter: <https://doi.org/10.1007/978-3-662-64762-2> (07.08.2025).
- NAGL M. (2016): Bodenschutz. – In: Klimabündnis Österreich (Hrsg.): Klimaschutz in Gemeinden. – Wien, 3-24; <https://www.klimabuendnis.at/leitfaden> (02.08.2023).
- OBERÖSTERREICHISCHER LANDESRECHNUNGSHOF (Hrsg.) (2023): Flächeninanspruchnahme und widmungskonforme Nutzung des Raumes in Oö.. – Linz; auch online unter: <https://e-gov.ooe.gv.at/at.gv.ooe.lrh/api/berichte/125/datei?filetype=BDHNBf> (11.02.2025).
- OKEYINKA O.M., KHAN R., PATHIRAGE C., MAHAMMEDI C. und WEST A. (2023): A critical review of developer decision criteria for brownfield regeneration. Development of the BRIC index. – In: sustainability 15/9; auch online unter: <https://doi.org/10.3390/su15097105> (24.08.2025).
- ÖROK-Atlas Raumbbeobachtung (Hrsg.) (2016): Dauersiedlungsraum; online unter: <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/74.pdf> (22.02.2024).
- ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK) (Hrsg.) (2017): Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik. Ausgangslage, Empfehlungen und Beispiele. – Wien (=ÖROK Empfehlung 56); auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u_Region/1.OEREK/OEREK_2011/PS_Flaechensparen/OeROK-Empfehlung_56_Flaechensparen_Internet.pdf (22.02.2024).
- ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK) (Hrsg.) (2021): Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2030. Raum für Wandel. – Wien; auch online unter: https://www.oerek2030.at/fileadmin/user_upload/Dokumente_Cover/OEREK-2030.pdf (16.07.2024).
- ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK) (Hrsg.) (2023a): Flächeninanspruchnahme und Versiegelung in Österreich. Kontextinformationen und Beschreibung der Daten für das Referenzjahr 2022.-Wien; auch online unter: https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/publikationen/Broschueren/OEROK_Flaecheninanspruchnahme_und_Versiegelung_2022.pdf (05.01.2024).

- ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK) (Hrsg.) (2023b): Bodenstrategie für Österreich. Strategie zur Reduktion der weiteren Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung bis 2030. – Wien; auch online unter: https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Medien-dateien/Formulare/Dokumente%20LWLD%20Abt_RO/OEREK_Bodenstrategie2024.pdf (16.07.2024).
- ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK) (Hrsg.) (2023c): Baulandreserven 2022. Wien; auch online unter: <https://www.oerok-atlas.at/oerok/files/summaries/70.pdf> (21.08.2025).
- RENNER K. und JACOB N. (2020): Das Interview. Grundlagen und Anwendungen in Psychologie und Sozialwissenschaften. – Berlin; auch online unter: <https://doi.org/10.1007/978-3-662-60441-0> (08.09.2025).
- REUTER K., PIPPKE W. und DRENK D. (2009): Nachhaltiges Flächenmanagement. – In: Verwaltung und Management 15 (1), 49-55; auch online unter: <https://doi.org/10.5771/0947-9856-2009-1-49> (20.08.2025).
- REY E., LAPRISE M. und LUFKIN S. (2022): Neighbourhoods in Transition. Brownfield Regeneration in European Metropolitan Areas. – Cham; auch online unter: <https://doi.org/10.1007/978-3-030-82208-8> (24.08.2025).
- SCHINDEGGER F. (1999): Raum. Planung. Politik. Ein Handbuch zur Raumplanung in Österreich. – Wien, Köln, Weimar; auch online unter: <https://www.oir.at/wp-content/uploads/2018/11/RaumPlanungPolitik.pdf> (11.02.2025).
- SCHÖNDORFER-HASLAUER T. (2024): Baulandmobilisierung. Möglichkeiten in der österreichischen Raumordnung und anderen Bestimmungen – Wien. (=Schriften zum österreichischen und europäischen öffentlichen Recht 35); auch online unter: <https://doi.org/10.33196/9783704694324> (21.08.2025).
- STATISTIK AUSTRIA (Hrsg.) (2024a): Dauersiedlungsraum der Bundesländer; online unter: <https://www.statistik.at/fileadmin/pages/453/RegGliederungDSLRL.ods> (10.07.2024).
- STATISTIK AUSTRIA (Hrsg.) (2024b): Regionale Gesamtrechnungen; online unter: <https://www.statistik.at/statistiken/volkswirtschaft-und-oeffentliche-finanzen/volkswirtschaftliche-gesamt-rechnungen/regionale-gesamt-rechnungen> (14.07.2025).
- UMWELTBERATUNG (Hrsg.) (2024): Bodenversiegelung und Flächenverbrauch; online unter: <https://www.umweltberatung.at/bodenversiegelung-und-flaechenverbrauch#:~:text=Der%20Flächenverbrauch%20bewegt%20sich%20in,in%20noch%20unbebaute%20Bereiche%20hinein> (22.02.2024).
- UMWELTBUNDESAMT (Hrsg.) (2008): (Bau)Land in Sicht. Gute Gründe für die Verwertung industrieller und gewerblicher Brachflächen. – Wien; auch online unter: https://www.altlasten.gv.at/dam/jcr:3c57ff31-9cd4-483e-bf70-a05517e976fa/Brachflaechenbro-schuere_110608.pdf (25.07.2025).
- UMWELTBUNDESAMT (Hrsg.) (2023): Flächeninanspruchnahme bis 2021; online unter: <https://www.umweltbundesamt.at/umweltthemen/boden/flaecheninanspruchnahme-bis-2021> (02.08.2023).

- UMWELTBUNDESAMT DEUTSCHLAND (Hrsg.) (2019): Modellversuch Flächenzertifikatehandel. Realitätsnahes Planspiel zur Erprobung eines überregionalen Handelssystems mit Flächenausweisungszertifikaten für eine begrenzte Anzahl ausgewählter Kommunen. Abschlussbericht. – Dessau-Roßlau; auch online unter: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/1410/publikationen/2019-10-02_texte_116-2019_modellversuch-flaechezertifikatehandel.pdf (21.08.2025).
- UMWELTVERBAND WWF ÖSTERREICH (Hrsg.) (2023): Bodenreport 2023. Die Verbauung Österreichs: Ursachen, Probleme und Lösungen einer wachsenden Umweltkrise. – Wien; auch online unter: https://www.wwf.at/wp-content/uploads/2023/05/WWF_Bodenreport_2023_web.pdf (05.01.2024).
- UNITED NATIONS (Hrsg.) (2025): Sustainable development goals . 17 Goals to transform our world. – online unter: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/> (01.09.2025).
- WEITKAMP A. (2008): Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft. – Bonn. (= Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie und Geoinformation der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn 15).

6 Anhang

6.1 Interviewleitfaden Expert:in im öffentlichen Dienst

Allgemeines:

1. Kurze Vorstellung Expert:in (Funktion, Aufgabenbereich, Bezug zum Flächenmanagement/ Raumordnung)
2. Welche Rolle spielt das Thema Flächeninanspruchnahme in Ihrer täglichen Arbeit?
3. Welche Rolle spielt das Thema Flächenrecycling bzw. Reaktivierung in Ihrer täglichen Arbeit?

Aktuelle Situation:

4. Wie würden Sie das aktuelle Ausmaß der Flächeninanspruchnahme insbesondere der Flächenversiegelung in Oberösterreich (bzw. Ihrer Region) einschätzen?
 - a. Welche Entwicklungen hinsichtlich Flächeninanspruchnahme sind speziell bei Industrie- und Gewerbeflächen zu beobachten?
5. Welche Brachflächensituation herrscht derzeit in Oberösterreich / Ihrer Region?
6. Wie wird mit Brachflächen derzeit in Oberösterreich / Ihrer Region umgegangen?
7. Sehen Sie in Oberösterreich / Ihrer Region einen akuten Handlungsbedarf im Umgang mit Brachflächen?
8. Gibt es Handlungsmöglichkeiten seitens der örtlichen bzw. überörtlichen Raumordnung bezüglich Brachflächen?

Wieder- und Umnutzungspotenziale:

9. Welche Formen der Wieder- oder Umnutzung industrieller und gewerblicher Brachflächen kennen oder begleiten Sie?
10. Können Sie konkrete Beispiele erfolgreicher Flächenreaktivierung bzw. -recycling nennen und beschreiben?
11. Welche Faktoren begünstigen eine erfolgreiche Nachnutzung?

Gewerbe und Industrie:

12. Haben Industriebetriebe und Gewerbe Interesse an der Nachnutzung bestehender Gebäude oder Flächen?
13. Welche Vorteile würde eine Nachnutzung für Unternehmen bringen (z.B. Kosteneinsparung, Förderungen, Image, Standortbindung)?

Eigentümer:innen:

14. Welche Auswirkungen hat Leerstand auf Eigentümer:innen (z.B. wirtschaftliche, baulich)?
15. Welche Vorteile sehen Sie für Eigentümer:innen bei der Nachnutzung brachliegender Flächen?
16. Ist die örtliche/ überörtliche Raumordnung im Austausch mit den Eigentümer:innen solcher Flächen?
 - a. Wird der Erhaltungspflicht bzw. dem Vorliegen eines Baugebrechens laut §47 und §48 in der oberösterreichischen Bauordnung nachgegangen?
17. Gibt es Unterstützung oder Anreize für Eigentümer:innen, Brachflächen wieder nutzbar zu machen?

Herausforderungen und Hürden:

18. Welche Hürden oder Hemmnisse treten typischerweise bei der Um- oder Wiedernutzung von Brachflächen auf?
 - a. Gibt es spezielle rechtliche, wirtschaftliche, planerische oder ökologische Hürden?
 - b. Gibt es Konflikte mit anderen Interessensvertretern (z.B. Wohnbau, Naturschutz, Landwirtschaft)?
19. Wie könnten Ihrer Ansicht nach Herausforderungen bzw. Hürden beim Um- oder Wiedernutzungsprozess verringert oder beseitigt werden?

Rolle der Raumordnung und Instrumente:

20. Wie kann die örtliche / überörtliche Raumordnung zur Reduktion von Flächeninanspruchnahme beitragen?

21. Gibt es in der Praxis ausreichen Anreize oder Vorgaben zur Nutzung bestehender Flächen?

Verbesserungspotenziale und Ausblick:

22. Welche Strategien oder Maßnahmen wären Ihrer Meinung nach notwendig, um Flächenrecycling bzw. -reaktivierung in Oberösterreich zu stärken?
23. Was müsste sich ändern (politisch, rechtlich, wirtschaftlich), um Flächenressourcen nachhaltiger zu nutzen?

Abschluss:

24. Möchten Sie noch etwas ergänzen, das aus Ihrer Sicht wichtig ist?

6.2 Interviewleitfaden Expert:in in Unternehmen

Allgemeines:

1. Kurze Vorstellung Expert:in (Unternehmen, Rolle im Unternehmen)

Entscheidung für den Neubau:

2. Wie kam es zu der Entscheidung, einen neuen Standort zu errichten?
3. Welche Gründe waren ausschlaggebend dafür, den alten Standort nicht weiter zu nutzen?
4. Haben Sie Alternativen zur Neubauentscheidung geprüft? Wenn ja, welche?
5. Gab es Faktoren, die gegen eine Sanierung oder Nachnutzung des alten Standorts gesprochen haben (z. B. baulicher Zustand, Kosten, Standortlage, Infrastruktur)?
6. Wie kam das Unternehmen zu der Fläche des derzeitigen Standortes?
7. Gab es bei der Planung des neuen Standortes irgendwelche Vorgaben seitens der Gemeinde oder Behörde?

Aktuelle Situation des Altstandorts

8. Was ist aktuell mit dem alten Standort geschehen? Wird er genutzt, verpachtet, verkauft – oder steht er leer?
9. Sehen Sie derzeit eine Perspektive oder konkrete Pläne für die künftige Nutzung dieser Fläche?
10. Welche Pläne hat der:die Eigentümer:in für die Fläche?

Hürden und Möglichkeiten

11. Was sind aus Ihrer Sicht die größten Hürden bei der Nachnutzung bestehender Industrie- oder Gewerbeflächen?
12. Welche Unterstützung hätten Sie sich bei der Entscheidungsfindung, ob saniert oder neu gebaut wird, gewünscht (z. B. Förderungen, Beratung, rechtliche Informationen)?
13. Gibt es aus Ihrer Sicht konkrete Maßnahmen oder Rahmenbedingungen, die eine Sanierung attraktiver gemacht hätten?

Rolle von Gemeinde, Behörden, Raumplanung

14. Gab es bei Ihrer Standortentscheidung Kontakt zur Gemeinde oder zu Behörden?
15. Haben Sie von öffentlicher Seite Informationen oder Unterstützung zur Nutzung bestehender Flächen (Reaktivierung) erhalten?
16. Wie schätzen Sie die Rolle der Gemeinde bzw. Raumplanung in Prozessen der Standortsanierung / -findung ein?

Ausblick und Empfehlungen

17. Was würden Sie anderen Unternehmen in einer ähnlichen Situation empfehlen?
18. Welche Rahmenbedingungen müssten Ihrer Meinung nach gegeben sein, damit bestehende Standorte öfter weitergenutzt werden?
19. Was könnte Politik oder Verwaltung tun, um Unternehmen zur Nutzung bestehender Flächen zu motivieren?

Abschluss

20. Gibt es noch etwas, das Sie ergänzen wollen?

6.3 Liste der Codes

Liste der Codes	Häufigkeit
Codesystem	359
Flächeninanspruchnahme	14
Flächenversiegelung	6
Brachflächensituation	17
Eigentümer:innen	10
Gründe für Nichtnutzung	31
Auswirkungen des Leerstandes	12
Anreize zur Nutzbarmachung	44
Austausch mit ö/üö Raumordnung	27
Hürden für die Wiedernutzung	48
Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	34
Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	21
Rolle der RO	29
überörtliche Raumordnung	17
Gemeinde	44
Sonstiges	5

6.4 Auswertungstabellen

Expert:in	Code	Position	Segment
E1	Brachflächensituation	5	Und unser Zugang ist natürlich immer das, dass man die Flächen wie in Brownfields vorwiegend anbietet, bevor man Flächenentwicklungen auf der grünen Wiese überhaupt zulässt.
E1	Brachflächensituation	5	Bei den Unternehmen kommt das oft unterschiedlich an, es ist aber aus dem geschuldet - also wie gesagt, wir erheben ja die Brachflächen - es ist aus dem geschuldet, weil wir in Oberösterreich gar nicht dieses Angebot vorweisen können, was Unternehmen brauchen würden. Man würde ja denken, dass es relativ viele Brachflächen Oberösterreich gibt. Und im Endeffekt kann man es eigentlich ganz genau beziffern. Es gibt 190 Hektar Brachflächen in Österreich, das sind etwas über 300, wenn man es zählen würde. Und das hört sich immer noch sehr, sehr viel an, wenn man sich das aber genauer ansieht, sind lediglich 19 Brachflächen größer als 1 Hektar. Alles andere sind eigentlich Ortskern-Leerstände und das ist natürlich relativ viel. Und für Unternehmen, wenn es um die Betriebsansiedelung geht, ist eine Brachfläche, oder eigentlich generell eine Fläche erst ab einem Hektar relevant. Jetzt gibt es de facto nicht viel, und die, die es gibt, diese 19, kennen wir natürlich in und auswendig. Das heißt, wie kennen die Gegebenheiten, da kennen wir die Eigentümer, da wissen wir, warum das Brachflächen sind.
E1	Hürden für die Wiedernutzung	6	Für Unternehmen ist aber oft schwierig, weil diese Brachflächen oft historisch belegte Brachflächen sind. Und da lässt sich zum Beispiel gar kein Betrieb mehr realisieren, weil mittlerweile die Wohnbebauung total herangerückt ist, weil die Infrastruktur auf das gar nicht ausgelegt ist. Also wenn dann oft eine Brache irgendwo liegt, wo das früher super toll geeignet wäre – oder konkret zum Beispiel das Chemiefabriks-Areal in Ebensee ist einer der größten Brachen in ganz Oberösterreich mit 18 Hektar Fläche. Die wird natürlich teilgenutzt, aber dennoch ist es für betriebliche Entwicklung relativ schwierig, weil sobald ein verkehrsintensiver Betrieb am Traunsee entlangfahren müsste, sagt jeder Betrieb: „Das kommt für mich gar nicht in Frage.“ Und dann kommt noch dazu, dass die Gemeinde auch gar nicht haben möchte, dass wieder ein Betrieb hinkommt, weil über die Jahre gesehen das Bewusstsein nicht mehr so da ist für die Bevölkerung.
E1	Brachflächensituation	8	Also es gibt die Brachflächenerhebung in Oberösterreich die wir 2018 das erste Mal durchgeführt haben und die machen wir alle drei Jahre. Und das wird gemacht über das Geoinformationssystem, also der DORIS. Das heißt, wir fordern die Gemeinden auf, dass sie ihre Brachflächen oder mittels einem digitalen Fingerzeiger einfach markieren: „Ja das ist eine Brachfläche.“ Und 2018 haben wir dies das erste Mal gemacht, wo die Gemeinde gesagt hat: „Da und da und da“

			, weil jede Gemeinde kennt ja grundsätzlich die Brachflächen. Wir hatten damals keine Rücklaufquote von 80 %. Dann haben wir es 2021 wiederholt. Da haben wir eine Rücklaufquote von über 95 % gehabt. Da haben die Gemeinden nochmal aufgefordert und gesagt: „Liebe Gemeinden, wo gibt es denn bei euch Brachflächen?“ Und dann sind wir schon einen Schritt weiter gegangen und haben gesagt: „Wir wollen auch wissen, warum ist das eine Brachfläche? Ist der Eigentümer nicht verkaufsbereit oder was hat das für eine Widmung?“ Und dann haben wir das sogar noch erweitert und gesagt, wir wollen die Ortskern Leerstände mit reinnehmen und nicht nur diese Brownfields vom Gewerbegebiet draußen irgendwo miterheben. Und 2024 sind wir dann noch einen Schritt weiter gegangen und haben gesagt, wir werden den Gemeinden einmal diese gemeldeten Brachen von 2021 und 2024 zurückspielen und sagen: „Liebe Gemeinde, du hast das eingemeldet 2018 und 2021, ist das jetzt auch noch eine Brache Und wann ja, warum ist es jetzt keine mehr? Wie wird es jetzt genutzt? Und sind während der drei Jahre wieder neue Brachflächen dazugekommen?“ Durch das haben wir eigentlich einen ganz guten Überblick, weil jede Gemeinde das natürlich einmeldet in einem System, in dem sie sowieso tagtäglich arbeiten. Es ist jetzt nicht irgendein neues Programm und wir haben bei der letzten Erhebung 2024 – da war dann auch noch unser Qualitätsanspruch, dass wir empirische Daten miterheben. Das heißt, wir haben die Gemeinden aufgefordert und die gefragt: „Warum sind in dem Gemeindegebiet Brachen, als Brachflächen? Also scheitert es an dem, dass du, dass ihr euch schwertut, die Eigentümer zu mobilisieren? Scheitert es an der Finanzierung, scheitert es an Förderungen? Fehlen euch die Ideen? Braucht ihr Stellen für die Abklärung von Fragen hinsichtlich rechtlicher oder finanzieller Natur?“ Wir haben abgeklärt, ob diese Brache in einem so desolaten Gebäudezustand ist, dass sie vielleicht wirklich aufgrund von finanziellen Gründen überhaupt nicht mehr revitalisierbar ist. Wir haben aber auch mit abgefragt, ob die Gemeinde überhaupt noch eine betriebliche Nutzung für die Brachfläche in Erwägung ziehen würde. Und durch das haben wir eigentlich wirklich einen ganz, ganz, ganz genauen Überblick, was gibt es in Oberösterreich und was gibt es nicht?
E1	Brachflächensituation	8	Wir haben aber vor eineinhalb Jahren ein Tool aus Deutschland nach Österreich geholt. Das ist eine KI, die Brachflächen erkennt, ist in Deutschland eigentlich schon ganz erfolgreich im Einsatz. Dieses Tool haben wir nach – deswegen sage ich, sind wir ein bisschen ein Vorreiter in Oberösterreich, das macht uns stolz - das haben wir in Oberösterreich injiziert, dass das über das Bundesministerium flächendeckend für ganz Österreich adaptiert wird. Und wir haben aus Oberösterreich unsere Daten zur Verfügung gestellt, um die KI für Österreich zu trainieren. Und dieses Projekt ist jetzt am Laufen. Ich vermute mal, dass man irgendwann im Sommer die Ergebnisse präsentiert. Es ist ja immer so von politischen Entscheidungsträgern abhängig, wann die dementsprechend mit Daten nach außen gehen wollen. Aber diese KI umfasst quasi lauter öffentliche Daten zusammen wie Satellitenbilder, Verkehrsbewegungen, Wasserverbrauch,

			Stromverbrauch usw. und kann dann mittels der KI eben erkennen, ob es sich um eine Brachfläche handelt oder nicht. Und das mit der Erfolgswahrscheinlichkeit von 95 %. Und das wird dann veröffentlicht.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	10	Die größte Herausforderung ist, dass es den Gemeinden an Ideen fehlt, was sie mit Brachflächen machen können, vor allem was den Ortskern Leerstand betrifft. Dann das zweite ist das ganze Thema Mitfinanzierungen, es ist für die Gemeinden einfach finanziell nicht tragbar. Und diese Förderungen, die es jetzt gibt, sind sicher nicht der Anreiz, dass ich einen Eigentümer motivier zu investieren. Und drittens ist, dass den Gemeinden oft eine Stelle fehlt, wo sie gewisse rechtliche Themen abklären können, wie vom Denkmalschutz über Altlasten usw
E1	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	10	Und das ist dann der Punkt, wo wir ansetzen, wo wir sagen, diese Stelle könnten oder sollten wir sein. Und wir werden jetzt ab nächstes Jahr die Gemeinden halt dementsprechend schulen, dass sie gerade in dem Bereich Fragenabklärung, sich selbst Know-how und Wissen aufbauen werden, dass sie sich das künftig hoffentlich dann auch selbst beantworten können. Also so Schulungen und Trainings für die Gemeinden.
E1	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	12	Eine ganz große, weil es oft an den Eigentümer eigentlich scheitert. Und das ist oft ein Generationenproblem. Und das habe ich selbst immer wieder erlebt. Ich habe von diesen 19 Brachflächen, die über ein Hektar sind – ich traue mich jetzt zu sagen, kenne ich glaube ich 80% der Eigentümer, ist jetzt nicht so viel, aber ich kenne auch viele andere Bra-cheneigentümer und es ist oft so ein Generationenthema. Die gehören oft wirklich Personen, die 80 aufwärts sind und die sagen: „Ich will das eigentlich gar nicht mehr. Das sollen meine Kinder machen. Ich will mich um das gar nicht mehr kümmern. Das ist vielleicht noch gar nicht übergeben.“ Manche sagen: „Ich habe jetzt nicht die Muse, dass ich da noch sonderlich investiere. Das kann irgendwann in 10 Jahren irgendwer machen, der das erbt oder so.“ Also das ist oft die Herausforderung.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	14	Es gibt ja, vielleicht ist das relevant, eine Gemeinde am Traunsee – ich weiß gerade nicht mehr welche, da könnte ich noch nachschauen - aber es gibt auch eine Gemeinde am Traunsee, da hat die Gemeinde relativ viel getan für die Ortskernbelebung. Und die hat wirklich da so einen Schandfleck im Ort, also im Ortszentrum drinnen gehabt, da wollte der Eigentümer partout nicht renovieren, sanieren und irgendwas. Und da ist jetzt wirklich die Gemeinde in Vorleistung gegangen und da hat die Gemeinde die Kosten übernommen, dass dies zumindest ein bisschen verschönert wird, damit das Ortsbild verbessert wird. Weil das kommt natürlich auch dann, dieses große Problem, jetzt will ich als Gemeinde etwas machen, dass ich meinen Leerstand oder meine Innenstadt belebe oder die Brachflächen belebe und dann habe ich da einen Eigentümer drinnen. Und das macht für das ganze Ortsbild schon recht viel, wenn der eine einfach partout nicht möchte.

E1	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	18	Es ist so und das ist ja das, was auch immer wieder politisch oder ja immer wieder mal gefordert wird - eine Leerstandsabgabe einzuführen und das ist ein Für und Wider, muss man ehrlich sagen. Es ist wirklich schwierig.
E1	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	22	Also bis dato ist wirklich kein Schlupfloch irgendwo aufgetaucht, wo man den Eigentümer da „motivieren“ kann – nennen wir es einfach mal so. Was wir aber schon jetzt öfters machen, dass wir auch bewusst zu Kommunikationsexperten zurückgreifen und uns wirklich da so strategisch begleiten lassen von Kommunikationsexperten, was die Eigentümeransprache betrifft.
E1	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	24	Aber man kann es vermieten. Aber das Finanzielle das interessiert die meisten am wenigsten. Die sagen: „Ja eh, aber verstehen Sie, da habe ich dann so viel Arbeit und da muss ich das und das machen – das steht jetzt schon fünf Jahre leer, da tun wir gar nicht mehr herum.“ Das ist eigentlich so die Standardaussage. Und ich persönlich hätte auch immer geglaubt, dass diese Miete ein Anreiz sein könnte, aber die sehen das nicht als Anreiz
E1	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	26	Die brauchen das nicht und für die ist das mit Aufwand verbunden und jetzt steht das schon seit Jahren leer, jetzt tut man da nicht mehr herum.
E1	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	28	Ja, es gibt ja da schon ganz tolle Konzepte, wie man Brachflächen anderweitig revitalisieren kann, zum Beispiel in der Gemeinde Stadl Paura. Da ist ja mitten im Ortskern drinnen eine alte Industriebrachen Ich glaube, das war eine Textilfabrik, ich bin mir jetzt nicht sicher. Das war ein fünf Hektar Areal. Und das hat ein Wohnbauträger gekauft und da sind Wohnungen entstanden. Also ich glaube, man muss oft in diese Richtung denken - also Nachnutzung durch Wohnung - gerade, wenn diese Wohnbebauung schon sehr heranrückt
E1	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	28	Also gerade in der Schweiz gibt es da total innovative Konzepte wie man wohnen, arbeiten, erleben auf so einem Areal vereinen kann. Es ist aber oft nicht dieses Konzept, an dem es scheitert, sondern es muss halt einfach jemanden geben, der da in die Vorleistung geht und das finanziert. Und das kann kein Land sein, das kann keine Gemeinde sein, sondern da braucht es einfach Privatinvestoren und das ist - man braucht Unternehmen, man braucht einfach irgendwen, der die Muse hat, das zu revitalisieren.
E1	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	28	Ein gutes Beispiel ist zum Beispiel ein Unternehmen für nachhaltige Produkte in Scharnstein. Die haben das ehemalige Sensenwerk-Areal gekauft, das ist schon ewig ein Leerstand. Da kann man sich vorstellen, das ist wirklich eine richtige Brache. Und das Unternehmen hat halt einfach aus Unternehmensgedanken, einen natürlich sehr nachhaltigen Gedanken, die haben das gekauft. Und wollen dort einen Campus entwickeln. Da soll wohnen entstehen, also ein

			Mitarbeiterwohnen, da soll ein Kindergarten entstehen, da sollen Büroräumlichkeiten usw. entstehen. Aber da gibt es halt das Unternehmen im Hintergrund, das sagt: „Ja wir kaufen das, wir revitalisieren das.“ Da gibt es den Denkmalschutz als Themen usw. und so fort. Aber die Gemeinde könnte das nicht machen.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	30	Nein, also m Endeffekt kann es ja die Gemeinde umwidmen. Natürlich wird dann geprüft, ob irgendwelche Versagungsgründe geben würde. Aber wenn es jetzt im Ortskern ist, so wie es in Stadl Paura ist, wird es, glaube ich, nur befürwortet, dass das Wohnen ist.
E1	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	34	Also es gibt natürlich schon Förderungen, dass ich mir Altlastensanierungen fördern kann, da gibt es Support. Es hat ja auch vom Land Oberösterreich das Aktionsprogramm „Leerstand“ gegeben, wo Gemeinden sich Konzepte für die Ideenfindung fördern haben lassen. Es ist schon immer wieder Förderprogramme, muss man ehrlich sagen.
E1	Hürden für die Wiedernutzung	34	Aber das sind jetzt nicht die großen Summen, die dann den Eigentümer am Ende des Tages motivieren, irgendwas zu machen, weil einen Großteil muss ja trotzdem immer noch er tragen - und das sind einfach die ganz normalen Baukosten.
E1	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	34	Man kann ihm jeglichen Support und Unterstützung geben, dass man sagt: „Wir begleiten dich, wenn du da Denkmalschutz-Herausforderungen hast oder die und die Stellen konnten dir helfen.“ Oder wir begleiten sie auch bei der Abwicklung von Förderanträgen oder prüfen, welche Förderungen es gibt.
E1	Hürden für die Wiedernutzung	36	Also von Unternehmen ist auf jeden Fall mittlerweile Bewusstsein da. Ich meine, natürlich - bauen auf der grünen Wiese ist definitiv einfacher. Das Bewusstsein ist definitiv da. Aber da haben wir halt in Oberösterreich das Thema, dass wir einfach das Angebot gar nicht liefern können. Also wenn jetzt ein Unternehmen im Schnitt zu uns kommt, also die Projekte, die wir gerade betreuen, zum Beispiel – wir haben so viele Anfragen, aber was haben wir gerade ganz aktuell? Ja, ganz aktuell zum Beispiel: Ein Unternehmen im Energietechnik-Bereich, die suchen eineinhalb Hektar Fläche im Mühlviertel. Die hätten auch die Bereitschaft, dass sie in eine Branche gehen. Wir haben aber keine Brache in der Größenordnung, wo das Unternehmen dort einen der Unternehmensstandort machen kann. Die werden auf der grünen Wiese bauen.
E1	Brachflächensituation	40	Genau, das ist das große Problem, das wir in Oberösterreich eben haben, weil wir haben 19 Brachflächen über einen Hektar.

E1	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	42	Da gibt es mittlerweile total innovative Ideen und Ansätze. Ich glaube, dass es wichtig wäre, diese Ideen in eine gewisse Skalierbarkeit zu bringen. Zum Beispiel: Wir zeichnen einmal im Jahr den Upper Region Award, das ist der Brachflächen-Award des Landes Oberösterreich, so herausragende Nachverdichtung- und Revitalisierungsprojekte aus.
E1	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	42	Wir haben zum Beispiel letztes Jahr ausgezeichnet das Kleinstadtbiotop in Vöcklabruck. Und das ist zum Beispiel so ein innovatives Konzept, was man sicher woanders auch machen kann, wenn es passt. Aber da steht ein fixfertiges Konzept. Oder im Mühlviertel in Kleinzell, da haben sie ein Projekt mit leben, wohnen, Mehrgenerationen in einem Haus, die habe das auch in einen Leerstand reingegeben. Ähnliches gibt es zum Beispiel in Lengau in der Gemeinde
E1	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	42	Und ich glaube, dass es einfach wichtig ist, dass solche innovativen Konzepte vielleicht ein bisschen mehr publik erlangen, dass sich da andere auch drüber trauen. Und das ist auch unser Ansatz mit dem Upper Region Award. Wir haben bewusst eine Kategorie, das ist der Preis für innovative Nutzungskonzepte
E1	Rolle der RO > Gemeinde	44	Ein ganz aktuelles Projekt zum Beispiel ist in der Stadt Steyr, da gibt es ein Projekt, das ist das ehemalige Theater und das ehemalige Gefängnis. Das ist ein riesengroßer Leerstand, eigentlich sehr zentrumsnah und auch einer der größten Leerstände im Ortskern, also drinnen, die wir bei der Brachflächen-Erhebung erhoben haben. Da hat es einen Treiber gegeben, das eigentlich der Bürgermeister, der gesagt hat: „Wir müssen da was machen.“ Der hat das in die Obhut von seinem Finanzabteilungsleiter gelegt und die haben eine Ausschreibung gemacht, einen Architekturwettbewerb und ist jetzt gerade letzte Woche budgetär im Gemeinderat beschlossen worden, dass man den Weg weitergeht. Aber es braucht irgendwem, der immer im Hintergrund sagt: „Machen wir es, machen, machen das“. Sonst funktioniert kein Revitalisierungsprojekt.
E1	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	46	Da gibt es das Regionalmanagement, gerade wenn es um den Ortskern geht, ist das eine große Aufgabe vom Regionalmanagement. Wir versuchen halt viel durch Vernetzungsthemen dieses Bewusstsein zu schaffen und zu sagen: „Probier doch das mal, das kostet nicht viel. Denkt mal diese Richtung an...“
E1	Rolle der RO > Gemeinde	50	Ich glaube, da muss man unterscheiden, wie soll dann nachgenutzt wird. Bleiben wir vielleicht mal beim Ortskern drinnen. Eine Ortskern-Nachnutzung wird meistens nicht durch einen Betrieb oder so sein, sondern hauptsächlich durch ein Handelsunternehmen. Das ist jetzt nicht meine Kernkompetenz, das muss ich ganz ehrlich sagen, weil Handelsunternehmen ist jetzt nicht unsere Art der Unternehmen, die wir betreuen. Aber die wollen halt Sichtbarkeit. Das heißt, wenn ich da natürlich Geschäftslokale habe, wo ich eine maximale Sichtbarkeit habe, wo ich eine gewisse Frequenz habe, wird es sicher möglich sein, dass ich das wiederbelebe oder dass ich da irgendwen finde, der eine Idee

			hat, die man dort verwirklicht. Und das kann aber schon wieder ein Punkt sein, was die Gemeinde dann entsprechend fördern kann.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	51	Zum Beispiel die Stadt Enns. Die Stadt Enns macht das gut, die haben auch natürlich das Thema mit Leerstand gehabt und die haben gesagt: „Wir müssen schauen, dass wir das Ganze einfach noch ein bisschen mehr beleben.“ Die haben bewusst – also die haben jetzt einmal in der Woche den Wochenmarkt bewusst über die Mittagszeit gelegt, seitdem läuft die Gastronomie am Stadtplatz wieder wahnsinnig gut. Die haben bewusst einen Eislaufplatz im Winter am Stadtplatz. Deswegen tut sich da immer wieder was. Sie versuchen das mit unterschiedlichsten Festen oder Veranstaltungen oder irgendwas immer wieder, den Stadtplatz zu bespielen und nicht irgendwo hinzugehen, wo man vielleicht leicht parken kann und wo jeder schnell hinkommt. Sondern sie sagen: „Nein, uns ist es jetzt egal, wo die Leute parken, die kommen schon irgendwie dorthin. Aber wir wollen halt das bewusst wieder mehr ins Zentrum hineinbringen.“ Also die machen das wahnsinnig gut, dieses Belebungsthema.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	52	Und seitdem ist auch ein neues Café-Haus hingekommen, auf der anderen Seite hat sich eine der Bäckerei angesiedelt. Also, da ist ein bisschen Bewegung drinnen
E1	Hürden für die Wiedernutzung	54	Für die ist natürlich wieder eigentlich die Flächengröße Thema. Also bleiben wir zum Beispiel in Enns. In Enns hat sich ein großer Gewerbepark angesiedelt auf einer Fläche von fünf Hektar. Da sind wir sehr stolz darauf, dass die jetzt in Oberösterreich sind im zweiten Projekt und wenn man deren Projekte anschaut – die sind in Deutschland sehr erfolgreich- und in Deutschland machen sie 80 % auf Brownfields. Die haben jetzt das größte Brownfield revitalisiert in Bismar, dort steht eine neues Automobilwerk. Und die Expertise haben die, die wollen das auch machen. Die hätten auch in Oberösterreich angefragt: „Wir würden gerne eine Revitalisierung in Deutschland auch in Österreich auf einem Brownfield machen.“ Und ich muss sagen: „Es tut mir voll leid, wir haben das Angebot gar nicht.“ Wir können ihnen das gar nicht bieten. Ja, und dann ist eigentlich das Gespräch nach zwei Minuten beendet. Dann heißt es: „Okay, welche Flächen habt ihr?“ Und das ist eigentlich der Hauptgrund.
E1	Flächenversiegelung	56	Und ich finde, wir sollten bei dem Brachflächenthema über eigentlich jetzt wieder über Zahlen, Daten, Fakten ein besseres Bauchgefühl bei der Bevölkerung entwickeln, weil es ist im gewerblichen Bereich tatsächlich nicht so schlimm. Aber es fällt halt wesentlich mehr auf, wenn ich irgendwo vorbeifahre und auf der einen Seite entsteht ein Betrieb auf zwei Hektar. Dann wird es halt wesentlich größer und wie wenn da wesentlich mehr versiegelt wird, als wenn auf der anderen Straßenseite zehn Einfamilienhäuser entstehen. Obwohl die vielleicht sogar mehr Versiegelung haben, wie der Betrieb. Und ich glaube, da gehört eigentlich wieder ein bisschen mehr Bewusstseinsbildung her: Wer ist eigentlich wirklich Großteils verantwortlich für das Versiegelungsthema. Und Unternehmen agieren heutzutage auch ganz

			anders. Wenn man ihnen vorschreibt: „Ich müsst ein Gründach machen, ihr dürft kein Flächenparken machen, ihr dürft das nicht machen.“ – das Bewusstsein haben die mittlerweile.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	57	Als in Kronstorf haben wir eine Logistik bekommen auf neuen Hektar und da steht in den Leitlinien drinnen, damit sie dort überhaupt bauen können: alles was an Boden wegkommt an versiegelter Fläche muss an Dachbegrünung geschaffen werden. Und das macht ein Privater nicht.
E1	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	59	Das ist ganz wesentlich. Und man muss einfach, glaube ich, die, die da sind, genauer analysieren, warum es an denen scheitert. Das ist, glaube ich, damit ich wirklich vielleicht trotzdem auch für die 19 ein optimales Angebot schaffe, dass ich die revitalisieren kann. Und sei es eben wirklich einfach da dranbleiben, immer wieder Gespräche führen, die Eigentümer immer wieder zu sensibilisieren. Das sind lange Projekte, aber ich glaube, dass es trotzdem notwendig ist. Weil auch von den 19 – es sind ja nicht nur 1 Hektar, sondern ich habe es eh vorhin gesagt, das Chemiefabrik-Areal in Ebensee das sind 18 Hektar. Also da versucht man auch immer wieder Gespräche zu führen - was könnte dort entstehen. Oder das Ziegelwerk in Eberschwang, dort gibt es auch immer wieder Ideen, Konzepte, den Eigentümer zu motivieren, etwas zu machen. Man muss da einfach dranbleiben.
E1	Eigentümer:innen	61	Man ist wirklich leider abhängig vom Eigentümer. Da gibt es wirklich noch kein Durchgriffsrecht, dass ich den – ich kann ihn ja nicht zwingen. Das ist Eigentumsrecht, ich kann den nicht zwingen und unser ist einfach immer wieder mit denen den Kontakt zu suchen, immer wieder zu sensibilisieren.
E1	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	62	Wir machen auch bewusst zum Beispiel mal in einem Monat eine Brachflächen-Exkursion, wo man Interessierte – mit denen fahren wir den ganzen Tag durch Oberösterreich und schauen uns Brachflächen in unterschiedlichen Stadien an. Als wir schauen uns an: das Chemiefabrik-Areal in Ebensee, da wirklich einfach eine Industriebrache ist auf 18 Hektar. Wir schauen uns aber auch die alte Tischlerei in Gschwandt – das war eine alte Tischlerei und die ist revitalisiert worden zu einem Unternehmenscampus – die ist fix fertig Und wir schauen uns an das Sensenwerk-Areal mit den ganzen Plänen von den nachhaltigen Unternehmen, das es gekauft hat. Einfach um das Bewusstsein zu schaffen, einfach um zu zeigen: das ist möglich mit einer Brachfläche. Und da spricht man dann gezielt diese Eigentümer an, zu kommen, dass sie es sich anschauen.
E1	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	64	entweder sie investieren selber, dass man es vermieten kann, oder natürlich wir suchen einen Käufer, der halt dann was daraus macht. Man kann aber auch solche Eigentümer, von solchen Arealen nicht mit finanziellen Anreizen

E1	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	64	Das ist sowohl bei einer Fläche als auch bei einer Brachfläche das gleiche, wenn man zum Eigentümer geht und sagt: „Ich würde gerne die Fläche von dir abkaufen.“ Sagt der: „Nein, ich will das nicht, weil ich brauche das nicht, weil ich weiß nicht, was ich mit dem Geld überhaupt machen soll.“ Und das ist eigentlich eher dieses große Problem, diese Verfügbarmachung von Flächen und Brauchflächen, weil niemand mehr verkaufen möchte.
E1	Hürden für die Wiedernutzung	66	Was natürlich für manche Gebäude schon ein Thema ist, ist das Thema des Denkmalschutzes. Aber der Denkmalschutz ist mittlerweile sehr kooperativ. Die arbeiten sogar in der Projektentwicklung mit und unterstützen den Projektwerber, dass er diese Brache revitalisieren kann und dem Denkmalschutz gerecht wird. Also die sind da sehr unterstützend. Also das muss man schon sagen, die kann man da relativ bald mit einbinden.
E1	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	69	Also in Linz zum Beispiel ein ehemaliges Katalog-Shop-Areal ist jetzt total abgerissen worden und da entsteht der neue Standort für ein Gleisbau-Unternehmen. Grundsätzlich kann man sagen, es ist ein Revitalisierungsprojekt. Also wir sehen mittlerweile ein Revitalisierungsprojekt schon so, dass wir sagen, es ist kein neuer Boden versiegelt worden. Und wenn das Unternehmen sagt: „Für uns geht es da – so wie das Gebäude jetzt dasteht, ist es für uns nicht möglich, dass wir unsere Prozesse oder unsere Maschinen überhaupt hineinbringen.“ Und der reißt es ab und baut dort neu hin, dann finde ich das hundertmal besser, dass er das Gebäude abreißt, als wenn er immer am Stadtrand von Linz neue Flächen versiegelt.
E1	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	70	Und ich glaube, da muss auch ein Umdenken her. Weil für viele ist eine Revitalisierung nur die Nachnutzung von einem Bestand. Und wenn ein Bestand wirklich nicht mehr genutzt werden kann, muss man auch in diese Richtung denken, dass man sagt: „Ich reiße das Gebäude ab, ich trage auch die Kosten für den Abriss, und lasse dann dort etwas Neues entstehen.“
E1	Hürden für die Wiedernutzung	72	Das kann wirklich dann eventuell durch den Denkmalschutz sein, weil da Teile Denkmal geschützt sind.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	74	Was ist die Widmung darauf und es muss dann natürlich eine widmungsentsprechende Nachnutzung erfolgen. Und ansonsten brauche ich eine Umwidmung der Fläche. Die beantrage ich ja dann im Prinzip bei der Gemeinde oder bei der Stadt, das muss ja dann vom Gemeinderat überlegt werden.
E1	Hürden für die Wiedernutzung	78	Wir werden natürlich auch immer wieder gefragt, wen wir empfehlen würden, wenn es um so ein Revitalisierungsprojekte geht, gerade was Architektur und Planung betrifft

E1	Hürden für die Wiedernutzung	78	Für Revitalisierungsprojekte gibt es in Oberösterreich schon ein paar Spezialisten, wo man sagt, die würde man da schon weiterempfehlen. Da gibt es eine bekannte Architekten-Agentur. Wenn man bisschen recherchiert, kommt man bei jedem großen Projekt eigentlich immer auf diese Architekten, die sind da wirklich ganz gut. Wer fällt mir noch ein? Die positionieren sich aber auch bewusst zu solchen Projekten.
E1	Flächenversiegelung	80	es gibt ja viele Flächen, die sind zwar grüne Wiese, aber die haben halt schon eine Widmung drauf. Und wenn ich jetzt eine Fläche habe, die hat eine Betriebsbaugebiets-Widmung und dann kommt einer, der kauft die Fläche, dann kann der natürlich im Rahmen von der Raumordnung und vom Baugesetz dort seinen Betrieb errichten, der braucht keine Umwidmung mehr. Natürlich kann die Gemeinde das hinauszögern, kann da Hürden stellen, aber wenn er im Rahmen des Rechtlichen dort seinen Betrieb errichtet und die Fläche ist gewidmet, wird es für die Gemeinde relativ schwer, dass sie ihm dort Steine in den Weg legt. Und das ist wieder so ein Punkt, wo wir halt versuchen, wenn man neue Widmungen irgendwo macht, dass man die nur eben mit Baulandsicherungsverträge macht, dass man eine gewisse Sicherheit hat, dass dort der Betrieb auch wirklich baut. Oder wirklich erst dann umwidmet – dass man es auch im örtlichen Entwicklungskonzept hat und erst dann in die Umwidmung geht, wenn der Betrieb sagt: „Ja passt, ich kaufe die Fläche, jetzt brauche ich sie, nächstes Jahr fange ich zum Bauen an.“ Weil dann hat man diesen verkürzten Umwidmungsprozess, der geht je nach Gemeinde von sieben bis elf, zwölf Monaten. Das ist meistens im Rahmen, weil dann kann das Unternehmen parallel die Planungen machen – dass man auf diese Art und Weise versucht, das zu steuern. Aber es ist für Gemeinde eigentlich wirklich schwierig, dass sie da irgendeine Handlung haben.
E1	Flächenversiegelung	82	Nein, so Rückwidmungen das nutzen manche Gemeinden, dass sie es den Eigentümern androhen: „Wenn du es nicht verkaufst, dann tue ich es rückwidmen.“ Also das ist oft so eine Drohung. Und die Flächen, die jetzt keinen Bauzwang haben, die sind so Sünden, die 10-15 Jahre vergangen sind. Ich mache das jetzt seit sieben Jahre und seit sieben Jahre, seitdem ich da bin, kann ich mich nicht erinnern, dass irgendwo eine Fläche gewidmet worden wäre, ohne einen Baulandsicherungsvertrag. Also das ist dann wirklich so Altlasten, die man halt jetzt in den nächsten Jahren einfach noch bereinigen muss.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	84	Nein, eigentlich nicht, weil man kann im Nachgang keine Baulandsicherungsverträge mehr machen. Man kann nur versuchen, dass man ein gutes Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer hat.
E1	Eigentümer:innen	88	Nein, das ist wirklich schwierig. Also man ist - durch das Eigentumsrecht ist man da wirklich eigentlich sehr, sehr eingezwickelt, dass man da null Handhabe hat. Der kann verkaufen, wenn er möchte, er kann nicht verkaufen, er kann den Preis in die Höhe treiben. Also wir haben jetzt auch ein ganz aktuelles Beispiel: Da wollten wir einen Betrieb ansiedeln.

			Einen Betrieb aus Oberösterreich, den wir da alle gern gehabt hätten, der auch ein Vorzeigeprojekt war. Dann waren wir uns einig mit dem Grundstückseigentümer, dass der an dem verkauft. Und dann ist ein großer Online-Händler gekommen und hat 100€ mehr gezahlt. Da kann man den Eigentümer verstehen, dass er es an dem verkauft. Und das ist halt einfach eine Schwierigkeit – auch als Land ist es gar nicht möglich, da das Preisgefüge im Rahmen zu halten. Es ist einfach wirklich Angebot und Nachfrage. Eigentümer darf entscheiden an wem er verkauft.
E1	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	90	Ja, wir schauen uns natürlich sehr genau an, wo gibt es denn so gewidmete Baulandreserven? So nennen wir das. Das kennen wir ja sehr gut, wir wissen, wo die sind. Wir versuchen halt jetzt eher, dass wir auf alle, die größere Flächen haben - also haben wir gesagt, wir schauen uns mal die über zwei Hektar zusammenhängend an, da gibt es auch ein paar - dass man die vielleicht zumindest einmal optioniert oder eine Exklusivität für ein Jahr mit dem Eigentümer vereinbart. Diese Verträge würden wir sogar als Standortagentur mit dem Eigentümer abschließen oder eben mit der Gemeinde oder mit dem Gemeindeverband. Auch für Brachflächen haben wir das gleiche Modell in Anwendung. Und dann schauen wir, ob man einen Investor oder ein Unternehmen finden, die da bauen würden, um mal so ein bisschen eine Einflussnahme oder zumindest mal einen Fuß in der Tür drinnen zu haben so: „Wir würden es dir eventuell abkaufen, gibt uns doch einmal eine Option für ein oder zwei Jahre.“ Aber das ist das einzige, weil wir haben die finanziellen Mittel als Standortagentur nicht, dass wir es kaufen würden. Wir können nur Unternehmen finden, die sagen: „Ich bin bereit, dort hinzugehen oder ich will sowieso gerade investieren.“
E1	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	92	Nein, also die überörtliche Raumordnung hat da gar keine Handhabe, dass sie das irgendwie steuern. Es ist aber auf Seiten der Raumordnung das Bewusstsein für die Brachflächen da. es gibt jetzt eine eigene Koordinierungsstelle, die sich mit leerstehenden Brachflächen seitens der Raumordnung beschäftigt. Das ist im Prinzip so ein Dreier – mit dem Regionalmanagement, mit uns und der Koordinierungsstelle, um einfach dieses Bewusstsein noch einmal näher in die Gemeinden zu bringen, weil man versucht, über Bewusstseinsbildung, was wir als Landesorganisationen, als Raumordnung und alle anderen betreiben, dann irgendwann vielleicht den Eigentümer zu erreichen.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	94	Und das ist halt immer der Punkt, wo wir, wenn wir auf Eigentümer zugehen, wir sind immer abgestimmt mit der Gemeinde. Und bevor wir mit dem Eigentümer sprechen, sagen wir: „Liebe Gemeinde, wir würden jetzt auf den zugehen, der hat bei dir einen Leerstand in der Gemeinde. Ist es gescheiter, wenn du direkt mit ihm sprichst, wenn wir miteinander mit ihm sprechen?“ Und dann sagt die Gemeinde: „Du, ich glaube, es ist gescheiter, ihr redet mit ihm oder ich kläre das im Vorfeld ab.“ Also das ist immer ganz unterschiedlich.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	95	Und ich glaube, das muss man total individuell behandeln, weil man da voll aufpassen muss, weil da oft diese persönlichen Interessen total hineinspielen und für Bürgermeister das dann schon oft schwierig ist, weil das ist vielleicht der

			Nachbar, jetzt muss er ihm mehr oder weniger Druck aufbauen, dass er etwas macht und 'dem fällt es dann leichter, wenn er sagt: „Hey, geht ihr als Landesorganisation zu ihm, weil ich dann in zwei Wochen wieder bei einem Feuerwehrfest mit ihm beisammensitze.
E1	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	99	Ich glaube, man muss da einfach noch mehr veranschaulichen, was möglich wird, also was möglich wäre. Und ich glaube, man muss ihnen mehr veranschaulichen, dass es für sie eigentlich sehr einfach ist. Also wir gehen immer so nach außen: „Wir bieten euch das Komplettpaket. Wenn ihr sagt, ihr wollt die Brache revitalisieren, wir haben da jegliche Experten zu jeglichen Themen an der Hand, lass dich doch auch einfach von uns an der Hand nehmen.“ Und das ist eigentlich so der Slogan, mit dem nach Außen gehen. Wo wir versuchen: „Wir haben da das Rundumpaket, nehmt es doch einfach.“ Und das bieten wir für die Gemeinden und auch für die Unternehmen im gleichen Fall an. Und das ist ja kostenlos, weil das ist eine Wirtschaftsförderung vom Land Oberösterreich, das man denen zur Verfügung stellt.
E1	Flächeninanspruch-nahme	103	Also bei den Unternehmen ist natürlich auch – wenn ein Unternehmen kommt, und wir fragen erst einmal: „Wie viel Fläche braucht ihr?“ Braucht ein Unternehmen sicher zuerst mehr, als sie dann tatsächlich brauchen. Und das merkt man bei alle. Weil erstens: viele Unternehmen können sich das oft gar nicht vorstellen, wenn die sagen: „Ich brauche eine 5000 Quadratmeter Halle.“ Und man geht dann mit ihnen in eine 5000 Quadratmeter Halle, dann sagen sie: „Boa, so groß ist das.“ Also man muss ihnen das oft auch einmal zeigen, damit sie wissen, was brauchen sie denn eigentlich wirklich. Das ist dann unsere Rolle abzuklären, was brauchen sie denn eigentlich wirklich. Mit dem kann man den Flächenverbrauch definitiv steuern. Und bei beim Wohnen – ich sage jetzt nur meine persönliche Meinung – ist es eine ganz einfache Rechnung. Wenn ich irgendwo ein Wohnhaus habe, fünfgeschossig, wie viele Personen leben dort? Und wenn ich es vergleiche mit einem Einfamilienhaus und ich stelle das dem Bodenverbrauch gegenüber, sieht man, dass man mit einem Einfamilienhaus schon sehr viel Fläche verbraucht und wenn ich dann auch noch an ältere Einfamilienhäuser denke, wo das dann ein Zweifamilienhaus ist und dort wohnt dann teilweise nur noch eine Person, dann habe ich eine total schlechte Auslastung von Bestandsgebäuden im Wohnen.
E1	Flächeninanspruch-nahme	105	Ja, die Gemeinde hat natürlich schon eine gewisse Intention, warum sie einen Betrieb in der Gemeinde haben will – Kommunalsteuer. Und deswegen gibt es ja diese Form der interkommunalen Betriebsansiedlung. Es sind ja mittlerweile fast 80 % aller oberösterreichischen Gemeinden in einem interkommunalen Gemeindeverband. Wird auch sehr forciert, weil es auch ein Mittel zum Flächensparen ist, weil dann entsteht ein Betriebsbaugebiet dort, wo es auch sinnvoll ist. Und Kommunalsteuer wird dann einfach anteilmäßig in den Mitgliedsgemeinden verteilt. Und mit dem umgeht man natürlich auch, dass jede Gemeinde ein einzelnes Betriebsbaugebiet entwickelt. Das ist meiner Meinung

			nach eines von den effektivsten Tools, Flächen zu sparen. Und das ist nichts Neues, das gibt es schon seit über 20 Jahren in Oberösterreich und wird auch laufend weiter ausgebaut, so dass immer mehr Gemeinden in so einem Gemeindeverband sind, damit man genau so etwas umgeht.
E1	Rolle der RO > Gemeinde	107	Genau. Das ist auch mittlerweile der Fall, dass diese Gemeindeverbände auch den Fokus auf die Brachflächenrevitalisierung haben und das genauso dann auch zu diesem Gebiet der interkommunalen Betriebsansiedlung zählt.

Expert:in	Code	Position	Segment
E2	Rolle der RO > Gemeinde	5	Also in beiden Feldern in der Gemeinde sowieso, weil wir gerade einen neuen Flächenwidmungsplan und ein neues örtliches Entwicklungskonzept machen. Bereits seit Beginn der Periode, also wir haben uns das alle miteinander, alle Fraktionen im Gemeinderat gemeinsam vorgenommen, haben gleich zu Beginn der Periode zu arbeiten begonnen und sind kurz vor dem Abschluss für einen komplett neuen Flächenwidmungsplan und ein neues örtliches Entwicklungskonzept, also eine Strategie, wo wir in den nächsten 15 Jahren mit der Flächenentwicklung hinwollen. Also das ist einmal sozusagen ein Zugang über die Gemeinde. Dazu muss man sagen, dass hier schon sehr, sehr lange eine Überarbeitung läuft und nie abgeschlossen werden konnte, weil das halt immer politisch nicht gegangen ist. Und ich hoffe, dass es uns gelingt, das in dieser Periode zu bewerkstelligen.
E2	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	5	Im Landtag bin ich über das Thema Raumordnung natürlich auch ständig mit dem Thema konfrontiert, weil ich die Raumordnungspolitik der Grünen im Landtag sozusagen verantworte und auch natürlich eine maßgebliche Rolle bei der Positionierungsbestimmung habe einerseits. Und weil ich natürlich auch bestimmte Themen auch im Landtag sehr intensiv politisch verfolgt und auch bewahrheitet habe.
E2	Brachflächensituation	9	Es gibt Flächen, die sind kontaminiert, sage ich mal, durch Müll oder weil früher immer eine Tankstelle draufgestanden ist oder weiß ich nicht, weil irgendwelche illegale Mülldeponie drauf war, ja. Also das ist eine Möglichkeit, eine Fläche zu recyceln, indem man sie sozusagen ökologisch wieder auf den letzten Stand bringt, indem man sie irgendwie ausgrabt, den Müll ausgrabt. Das wäre eine Form vielleicht von Recycling. Oder aber, wenn man es jetzt sozusagen von einem anderen Blickwinkel betrachtet, könnte man vielleicht auch sagen, Flächenrecycling heißt, es gibt bestehende Flächen, die genutzt wurden bereits, die Nutzung ist sozusagen verloren gegangen, weil es ein Unternehmen nicht mehr gibt, oder weil irgendwie was angerissen worden ist. Und jetzt versucht man sozusagen diese Fläche für ein anderes Unternehmen oder einen anderen Nutzungszweck vielleicht sogar zu recyceln.

E2	Brachflächensituation	11	Wir haben zu Beginn der Periode ein sogenanntes Leerstandsprojekt gemacht. Wir haben gemeinsam mit anderen Gemeinden in der Gegend, ein Projekt gemacht zum Thema Leerstandsentwicklung, gefördert mit Mitteln des Landes Oberösterreich, wo wir uns in allen Gemeinden angeschaut haben, wie sich die Leerstandssituation und Potenziale entwickelt haben, um diesen Leerständen entgegenzuwirken. Und da, das bezieht sich im Wesentlichen, sage ich jetzt einmal, auf Gewerbeleerstände, also auf innerörtliche Flächen, die halt leer stehen, ehemalige Hofhäuser zum Beispiel oder was auch immer, ehemaliger Bäcker, was auch immer, aber auch auf gemeindeeigene Gebäude. Auch die Gemeinde bei uns hat ja gar nicht so wenig Leerstände eigentlich im eigenen Eigentum und darum habe ich da sozusagen Zugang und habe mich da schon sehr intensiv mit dieser Frage beschäftigt, ja.
E2	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	12	Und es hat auf dem Land Oberösterreich eine sehr, sehr gute Förderung gegeben, die jetzt bis vor zwei Jahren, eigentlich bis vor einem Jahr muss man sagen, die jetzt verändert wurde, weil die Nachfrage so groß war, dass das Land das gar nicht mehr bedienen konnte für Leerstandsentwicklung.
E2	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	14	Dafür hat es eine Förderung gegeben, die war bis zu 60 Prozent, also in Form eines Mietzuschusses, aber auch in Form einer Investitionsförderung für Umbauten. Und die haben wir jetzt eben verändert - verändern müssen vielleicht, muss man sagen - weil dann einfach so viel Nachfrage da war, dass das Geld nicht ausgereicht hat.
E2	Flächeninanspruch-nahme	16	Also wir haben sehr gute Daten. Es gibt zum Beispiel diesen Bericht, wie heißt der nochmal schnell? Rauminformationsbericht oder so, kann ich noch raussuchen. Also da werden sozusagen in Abständen alle Daten zur Flächeninanspruchnahme und Flächenversiegelung erhoben. Das ist das eine. Und es gibt dann den sogenannten Bodeninformationsbericht, der ist jetzt ganz neu, da ist übermorgen eine Pressekonferenz, wird dann präsentiert, ich habe ihn schon gesehen. Die sind aber relativ ident, sage ich einmal, im Wesentlichen, wo Daten zu dem Thema aufbereitet sind. Grundsätzlich glaube ich, kann man sagen, dass die Entwicklung positiv ist und die Frage ist natürlich sozusagen, was ist das Ziel und wo will man hin? Da haben wir Grüne einen restriktiveren Zugang wie andere Parteien, weil wir sagen, wir müssen die Flächeninanspruchnahme so weit reduzieren wie möglich, da war immer das 2,5 Hektar Ziel im Gespräch, aber ich glaube, mittel- und langfristig muss man irgendwie auf netto null kommen. Das ist jetzt kein Ziel für die nähere Zukunft, aber langfristig ist das schon ein Thema,
E2	Flächeninanspruch-nahme	16	Das heißt, für jede Fläche, die wir in Anspruch nehmen, muss eine andere wieder sozusagen renaturiert werden. Wobei man vielleicht auch Inanspruchnahme definieren muss. Inanspruchnahme heißt Neuwidmung. Also wir haben uns darauf geeinigt in Oberösterreich und das ist, glaube ich, auch die Position der ÖROK, dass Flächeninanspruchnahme

			bedeutet, Fläche, die von Grünland in Bauland oder in eine andere Widmungskategorie verändert wird, sodass sie genutzt werden kann.
E2	Flächenversiegelung	16	Davon zu unterscheiden ist die Flächenversiegelung, weil jede Flächeninanspruchnahme ist gleichzeitig nicht zu 100% der Versiegelung. Wenn ich jetzt ein Baugrundstück umwidme, also Wiesen umwidme in ein Baugrundstück, dann sind das, 800 Quadratmeter und davon wird ja nur ein Teil tatsächlich versiegelt, weil ein Teil wird Garten sein, ein Teil werden vielleicht irgendwelche, Rasensteine sein.
E2	Flächeninanspruchnahme	16	Also wenn ich davon ausgehe, dass ich sozusagen immer weitere Flächen in Anspruch nehme, dann heißt das ja, dass ich sozusagen der Natur immer weitere Wasserspeichermöglichkeiten, CO2-Speichermöglichkeiten, Retentionsmöglichkeiten entziehe. Und wenn ich das jetzt auf einer langen, da kann man jetzt über eine Zeit diskutieren, das sind jetzt 20 Jahre, 30 Jahre, 50 Jahre, 100 Jahre, sage ich mal - aber irgendwann einmal, werde ich zu dem Punkt kommen, wo ich sagen kann, ich kann nicht ewig Flächen in Anspruch nehmen, weil irgendwann einmal, es ist eine endliche Ressource, der Boden verbraucht ist. 84.000 Quadratkilometer haben wir in Österreich und irgendwann einmal ist das verbraucht. Und wir werden uns ja alle einig sein, dass wir die nicht alle in Anspruch nehmen wollen. Jetzt aktuell, das aktuelle politische Ziel, an dem wir alle, an dem wir Grünen speziell festhalten, sind die 2,5 Hektar. Aber ich glaube, langfristig wird man irgendwann einmal auf netto null kommen müssen. Das ist jetzt keine politische Forderung, das sage ich jetzt aus Hausverstandsgründen. Und es gibt auch Fachleute, die das sagen.
E2	Brachflächensituation	18	Bei uns ist es so, dass wir eigentlich schon in allen Gemeinden, die bei diesem Projekt mitgebracht haben, auf das kann ich mich jetzt beziehen, Leerstände haben. Das hat ganz, ganz unterschiedliche Ursachen.
E2	Brachflächensituation	18	Im Wesentlichen sind es Leerstände von ehemaligen Gewerbeflächen, können aber auch Fabrikhallen sein, können aber auch öffentliche Gebäude sein.
E2	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	18	Wir haben zum Beispiel ein Gebäude gehabt, das oben bei der Kirche steht, eher ganz am Eck. Das ist das Gebäude, das siehst du jetzt vielleicht oder man sieht es ja vom See aus, das war ganz früher mal unsere Volksschule. Dann war es jetzt ganz lange Jahre die Ordination für unseren Hausarzt bzw. Hausärztin jetzt am Schluss und es waren auch Teile der Räume vermietet für irgendwelche Therapeutinnen und Therapeuten. Und jetzt haben wir eine neue Ordination gebaut mit öffentlichem Geld, wo die Therapeuten Platz haben und jetzt ist dieses Gebäude ohne Nutzung und das Gebäude ist relativ alt, Nachkriegszeit oder vielleicht sogar schon davor teilweise. Das heißt, wir hätten ungefähr 1,5 Millionen Euro investieren müssen, dass wir das wieder in den Stand setzen und weiter nutzen können und deswegen haben wir, das wissen wir eben aus diesem Leerstandsprojekt. Also wir haben das Gebäude bei diesem

			Leerstandsprojekt behandelt und bearbeitet und da ist einmal das Potenzial beurteilt worden, haben geschaut, was kann man dort machen und im Endeffekt, es gibt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, aber ganz klar ist, man muss investieren und zwar ungefähr 1,5 Millionen Euro und das hat jetzt im Ergebnis dazu geführt, dass wir es verkaufen, weil wir das einfach nicht finanzieren können als Gemeinde.
E2	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	18	Es hat einen guten Käufer gegeben, in dem Fall war das die Pfarre. Das hat gut dazu gepasst, weil das ist eine der Kirchen die wollten das unbedingt haben. Die werden das jetzt nutzen, die werden das jetzt sanieren, mit eigenem Geld und wieder in Verwendung bringen und damit ist das Ziel erreicht.
E2	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	18	Zum Beispiel wir haben eine Gewerbefläche die früher mal ein Kaufhaus war, da ist oben die Wohnung von den Eigentümern drinnen, die haben das Kaufhaus selber betrieben, das ist aber baulich nicht wirklich getrennt. Also das heißt würden die diese Fläche in Anspruch nehmen, heißt das, dass sozusagen ihr Eingang in ihre Wohnung durch ein anderes Geschäft oder durch etwas anderes durchrennen müssen. Die ganzen Installationen sind verbunden mit dem Bewohner, das geht bis zum Strom weiter, vielleicht sogar nicht mit einem anderen Gebäude.
E2	Hürden für die Wiedernutzung	18	Auch wenn Geld da wäre. Und wenn es vielleicht sogar Leute gäbe, die sagen, sie wollen das machen. Da geht es dann oft um Investitionen natürlich, dann auch um die Frage, wem gehört das dann, ist das dann verpachtet, ist das dann ein Mieter, ist das dann ein Kauf, etc. Also das sind ganz unterschiedliche, komplexe Rechtsfragen, die man sich da halt irgendwie anschauen muss.
E2	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	20	Das ist auch ein Thema, dann müssen natürlich die Rahmenbedingungen passen, also wenn die Eigentümer:innen nicht dort wohnen, dann ist es vielleicht ein bisschen leichter, als wenn sie selber dort wohnen. Oder die Eigentümer:innen vielleicht noch nicht genau wissen, was sie damit machen wollen oder vielleicht auch irgendwelche Kinder da sind, Nachkommen da sind, die vielleicht auch schon irgendwelche Pläne haben, aber selber noch halt irgendwo in Wien studieren und vielleicht die Flächen halt quasi vorbehalten werden für irgendwelche Erbschaftsangelegenheiten etc
E2	Rolle der RO > Gemeinde	20	Wir haben in den letzten 30 Jahren im Grunde unsere gesamten Gewerbeflächen von den Zentren in die Peripherie verlagert. Die Fachleute sagen Donut-Politik dazu, so nennt man das, also man baut das quasi rundherum und in der Mitte entsteht ein Loch und das kann man der Bezirkshauptstadt ganz gut beobachten und auch hier. Ich bin in der Bezirkshauptstadt in die Schule gegangen, ins Gymnasium, wie ich dort in die Schule gegangen bin, war die Stadt belebt. Hinter jedem Schaufenster war ein Geschäft und zwar sowohl am Stadtplatz als auch in der Vorder- und in der Hinterstadt. Und wenn ich heute dorthin komme, jetzt gehen meine Kinder dort in die Schule, dann ist da vielleicht noch was am Stadtplatz, aber nicht einmal noch da überall. Eines der Geschäfte ist jetzt ausgewandert, andere gibt es

			auch nicht mehr. Und am Stadtplatz selber gibt es Leerstände und Leerständeschaukenster. In der Vorder- und in der Hinterstadt sowieso. Wenn es nicht überhaupt größere Leerstände oder längere Leerstände schon sind. Und die gesamte Gewerbeentwicklung fängt in Wahrheit auch bei der Bundesstraße an. Von der Nachbargemeinde bis über das Einkaufszentrum natürlich ganz stark, in Wahrheit bis in die nächste Nachbargemeinde. Und wenn ich jetzt ganz böse bin, dann sage ich, ist eine Gewerbemeile zwischen dieser Bezirkshauptstadt und der nahegelegenen Bezirkshauptstadt entstanden, wo sich das gesamte Gewerbe auf der Straße auffädelt und die Zentren werden leer. In der Nachbarstadt ist es ja dasselbe. Dort ist auch dieses Einkaufszentrum am Stadtrand. Wir haben im Grunde die Gewerbeflächenaussetzung aus den Zentren und das macht es natürlich extrem schwierig, auch in den Zentren dann was zu entwickeln, weil ich bin mir nicht sicher, ob sich bei uns ein Geschäft zum Beispiel im Zentrum gut halten kann, weil halt einfach die Frequenz auch nicht mehr da ist.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	20	Man sieht das jetzt ganz gut unserer Nachbargemeinde, da hat es einen Versuch gegeben mit diesen Galerien, die haben gegenüber von der Bank ein riesengroßes Gebäude gebaut, wo im Erdgeschoss so eine Tiroler Supermarktkette eingemietet war und die haben jetzt aufgegeben, weil einfach die Frequenz im Ort nicht da war, dass sie dieses Geschäft wirtschaftlich betreiben können. Und ich bin sehr oft dort zum Einkaufen - sehr oft, ich will nicht sagen, aber ich bin manchmal dort zum Einkaufen am Samstagvormittag weil ich da zum Metzger gehe und zum Bäcker was es bei uns leider nicht mehr gibt und da hab ich immer wieder mal reingeschaut und das Geschäft war am Samstagvormittag leer. Und wenn ich dann zur Peripherie gekommen bin, also wenn ich heimgefahren bin und den großen Supermarktketten vorbei gefahren bin an der Peripherie, da hast du keinen Parkplatz gekriegt. Und das ist halt, wie soll ich sagen, über die letzten 30 Jahren entstanden, vielleicht gar nicht so sehr in böser Absicht, in dieser Gemeinde war es das Thema von der Umfahrung im Wesentlichen, da haben wir gesagt, okay, wir haben so viel Verkehr im Zentrum, wir wollen aus dem Zentrum raus, dann hast du die Umfahrung gebaut und natürlich - Unternehmerinnen und Unternehmer haben sich da natürlich Flächen gesichert, an der Umfahrungsstraße oder am Kreisverkehr und haben halt die jetzt gewerbemäßig entwickelt und das ist halt dann auch irgendwo bis zum gewissen Grad ein Immobiliengeschäft gewesen, sage ich jetzt einmal.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	22	Ich meine, mittlerweile ist das glaube ich schon irgendwie halbwegs im Bewusstsein der Handlungs- und der Entscheidungsträger:innen, dass das einfach ein Problem war in den vergangenen Jahren. Auch wenn ich nicht böse Absichten unterstellen wollte, sondern es waren halt einfach Entscheidungen auf Basis des Wissens der damaligen Zeit. Jetzt im Nachhinein weiß man, es waren Fehlentscheidungen, finde ich persönlich.

E2	Rolle der RO > Gemeinde	22	Aber die Maßnahmen sind natürlich, dass man auf der einen Seite - also ich sage immer, die Maßnahmen fangen einmal damit an, bevor man irgendwas macht, muss man mal aufhören, dass man das Falsche nimmer macht. Was man nimmer machen dürfen, ist, dass wir weitere Flächen an der Peripherie für Gewerbe, Handel etc. widmen.
E2	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	22	Da gibt es auch gesetzlich mittlerweile ein bisschen einen engeren Rahmen, wie in der Vergangenheit. Das geht gar nicht mehr so leicht wie in der Vergangenheit.
E2	Eigentümer:innen	24	Ich bin mir gar nicht sicher, ob das so ein Thema von den Gewerbebetrieben selber ist. Ich habe das Gefühl, dass das halt einfach ein Immobiliengeschäft war. Da gibt es halt Investoren, die das machen. Das ist ja nicht so, dass die Supermarktunternehmen gekommen sind, oder nicht nur - das ist immer eine Mischung von allem. Aber da hat es einfach auch Leute gegeben, die ein Geschäftsmodell zu dem entwickelt haben. Es gibt Investoren, die halt Flächen aufgekauft haben, die dann Widmungsvorhaben betrieben haben. Aso das ist jetzt nicht so, dass der Händler gekommen ist und gesagt hat, ich hätte da jetzt eine Fläche, sondern meistens rennt das über irgendwelche Zwischenhändler. Das war ja das Geschäftsmodell, oder es ist der Geschäftsmodell.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	26	Wenn sie einmal gewidmet sind, ist es vorbei. Dann kannst du einen Bebauungsplan machen und sagen, du darfst nicht so bauen, sondern nur so, oder kleiner, oder höher, oder niedriger, oder irgendwie ein paar Bäume setzen, oder so irgendwas, ja, aber in Wahrheit, wenn es einmal gewidmet ist, ist es vorbei.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	26	Und eigentlich müssen wir damit aufhören, dass wir Flächen in der Peripherie in Anspruch nehmen, wenn wir es in dieser Sprechweise bleiben wollen, sage ich jetzt einmal. Das ist einmal das eine. Also wir müssen mal aufhören damit und da müssen wir natürlich, und das ist jetzt die bittere Kehrmeile, halt wahrscheinlich in den nächsten Jahren viel Geld in die Hand nehmen, auch Steuergeld letztendlich, dass wir die Entwicklung wieder, also dass wir die Zentren wieder irgendwie beleben.
E2	Hürden für die Wiedernutzung	26	Da hat uns eine Firma beraten, die den Handel auch berät, also nicht große Handelskonzerne, aber Flächenentwicklung. Und ich habe gesagt, naja, jetzt machen wir so ein Leerstandsprojekt und dann stellen wir halt vor, dass wir gewisse Gewerbebetriebe wieder ins Zentrum bringen. Und die haben zu mir gesagt: „Also das kannst du gleich mal vergessen, weil eins sage ich dir, der Handel sitzt in der Peripherie und der kommt auch nicht mehr zurück.“ Das heißt aber im Umkehrschluss auch, wir müssen uns andere Konzepte überlegen, wie wir unsere Zentren beleben. Weil das ist ja jetzt einmal so, die haben da draußen investiert, die schreiben das jetzt einmal über 20 Jahre vielleicht oder vielleicht sogar über 30 Jahre ab und bevor diese Investition nicht irgendwie abgeschrieben ist, wird sich da nichts

			mehr ändern so schnell. Das heißt aber umgekehrt, wir müssen uns andere Formen von Nutzung überlegen, die wir jetzt in Zukunft im Zentrum haben werden.
E2	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	28	Das sind natürlich kommunal nutzbare Räume, vielleicht irgendwelche semi-kommunal nutzbaren Räume, Coworking Spaces. Bei mir waren auch schon Leute, die so Konzepte entwickelt haben, zum Beispiel für Gewerbeflächen, wo lokale Produzenten, wie soll ich sagen, nicht den ganzen Raum mieten, sondern einfach nur Regale. Das ist so wie Fachladen. Ich glaube, da gibt es das Kleinstadtbiotop zum Beispiel, wo halt nur einzelne Portionen irgendwie mietet und dann irgendwie vielleicht sogar in Kombination mit einem Online-Shop.
E2	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	28	Aber ich glaube, dass jetzt ein großer Handelskonzern, irgendwie sagt: „Jetzt mache ich hier im Zentrum ein Geschäft auf.“ Also ich glaube, von dem Gedanken muss man sich eher verabschieden, sage ich mal.
E2	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	30	Derzeit nicht. Also es kommt auf die Lage drauf an, würde ich sagen. Natürlich, also ich sage mal, wenn ich mir das leisten kann - also grundsätzlich ist es immer so, die Leute haben Eigentum. Und das Eigentum wird je nach Lage wahrscheinlich eher mehr wert. Das kann man jetzt wahrscheinlich auch nicht pauschal sagen, weil vielleicht im Mühlviertel, im Böhmerwald ist das was anderes. Aber einmal hier oder in Linz oder in Vöcklabruck, wenn ich ein Eigentum in einer guten Lage habe, dann kann ich davon ausgehen, dass alleine das Grundstück im Wert steigt. Jedenfalls war es in den letzten Jahren so. In den letzten Jahren war es sogar so, dass der Grundstückswert immer sozusagen stärker gestiegen ist wie die Bankzinsen, weil wir haben ja jahrelang eine Nullzinspolitik gehabt oder teilweise sogar Minuszinsen. Das heißt, es war lukrativer das Geld sozusagen in Eigentum gepackt zu haben, wie auf der Bank. Weil auf der Bank habe ich keine Zinsen gekriegt oder vielleicht sogar welche zahlen müssen, weil ich mehr gehabt habe. Und ich glaube, ein Grundstück in der Bezirkshauptstadt oder hier wird eher mal tendenziell mehr wert. Also insofern sage ich einmal, es leer stehen zu lassen hat nicht unmittelbar einen Nachteil, außer dass ich halt irgendwie kalkulieren muss, dass das Gebäude irgendwie immer schlechter wird und dass ich irgendwann einmal wieder Investitionen machen muss in die Substanz.
E2	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	30	Je länger es nicht genutzt wird, desto schlechter wird es und irgendwann einmal braucht man eine größere Investition.

E2	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	30	Aber ich sage immer, wenn ich keinen Bedarf habe, dass ich es nutze und wenn ich es mir leisten kann, dass ich es nicht nutze, dann habe ich einmal nicht unmittelbar einen Nachteil.
E2	Rolle der RO	32	Ich glaube, der Gesetzgeber muss da was machen. Das geht schon. Und der Gesetzgeber kann zum Beispiel über Leerstandsabgaben agieren. Also das ist ein Thema, was wir im Landtag auch immer wieder mal besprechen, wo es auch immer wieder Anträge gibt von unterschiedlichen Parteien, auch von uns, dass wir sagen: „Okay, wir müssen das Thema Leerstand unter Kontrolle bringen.“ Das bezieht sich natürlich immer in erster Linie auf Wohnungsleerständen, weil da ist es ja eigentlich das größte Problem in Wahrheit, weil eine leerstehende Wohnung heißt ja, dass jemand anderer möglicherweise keine Wohnung hat und es gibt halt ganz viele Leute, die sich mehrere Wohnungen leisten können und sich es vielleicht auch leisten können, dass sie es leer stehen lassen und da ist immer der Hauptansatzpunkt. Aber ich sage einmal, on the long run könnte es schon ein Thema für Gewerbeimmobilien sein. Und übrigens auch für Baugrundstücke, weil man bräuchte - jetzt nicht nur als bebaute Fläche definiert, sondern auch als unbebaute Fläche definiert - dann gilt dasselbe natürlich auch für unbebaute Baugrundstücke. Mit den Neuwidmungen macht man ja den Bauzwang. Mittlerweile gibt es - aber wir haben ganz viele Altbestände - also ich glaube wir haben 10.000 Hektar in Österreich oder 10.500 Hektar in Österreich, unbebautes Bauland, wo es zum Teil eben noch keine Baulandsicherungsverträge.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	34	Für das Bauland gibt es entweder rückwidmen, das ist eine Möglichkeit. Das ist natürlich in der Vergangenheit schon passiert. Die ganzen schlechten Flächen in der Peripherie das haben wir in der Vergangenheit schon gemacht.
E2	Rolle der RO	34	Wir haben Flächen, die sind in den besten Lagen gewidmet als Bauland und werden nicht bebaut. Und die will ich natürlich auch nicht zurückwidmen in Wahrheit. Weil ich will ja, dass die bebaut werden. Also das macht ja auch keinen Sinn, dass ich jetzt irgendwo im Zentrum eine Wiese widme. Da will ich ja, dass die bebaut werden. Und ich glaube, dass es da auch in Wahrheit auf eine Baulandabgabe irgendwann einmal auslaufen wird müssen.
E2	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	40	Ja, also diese Leerstandsförderung vom Land, ich finde, war eine extrem gute Förderung. Die ist extrem gut nachgefragt gewesen und wir haben ja alleine aus der Tatsache, dass das Förderprogramm verändert wurde - wissen wir ja, dass die Nachfrage unendlich größer gewesen ist, wie die Mittel, die dafür zur Verfügung gestellt wurden. Also das heißt, ich glaube schon, dass es ein hohes Bewusstsein dafür gibt, dass man da was machen will und machen muss, aber das geht halt wahrscheinlich nur mit öffentlichem Geld und das ist halt in Zeiten wie diesen sehr limitiert,

E2	Rolle der RO	40	Wie viel finanziere ich sozusagen einem privaten Unternehmer oder auch einem Nichtunternehmer den Umbau von seiner Fläche? Das ist das Steuergeld, das ist das Geld, was du dir beim Supermarkt an der Kasse zumindest in Form von Mehrwertsteuer oder über Lohnsteuer etc. zahlst. Also da ist halt immer die Frage, was ist die gesellschaftliche Wertigkeit von diesen Themen? Und da reden wir von zig Millionenbeträgen, die wir irgendwie brauchen letztendlich.
E2	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	42	Vielleicht, weil sie selber drinnen wohnen, vielleicht, weil sie das gar nicht notwendig haben, vielleicht, weil sie ihre Ruhe haben wollen, vielleicht, weil sie es offen für die Kinder oder vielleicht gehört es schon den Kindern, die aber gerade irgendwo in Wien sind oder in München oder was der Teufel was. Also es gibt nicht irgendwie eine Suchursache, warum ein Leerstand nicht genutzt wird, sondern viele und die muss man halt alle unterschiedlich anschauen. Ich glaube aber schon, dass eine Kernursache darin besteht, dass es halt einfach sozusagen auch keinen Druck gibt, das in Nutzung zu bringen und den Druck kann ich schon durch Fiskalpolitik erzeugen.
E2	Eigentümer:innen	44	Nach der Widmung ist es so, die Fläche gehört wem und der oder die kann im Rahmen der Bauordnung damit machen, was er oder sie will. Oder auch nicht. Auch bei Leerstand und auch bei Brache. Sicher, wenn du ein Grundstück hast, wo auch was draufsteht, weiß ich nicht, bleiben wir mal einfach bei einem Einfamilienhaus, dann kannst du mit dem Haus machen, was du willst, so lange bis es zusammenfällt. Sicher, wenn es zusammenfällt, kommt jemand von der Baubehörde und sagt, du darfst nicht mehr reingehen. Aber du kannst im Grunde damit machen, was du willst. Eigentum ist eines der am höchsten geschützten Güter in der österreichischen Rechtsordnung. Und wenn du mal was hast und eine entsprechende Rechtsgrundlage dazu hast, dann steht dir frei, was du damit machst. Und das heißt natürlich, dass das auch zum Teil ein Kapitalthema ist und dass du halt auch mit dem machen kannst, was du willst, sag ich jetzt einmal.
E2	Eigentümer:innen	46	ich glaube zum Beispiel ein Unternehmen in Ranshofen, das hat zum Beispiel riesengroße Flächen, zum Teil gewidmet schon und die sind halt einfach für die Reserve. Und die sagen, die sind jetzt da und die sind gewidmet oder auch noch nicht gewidmet, aber es ist anscheinend ihr Eigentum und die sagen: „Die halten wir uns jetzt einfach mal zurück, weil wir halt nicht wissen, was in den nächsten 10, 20, 30, 40, 50, 100 Jahren passiert und das habe ich halt jetzt einfach mal sozusagen auf Vorrat.“ Es gibt vielleicht auch Unternehmen, die haben noch keine konkrete Idee, was damit ist und wollen das halt einfach mal noch nicht verkaufen, weil es halt auch im Anlagevermögen drinnen ist oder aus anderen Gründen
E2	Eigentümer:innen	48	Meine Erfahrung, wenn ich es jetzt einmal nur in dem Radius anschau, wo ich mich halt beschäftigt habe in den letzten Jahren, dann sind das ganz oft private Leerstände. Das sind irgendwelche ehemaligen Gewerbeobjekte,

			eigentümergeführte Gewerbeobjekte, die halt jetzt aus irgendwelchen Gründen leer stehen, weil es das Geschäft nicht mehr gibt, weil, weiß ich nicht, das nicht mehr wirtschaftlich ist, weil das schon den Kindern gehört, die nicht weiter machen, die nichts mehr machen oder so. Also mein Gefühl ist, dass das sehr oft Flächen sind, die im privaten Eigentum sind. Und da halt für verschiedenste Gründe nicht in Nutzung gekommen.
E2	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	48	Und natürlich die öffentlichen Gebäude kommen auch dazu. Und als öffentliche Hand ist es natürlich extra schwer, dass du irgendwie sagst, ich verkaufe das dann, wie wir das jetzt gemacht haben, und bringe das in Nutzung, weil du halt immer schaust, dass du die Substanz so gut wie möglich erhältst. Das war bei uns auch eine Riesendiskussion. Wir haben ein Jahr lang diskutiert über die Frage, können wir öffentliches Gebäude verkaufen, ja oder nein? Und dann sind sie zu dem Schluss gekommen, naja, bevor es zusammenfällt, ist es gescheiter, wenn wir es verkaufen. Weil so etwas ändern werden wir nicht können. Aber zum Beispiel bei uns als Gemeinde haben wir auch Wohl oder Übel Leerstand, in Wahrheit. Also wir haben da drei Stockwerke, genutzt, de facto, dauerhaft ist eines.
E2	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	50	Funktionen von anderen Gebäuden integrieren. Vielleicht irgendwann einmal, momentan haben wir eh kein Geld. Aber ich glaube schon, irgendwann werden wir es sanieren müssen. Und dann wird man sich überlegen müssen, wie kann man ein Konzept entwickeln, das man irgendwie in Nutzung bringt. Und mein Gefühl ist, dass wir sehr viel Potenzial, Räumliches haben für einen gemeinschaftlichen Raum, der dann natürlich barrierefrei sein muss, der andere, wie soll ich sagen, Anforderungen erfüllen muss. Aber ich könnte mir zum Beispiel vorstellen, dass man das ganze Obergeschoss einmal irgendwann aushöhlt und einen großen Raum macht, den man vielleicht abdecken kann. Und da kann ich dann politische Veranstaltungen machen, Gemeinderatssitzungen, Ausschusssitzungen, aber vielleicht auch irgendwelche Kulturveranstaltungen und kann halt dann die Funktion von anderen Gebäuden, die ich habe, integrieren. Und dann muss ich mir halt überlegen, ob ich mir die anderen Gebäude noch halte. Oder ob ich die verkaufe, vermiete, verpachte etc.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	52	Und da habe ich dann natürlich versucht, mit den privaten Eigentümer:innen zu reden und zu sagen: „Schau her mal, du hast einen Leerstand, der in einer super Lage ist, willst du nicht etwas machen?“ Und in vielen Fällen war es dann so, dass sie gesagt haben, nein, eigentlich nicht. Aus unterschiedlichen Gründen.
E2	Eigentümer:innen	52	Und wir haben jetzt gerade ein Festival im Sommer das ist eigentlich auch so aus dem Leerstandsgedanken entstanden. Also da ist es um leere Schaufenster gegangen in der Gemeinde und die haben dann angefangen, dass sie diese künstlerisch bespielt haben und aus dem hat sich so ein Kunst- und Kulturfestival entwickelt in den letzten Jahren. Und die haben in den letzten zwei Jahren, das haben jetzt zwei Neue übernommen, da irgendwie nach Räumen gesucht in der Gemeinde, die sie nutzen können für Kulturveranstaltungen. Und egal, wo die hingegangen sind, immer hat es einen

			Grund gegeben, warum es nicht geht. Und das war eigentlich fast ein bisschen grotesk, dass dann er bei der Öffnung gesagt hat, das Sommerfestival ist mit Leerständen beschäftigt, wir haben viele Leerstände, und in Wahrheit haben die nirgends einen Leerstand gefunden, die sie bespielen können, aus ganz unterschiedlichen Gründen.
E2	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	54	Also ich glaube nicht, also an die Eigentümer insofern, als dass sie das natürlich entscheiden, aber das sind oft nachvollziehbare Umstände, warum es ja gerade nicht geht. Keine Ahnung, wir haben ein großes Unternehmen, das ist genutzt als Bootsgarage
E2	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	56	Eine Veränderung passiert immer nur dann, wenn es einen gewissen Leidensdruck gibt. Und wenn es den nicht gibt, warum sollte man es ändern? Veränderung ist immer für den, der es macht, immer irgendwo ein bisschen unbequem, weil ich halt Energie aufwenden muss. Und wenn ich es nicht machen muss, mache ich es nicht.
E2	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	58	Auf jeden Fall braucht es ein Bewusstsein natürlich. Das geht natürlich nur mit Reden und Motivieren. Das gilt jetzt nicht nur für das Leerstandsthema, sondern ich glaube, es braucht immer einen Push und Pull. Es braucht immer beide Faktoren. Es braucht immer einen Faktor, dass man sagt: „Okay, schau her mal, willst du dir nicht einmal überlegen, und wie klasse war das, und was wollen wir alle für einen Nutzen tun vielleicht auch.“
E2	Rolle der RO > Gemeinde	58	Auf jeden Fall braucht es ein Bewusstsein natürlich. Das geht natürlich nur mit Reden und Motivieren. Das gilt jetzt nicht nur für das Leerstandsthema, sondern ich glaube, es braucht immer einen Push und Pull. Es braucht immer beide Faktoren. Es braucht immer einen Faktor, dass man sagt: „Okay, schau her mal, willst du dir nicht einmal überlegen, und wie klasse war das, und was wollen wir alle für einen Nutzen tun vielleicht auch.“
E2	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	58	Das ist das eine. Aber ich glaube schon, dass man trotzdem bei gesellschaftlich unerwünschten Entwicklungen auch einen Push-Faktor braucht. Und das ist halt wahrscheinlich die Fiskalpolitik bis zu einem gewissen Grad.
E2	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	60	Ja, weil es vielleicht keinen Anreiz gibt. Und wenn, wie soll ich sagen, steigende Kosten ein Anreiz sind, dann ist das ja auch ein Anreiz. Ich sage immer, eine „Verungemütlichmachung“. Es muss ein bisschen ungemütlicher werden
E2	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	62	Wir haben eben das gehabt mit dem Gebäude von der Kirche, das wir verkauft haben. Das ist jetzt gerade über die Bühne gegangen. Wir haben vor 14 Tagen Schlüsselübergabe gehabt. Und die sind jetzt gerade dabei, dass sie das revitalisieren. Also die werden jetzt einmal roden, dann werden sie mal die Fassade machen, dann werden sie die

			Räume herrichten etc. Und die werden es in den nächsten Jahren wieder in Nutzung bringen. Ich glaube, die greifen sogar auf diese Leerstandsförderung zurück, wenn ich es jetzt richtig im Kopf habe.
E2	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	64	In Linz hat es einmal früher dieses Rieseneinkaufszentrum gegeben, das war quasi das erste große Einkaufszentrum in Linz, und ich glaube, dass das heute noch leer steht. Immer noch, nach vielen, vielen Jahren. Da musst du etwas finden, was da sinnvoll reingeht und Platz hat da drinnen.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	66	Also man muss das Umfeld attraktiv machen, dass Leute dort irgendwie gern sind. Das betrifft die öffentlichen Plätze, das betrifft die Infrastruktur, das betrifft auch das andere geschäftliche Umfeld. Und ich glaube, da kann man sich zum Beispiel von den großen Einkaufszentren sehr viel anschauen, weil die natürlich das perfektioniert haben. Also du wirst sehen, jedes Einkaufszentrum auf der Welt ist gleich aufgebaut. Die haben sozusagen an den Rändern große Umsatzbringer. Die großen Umsatzbringer sind immer an den Rändern und die nicht so starken sind halt in der Mitte irgendwie aufgefädelt. Und die Leute gehen von A nach B und nehmen halt das in der Mitte mit. Das ist zum Beispiel was, was man sich ein bisschen anschauen kann, also eine attraktive Umfeldgestaltung, kombiniert auch mit Gastronomie natürlich, sodass die Plätze attraktiv sind. Und da kann man schon viel machen. Also wir werden jetzt zum Beispiel in unserer Gemeinde in den nächsten Jahren den Landungsplatz herrichten, das ist unser zentraler Platz vor der Schiffsanlegestelle. Und da werden wir jetzt viel Geld investieren, dass wir den einmal attraktivieren und ich glaube schon, dass dieser Ausgangspunkt da dafür sein kann, dass dann das wieder für Gewerbe attraktiver wird. Und dann wird es trotzdem wahrscheinlich noch Maßnahmen brauchen, dass man auch diese Gewerbeflächen dann wirklich mit guten, adäquaten Betrieben oder anderen Konzepten irgendwie in Nutzung bringt.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	68	Das, was wir machen können, ist, dass wir das Umfeld so herrichten, den öffentlichen Bereich, den wir gestalten können, das haben wir ja in der Hand, dass das wieder attraktiv wird und dann muss man halt in ganz viel kleinteiliger Arbeit und auch wahrscheinlich in Kombination mit Steuergeld schauen, dass die Flächen wieder in Nutzung kommen.
E2	Rolle der RO > Gemeinde	74	Ich finde, dass schon in der Vergangenheit sehr viele Katastrophen passiert sind, weil man vielleicht gefällig sein wollte. Das glaube ich schon, aber das betrifft gar nicht so sehr den Bürgermeister. Ich meine, als Bürgermeister steht man ganz vorne, aber am Ende des Tages entscheidet es dann der Gemeinderat. Da habe ich aber schon den Eindruck, dass es eine Bewusstseinsveränderung gegeben hat. Vor allem auch bei den jüngeren Kolleginnen und Kollegen, die vielleicht jetzt eine „Leiche“ aufräumen, die haben eine ganz andere Herangehensweise. Das weiß ich auch von anderen Gemeinden, dass es da oft innerhalb der Gemeinde so ein Generationenthema gibt. Die Alten sagen: „Moment mal, das drücken wir schon durch in Linz.“ Und die Jungen sagen: „Nein, da gibt es fachliche Argumente, dass wir das nicht mehr machen. Und das machen wir nicht mehr.“

E2	Rolle der RO	74	Das Zweite ist, wir müssen mal die Flächen, die wir haben, in Nutzung bringen. Da haben wir eh die 10.500 Hektar ungefähr. Und da glaube ich schon, muss man vielleicht mit Baulandmobilisierungsabgaben oder anderen Instrumenten arbeiten. Sehr viel ist Bewusstseinsbildung auch – passiert und funktioniert auch. Aber die Frage ist halt, wann wird das tragend oder wird das irgendwann einmal tragend. Und dann haben wir natürlich noch die Flächen, die schon in Anspruch genommen sind und auch schon bebaut sind. Und da braucht es einen Mix aus Dingen, Förderungen auf der einen Seite, ganz sicher Umfeldgestaltungsmaßnahmen wahrscheinlich teilweise auch und vielleicht auch irgendwann einmal sozusagen Push-Faktoren. Und Bewusstseinsbildung sowieso immer.
E2	Rolle der RO	76	Da habe ich eine klare Meinung, anders wie manche Kolleginnen bei den Grünen vielleicht, weil ich finde, das muss in der Gemeinde bleiben. Oder anders gesagt, ich glaube, dass solche Raumordnungsentscheidungen immer Abwägungsentscheidungen sind. Also im oberösterreichischen Raumordnungsgesetz stehen zehn Ziele: Sparsamer Grund und Boden, Klimaschutz, Umweltschutz, Schaffung von Freiräumen, aber auch soziale Bedürfnisse, also Wohnraumschaffung oder wirtschaftliche Bedürfnisse und die sind ja mal per se zueinander im Widerspruch. Ich kann ja nicht sagen, ich will auf der einen Seite, wie soll ich sagen, Erholungsflächen schaffen, gleichzeitig will ich Wirtschaft schaffen und ich kann nicht Wohnraum und Naturschutz - das passt auch oft nicht zusammen. Also das heißt, das sind einmal per se Widersprüchlichkeiten und das muss irgendjemand abwägen und sagen, so jetzt in dem Fall, bei dieser speziellen einen Fläche ist es wichtiger, dass das Natur ist und bei dieser speziellen anderen Fläche ist es wichtiger, dass das jetzt Wohnraum ist. Das muss irgendjemand entscheiden und ich glaube, dass das jemand sein muss, der gewählt ist. Also ich glaube nicht, dass man sagen kann, irgendein Beamter oder Beamtin entscheidet das sozusagen am Schreibtisch.
E2	Rolle der RO	76	Und dann bleibt in Wahrheit nur die Gemeinde und das Land. Und ich glaube nicht, dass das Land Oberösterreich - also erstens ist es eine Ressourcenfrage, also wenn man sich nur vorstellt, der oberösterreichische Landtag müsste jede Flächenwidmung für jede Gemeindeentscheiden, da tun wir nichts anderes mehr. Also das ist das eine. Und das andere ist, ich bin schon davon überzeugt, dass man diese Entscheidung vor Ort einfach am besten treffen kann. Und das sage ich jetzt auch mit dem Wissen aus unserem Flächenwidmungsplanprozess, das ist irrsinnig viel kleinteilige, schwierige Arbeit und das war sehr mühsam und sehr langwierig und sehr viele Gespräche. Und wenn ich mir das vorstelle, ich müsste das für Linz ausmachen, das ist undenkbar. Das kann ich mir nicht vorstellen. Und dazwischen gibt es bei uns nichts.
E2	Rolle der RO	76	Und darum bin ich der Überzeugung, dass es auf der Gemeindeebene bleiben soll. Aber, das ist der entscheidende Punkt, das Land macht das Gesetz dazu. Und du kannst schon durch gesetzgeberische Maßnahmen Dinge fördern oder begünstigen, aber auch verunmöglichen. Und insofern ist der Landesgesetzgeber nicht ganz aus der Pflicht, weil wir

			das Gesetz machen in Diensten und da steht drinnen, was die Gemeinden dürfen. Und ich kann sagen, ihr dürft das oder ihr dürft das nicht. Und dann kannst du als Gemeinde machen oder nicht.
E2	Rolle der RO	78	Naja, sicher spielt das eine Rolle. Aber ich glaube, je stärker man das versachlicht, desto, wie soll ich sagen, weniger ist es ein Thema. Ein Thema wird es immer sein. Und wenn wir Entscheidungen treffen über eine Fläche, die vielleicht ein wenig kritisch ist, dann gibt es, ich will nicht sagen Abhängigkeiten, aber Betroffene. Die kennen sich alle, die kommen aus einer kleinen Gemeinde. Und natürlich, wenn jemand einen Baugrund nicht kriegt und damit, wie soll ich sagen, vielleicht ein Haus nicht bauen kann für seine Kinder oder vielleicht dadurch einen Wertverlust hat, weil was kostet ein Wiesengrund bei uns, keine Ahnung, 10 Euro im Quadratmeter und was kostet ein Baugrund bei uns zwischen 200 und 400, sage ich jetzt einmal. Dann ist das auch ein ökonomischer Nachteil, dann gibt es immer Betroffenheiten. Und natürlich, je näher das an die Leute ist, desto stärker wirken sich dann all diese Betroffenheiten aus. Aber deswegen versucht man ja, dass man das im Verfahren so gut wie möglich versachlicht. Am Ende des Tages wird es immer ein wenig persönliche Komponente auch haben, aber bei uns war es bisher eigentlich immer so, und ich glaube schon, dass es in den meisten Gemeinden auch so ist, dass man sich an diesen sachlichen Fragen orientiert im Wesentlichen. Und das hat sich auch verschärft in den letzten Jahren, muss man sagen. Also die Raumordnungsabteilung in Linz ist da auch viel klarer geworden und so wie früher das dann der Bürgermeister nach Linz fährt und sagt: „Das bekommen wir jetzt“, ich glaube, dass das auch nicht mehr ganz so leicht geht. Weil da halt einfach ein viel gesellschaftlicher und medialer Fokus auf dem Thema ist.
E2	Rolle der RO	80	Wir haben im Oberösterreichischen Landtag einen Unterausschuss, der sich mit Rahmenordnungsfragen beschäftigt. Das hängt damit zusammen, dass wir sehr viele Anträge eingebracht haben in den letzten zwei Jahren und die haben alle nicht mehr so recht gewusst, was sie damit tun sollen. Das haben sie jetzt mal alle in einen Unterausschuss ver-räumt. Also im Oberösterreichischen Landtag beschäftigt sich ein eigener Unterausschuss mit dem Thema Raumord-nung und es ist immer wieder ein politisches Thema. Es wird sicher ja auch so bleiben, es ist einfach ein Thema, das in der gesellschaftlichen Verhandlung momentan einen hohen Stellenwert hat. Jetzt geht es wieder ein wenig zurück, weil die sozialen Themen wieder stärker werden, Teuerung etc., weil sich die Leute das einfach nicht mehr leisten können. Aber ich glaube schon auch, dass die Frage der Bodenpolitik eine der Klima- und Umweltfragen der Zukunft ist. Wenn wir über Klimaschutz und Umweltschutz in Zukunft reden, dann wird das ganz stark mit dem Thema Boden und Bodeninanspruchnahme und auch Renaturierung, das ist das zweite große Thema, was im Umweltbereich eine Rolle spielt in den nächsten Jahren, in Verbindung steht. Das muss man immer irgendwie mitdenken. Und die beste Renaturierungsmaßnahme ist einmal, dass man die Flächen gar nicht in Anspruch nimmt. Weil wenn ich das vorher nicht verbaue, brauche ich es nachher nicht renaturieren, sage ich mal.

E2	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	80	Wir haben im Oberösterreichischen Landtag einen Unterausschuss, der sich mit Rahmenordnungsfragen beschäftigt. Das hängt damit zusammen, dass wir sehr viele Anträge eingebracht haben in den letzten zwei Jahren und die haben alle nicht mehr so recht gewusst, was sie damit tun sollen. Das haben sie jetzt mal alle in einen Unterausschuss vräumt. Also im Oberösterreichischen Landtag beschäftigt sich ein eigener Unterausschuss mit dem Thema Raumordnung und es ist immer wieder ein politisches Thema. Es wird sicher ja auch so bleiben, es ist einfach ein Thema, das in der gesellschaftlichen Verhandlung momentan einen hohen Stellenwert hat.
E2	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	80	Aber ich glaube schon auch, dass die Frage der Bodenpolitik eine der Klima- und Umweltfragen der Zukunft ist. Wenn wir über Klimaschutz und Umweltschutz in Zukunft reden, dann wird das ganz stark mit dem Thema Boden und Bodeninanspruchnahme und auch Renaturierung, das ist das zweite große Thema, was im Umweltbereich eine Rolle spielt in den nächsten Jahren, in Verbindung steht. Das muss man immer irgendwie mitdenken. Und die beste Renaturierungsmaßnahme ist einmal, dass man die Flächen gar nicht in Anspruch nimmt. Weil wenn ich das vorher nicht verbaue, brauche ich es nachher nicht renaturieren, sage ich mal.
E2	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	82	Es gibt eine Entsiegelungsförderung vom Land Oberösterreich. Also mein Chef sozusagen, hat eine sogenannte Entsiegelungsförderung ins Leben gerufen. Wir haben in unserer Gemeinde, da kannst du dir das anschauen, eine Straße und einen Parkplatz entsiegelt, also oben bei der Volksschule. Da haben wir wirklich einen Straßenzug oder einen Teil eines Straßenzuges von Asphalt rückgebaut auf so Stöckelpflaster. Ist aber in Sand verlegt, das heißt, das ist wasserdurchlässig und da rinnt das Wasser ab und auf die Parkflächen haben wir Rasensteine verlegt statt Asphalt und haben damit jetzt eigentlich durchgängige, entsiegelte Fläche.
E2	Flächeninanspruchnahme	85	Ich glaube schon, dass man den Flächenverbrauch, wie soll ich sagen, auch mit konkreten Zielsetzungen eindämmen sollte. Das ist eine große politische Diskussion, die wir führen. Es gibt das sogenannte 2,5 Hektar Ziel. Also 2,5 Hektar Bodenverbrauch, Bodeninanspruchnahme für ganz Österreich am Tag. Da kannst du ungefähr ausrechnen, also wenn man 2,5 Hektar hochrechnet, ist es auf 365 Tage im Jahr, dann bist du ungefähr bei 9 Millionen Quadratmeter. Das heißt pro Österreicher, pro Österreicherin ein Quadratmeter pro Tag, äh, pro Jahr. Und wenn man das jetzt überrechnet auf die Gemeinde, wo ich Bürgermeister bin, dann sind das 1.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Das sind 1.600 Quadratmeter im Jahr. Das sind zwei Einfamilienhäuser pro Jahr. Und da haben wir nicht einmal einen Kindergarten oder eine Feuerwehr oder irgendwas anderes. Also das ist jetzt nicht so viel. Aber ich glaube schon, dass man da irgendwie mehr Verbindlichkeit braucht bei den Zielsetzungen. Und da haben wir zum Beispiel vorgeschlagen, da hat der Rechnungshof das mal aufgegriffen, einen sogenannten Zertifikatshandel, Flächenzertifikatshandel, dass man halt solche Flächenzertifikate handeln kann. Keine Ahnung, wenn man jetzt bei den 2.000 Hektar bleibt, dann hätte ich in

			Zukunft gesagt, dass ich 1.600 Quadratmeter sage ich mal, und dann kann ich die verbrauchen oder nicht. Und dann, wenn ich sie nicht verbrauche, habe ich über dem nächsten Jahr vielleicht 3.200 und dann 4.800 oder so irgendwie. Und wenn ich die auch nicht brauche, dann kann ich es vielleicht der Nachbargemeinde verkaufen und nehme halt selber weniger in Anspruch und die verkaufe ich halt so irgendwie. Also das wäre ein Modell. Aber ich glaube, dass das, wenn man sozusagen über starre oder über klare Zielsetzungen redet, dann braucht es irgendwie einen Ausgleichsmechanismus an überregionalen und das könnte zum Beispiel ein Flächenzertifikat sein.
--	--	--	--

Expert:in	Code	Position	Segment
E3	Brachflächensituation	9	Konkret, wenn eine Fläche einmal gewidmet ist, dann ist sie quasi Rechtsbestand im Flächenwidmungsplan. Eine Widmung ist ja quasi keine Nutzungsmöglichkeit, aber ein dezidierter Nutzungszwang. Das heißt, wenn in diesem konkreten Fall eine gewerbliche Nutzung einmal stattgefunden hat, die Widmung dafür passt, der Betrieb aus welchen Gründen auch immer nicht mehr fortgeführt wird oder nicht mehr existiert und die Liegenschaft, das Gebäude brach liegt, leer steht, gibt es keinen Rechtstitel oder Möglichkeit, den Eigentümer dazu zu zwingen, dass er ein Gewerbe in irgendeiner Form dort fortführt, wieder ansiedelt. Quasi im Rechtsbestand der Gemeinde ist diese Nutzung weiterhin möglich.
E3	Rolle der RO > Gemeinde	9	Was natürlich die Gemeinde andenken kann, ist eine Umwidmung, eine Rückwidmung der Flächen. Kommt natürlich dann eben auf die Lage drauf an. In innerörtlichen, zentralen Lagen würde eine bestehende Baulandwidmung weiterhin als Bauland Sinn machen. Dort ist dann die Gemeinde dazu angehalten, sich zu überlegen, welche Art von Nutzung aufgrund der Umgebungssituation oder der aktuellen Entwicklungen dort Sinn machen würde. Oder auch sich Gedanken zu machen, wieso wird die Liegenschaft nicht mehr weiter genutzt. Es wird wahrscheinlich die einen oder anderen Gründe geben, die jetzt, abgesehen von der Beendigung des Betriebes, Rückschlüsse zulassen und dann wäre es natürlich im Sinne einer proaktiven Planung und Herangehensweise auch sinnig, sich Gedanken zu machen, was kann ich mit dieser Fläche anstellen.
E3	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	9	Wir können sozusagen zur Gemeinde, die Gemeinde beraten, unsere Expertise da zur Verfügung stellen, aber können die Planung der Gemeinde nicht vorwegnehmen. Die Planung der Behörde ist nun mal der Gemeinderat in seiner Widmungshoheit.

E3	Flächeninanspruchnahme	11	Es gibt ja jetzt erstmals zum Glück auch Benchmark-Möglichkeit für gesamt Österreich, indem die ÖROK da jetzt wirklich einmal ein System entwickelt hat, klar aufzugliedern, was ist Flächeninanspruchnahme, was ist Versiegelung und das mit entsprechenden Daten, die alle Bundesländer dazu haben und gemeinsam einpflegen, da ein übersichtliches Bild zu generieren.
E3	Flächeninanspruchnahme	11	Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt deutlich, dass Flächeninanspruchnahme abnimmt in unserem Bundesland und dass wir im Vergleich zu den anderen Bundesländern da im guten Mittelfeld, sagen wir mal, liegen. Aber zum Teil auch unterm Österreichschnitt. Ja, wodurch ist das begründet? Natürlich schon, was Neuwidmung betrifft, einen restriktiven Umgang. Jeder Bürgermeister, den sie interviewen werden, wird sagen: „Das Land lässt eh nichts mehr zu.“ Das stellt man dadurch auch durchaus in der Kritik. Auf der anderen Seite kennen wir natürlich auch immer die täglichen und wöchentlichen medialen Darstellungen, die oft wieder ganz andere Zahlen heranziehen, wo es nie zu wenig an Neuwidmung sein kann oder am besten gar keine Neuwidmung in diesem Spannungsfeld. Wie gesagt, aufgrund der Vergleiche mit anderen Bundesländern würde ich uns da schon gut aufgestellt sehen und auch den laufenden Vollzug, den wir in unseren Verfahren da auch haben, dass der Erfolg zeitigt und jetzt auch mit der letzten größeren Raumordnungsnovelle, die wir 2020, 2021 gehabt haben, was auch wieder Geschäftsgebiete betrifft, ordentliche Einschränkungen auferlegt hat, die dazu führen, sollen, dass weniger Fläche gerade auch für Geschäftsgebiete verbraucht wird, was tatsächlich der Fall ist, weil die Verfahren sind rapide zurückgegangen.
E3	Brachflächensituation	13	Die Brachflächen-Situation ist parallel zu diesen Entwicklungen, ist ja die Wirtschaftsagentur, gerade was gewerbliche Brachflächen betrifft, ja auch entsprechend angehalten oder beauftragt worden durch die Landespolitik, sich denen im Speziellen anzunehmen. Also es gibt ja quasi die Brachflächenerhebungen, die 2018 begonnen haben und jetzt im Drei-Jahres-Abstand 2021 und 2024 wieder wissenschaftlich unter Begleitung der FH Österreich erhoben und ausgewertet worden sind.
E3	Brachflächensituation	13	Zeigt sich, dass jetzt sowohl die Anzahl als auch die Gesamtfläche, die wir an klassischen Brachflächen haben, um einiges geringer ist als früher auf Basis von einigen wenigen Hochrechnungen österreichweit angenommen uns zugeschrieben worden sind in Oberösterreich. Wir haben jetzt Brachen von 310 Areale oder Flächen, die es betrifft und knapp über 100 Hektar im gesamten Volumen. Dass das quasi ein großer oder gar kein so großer Hebel ist, wo man ansetzen kann. Nichtsdestotrotz aber, Wirtschaftsagentur sehr bemüht ist, die Flächen wieder in Aktivität zu bringen. Bei der letzten Erhebung wurde dann eh auch bei den Gemeinden erhoben oder haben die Gemeinden entsprechende Daten bekannt gegeben, wie auch die Veränderung, wie sich diese Brachflächen verändert haben, das man jetzt aufgrund der Zeitreihe mittlerweile sagen kann - da war meines Wissens nach ja ein Drittel dieser 2.800, das sind die 18

			schon genannten Brachen, ist wieder in Nutzung inzwischen. Schon über zehn Jahre Brachen, also die sind schwer bis nicht vermittelbar und das restliche Drittel ist halt das, was laufend bearbeitet wird.
E3	Flächeninanspruchnahme	15	Sowohl die Brachflächen als auch die Baulandreserven, die sich da jetzt nicht behandeln, aber genau, beides spielt natürlich mit, dass weniger Fläche halt, sukzessive weniger Fläche neu in Anspruch genommen wird
E3	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	17	Also, zeigte sich - wenn die Gemeindeführung und auch die Gemeindeverwaltung einen guten Überblick hat über ihr Gemeindegebiet, was quasi Widmungssituationen und entsprechende Nutzung auch der Flächen betrifft und die dahinter sind, sozusagen auch laufend mit dem Eigentümer Kontakt zu halten, mit verschiedenen Immobilienmaklern, sei es der örtlichen Wirtschaftskammer vor Ort, dass die es schaffen, Brachflächen zu bespielen, beziehungsweise auch rasch wieder in den Wirtschaftskreislauf zu bringen. Als jene, die sagen, wir nehmen das als unwidersprochenen Fakt hin, dass es Brachflächen gibt und sich zurücklehnen oder keinen Ansatz finden. Also Handlungsmöglichkeiten sind da durchaus auch gegeben, hängt immer ein bisschen auch von den handelnden Personen vor Ort ab.
E3	Rolle der RO > Gemeinde	17	Also, zeigte sich - wenn die Gemeindeführung und auch die Gemeindeverwaltung einen guten Überblick hat über ihr Gemeindegebiet, was quasi Widmungssituationen und entsprechende Nutzung auch der Flächen betrifft und die dahinter sind, sozusagen auch laufend mit dem Eigentümer Kontakt zu halten, mit verschiedenen Immobilienmaklern, sei es der örtlichen Wirtschaftskammer vor Ort, dass die es schaffen, Brachflächen zu bespielen, beziehungsweise auch rasch wieder in den Wirtschaftskreislauf zu bringen. Als jene, die sagen, wir nehmen das als unwidersprochenen Fakt hin, dass es Brachflächen gibt und sich zurücklehnen oder keinen Ansatz finden. Also Handlungsmöglichkeiten sind da durchaus auch gegeben, hängt immer ein bisschen auch von den handelnden Personen vor Ort ab.
E3	Rolle der RO > Gemeinde	19	Die Gemeinden sind am nächsten sowohl bei den Eigentümern als auch vor Ort, kennen die lokalen Gegebenheiten und haben da einfach auch als Baubehörde natürlich auch den besten Wissensstand, was ist baurechtlich sozusagen möglich, was ist genehmigt auf diesen Brachflächen, was ist möglich, um diesen Konnex herzustellen.
E3	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	19	Von der überörtlichen Raumordnung her, damit denke ich, ist adressiert das Land Oberösterreich, von der Landesplanung – wir pflegen einen laufenden Austausch eben mit der Wirtschaftsagentur auch, um sozusagen auch die Ergebnisse, die zum Beispiel aus den Brachflächenerhebungen resultieren, einpflegen in unsere eigenen Überlegungen. Wir begleiten von der überörtlichen Raumordnung, weil, wie gesagt, da sind wir sehr stark Gewerbewirtschaftslastig, sehr stark die INKOBAs, die es fast flächendeckend in Oberösterreich gibt, also die Zusammenschlüsse von Gemeinden für die interkommunale Betriebsansiedelung, wo es quasi nicht nur um neue Flächen geht, sondern zuletzt hat der Bezirk Freistadt pilothaft eine Vollerhebung einmal gemacht, oder die Gemeinden der INKOBAs-Freistadt und ihre

			betrieblichen Flächen, die vorhanden sind, auch der Brachflächen, die verfügbar sind. Um quasi gegenüberzustellen oder auch darzustellen, was haben wir aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung, die zum Glück positiv ist, an Flächenbedarf, was davon können wir abdecken durch Brachflächen, was können wir abdecken durch Erweiterung bestehender betrieblicher Standorte und wo braucht es auch noch, oder in was für einem Ausmaß braucht es auch noch Flächen, zusätzliche Flächen für betriebliches Wachstum.
E3	Brachflächensituation	19	Ja und da hat sich auch herausgestellt, geht d' accord mit der Leerstandserhebung der Wirtschaftsagentur, soweit ich das weiß, dass das Angebot an Brachflächen eine Summe an sehr, sehr vielen kleinen Flächen ist. Das ist quasi unter 2.500 Quadratmeter Grundstücksfläche und wenn man jetzt von Firmenansiedlungen, Neuansiedlungen ausgeht, da sind wir eher im Hektarbereich, was der Flächenbedarf ist. Immer stapelbar ist, mehrgeschossig, wo sozusagen auch viele Brachflächen aus einer Zeit resultieren, wo die Gewerbebetriebe, die darauf produziert und wirtschaftlich tätig waren, aufgrund ihrer strukturellen Abläufe mit weniger Fläche ausgekommen sind. Und jetzt aufgrund wirtschaftlichen Erfolgs einer gewissen Skalierung, die natürlich bei mittelständischen Betrieben auch Einzug hält, mehr brauchen. Und daher sozusagen auch die Gesamtfläche nicht immer eins zu eins hergenommen werden kann und sagen, okay, da haben wir die Gesamtfläche und wir haben einen Bedarf von so und so viel Hektar, den decken wir da ab, weil das halt so fragmentiert und kleinstrukturiert ist.
E3	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	19	Da ist eher dann sozusagen die Bereitschaft, die Begleitung sozusagen im Rahmen auch der örtlichen Raumordnung und von der anderen Seite dann auch wieder gefragt. Stichwort, irgendein historischer Tischlereibetrieb, der halt früher mitten im Ortszentrum gewirkt hat, der aufgrund des Flächenkonstitutszuschnitts wird keine neue Tischlerei einziehen, weil das einfach auch von den Auflagen, die da resultieren, daraus für den keine Lebensfähigkeit mehr zulässt.
E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	23	Wenn sozusagen ein weiterer Betrieb auch noch dort ist, der durch zusätzliche Wohnnutzung beeinträchtigt ist, weil er halt höhere Auflagen gibt, dann wäre es ein Problem, ja. Aber das jetzt angesprochene Beispiel ist eh eines von vielen, wo halt wirklich die historische betriebliche Nutzung eher inselartig sozusagen drinnen liegt, und ohne dieses Umgeben ist von anderen Nutzungen, wo es dann in der Regel kein Problem darstellt.
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	25	Da kann man eigentlich eh nur verweisen, eben auf die Nutzung der Flächen zu denken und auf die Preisträger auch des Upper Region Awards, die Sie wahrscheinlich eh schon dargestellt bekommen haben. Beziehungsweise Projekte, die jetzt entwickelt werden, auch über die Förderschiene, die wir in der Abteilung Raumordnung initiiert haben mit der Brachflächen- und Leerstandsrevitalisierung. Brachfläche heißt ja in der Regel über drei Jahre brachliegend, aber auch mit kürzeren Leerständen sozusagen die Intention war, diese wieder zu nutzen

E3	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	25	Beispiele: das Wohnen mit Service in Kleinzell, das jetzt vor kurzem erst eröffnet worden ist. Dann betrieblicher Art Scharnstein zum Beispiel, die Sensenschmiede. Also das sind eh Sachen, die Sie haben sich wahrscheinlich schon angemeldet für den Brachflächenexkursionsstag beziehungsweise den Brachflächentag, wo diese Projekte alle dargestellt werden, auch die Gießerei in Ried im Innkreis im Zentrum, Vöcklabruck, das Kleinstadtbiotop. Eines der ersten Projekte war eine Bäckerei in Vorchdorf, die in einem lange leer stehenden Objekt wieder neu begonnen hat. Zu einem Geschäft ganz in den Norden zu gehen: Ein leer stehendes Gasthaus, das eigentlich Betriebsnachfolger leer gestanden ist, wo dann auf genossenschaftlicher Basis die örtliche Bevölkerung gesagt hat, wir müssen da wieder was schaffen und quasi ein Veranstaltungszentrum und wieder Gastronomie auf Genossenschaftsbasis auf die Füße gestellt hat.
E3	Rolle der RO	27	Wir erfassen ja die nicht, es gibt kein Monitoring sozusagen der bestehenden Widmungen und was ist die neue Widmung und was war das vorher, deshalb wird es darüber hinaus natürlich sehr viele Projekte geben, die auch umgesetzt werden, die unter der Wahrnehmungsschwelle bleiben.
E3	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	28	Andere Nachnutzungen, große Nachnutzungen sind zum Beispiel in der Stadt Linz, Kaserne Ebelsberg, weil das Kasernengelände natürlich jetzt auf eine langfristige Änderung oder Veränderung ausgelegt ist, weil es einfach irre Flächen sind, ja, oder die entsprechenden Infos natürlich auch hergestellt werden muss, wo es vor allem im Kasernengelände jetzt um Wohnnutzungen in einem neuen Stadtteil geht. Mit Wohnen und Kleingewerbe, das vermutlich in den Erdgeschosszonen dort auch vorgesehen wird.
E3	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	30	Eine gute Zusammenarbeit zwischen dem privaten Eigentümer und der örtlichen Wirtschaft, der Gemeindevertretung. Was sehr impulsiv herausstellt, ist ein Konzept, eine strategische Ausrichtung, ein Konzept, das die Gemeinde auch entweder alleine einmal ausarbeitet oder schon unter Beteiligung der betroffenen Eigentümer,
E3	Hürden für die Wiedernutzung	30	Weil oftmals - oder was hindert sozusagen daran, nachzunutzen - oft sind es einfach die fehlenden Ideen.
E3	Hürden für die Wiedernutzung	30	Auch der Eigentümer Familienblick keine Nachfolger oder so ein Geschäftsmodell funktioniert nicht mehr was man es fällt mir nicht ein
E3	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	30	Ja schon auch klare realistische Vorstellungen und dahingehend war auch oder ist auch unsere Förderschiene des Aktionsprogramms Brachflächenleerstandrevitalisierung ausgerichtet gewesen wo man ebenso strategische Konzeptphase beinhaltet kommt haben als erste Stufe eben diesem realistischen Zugang der auch beinhaltet hat, dass quasi die Gemeinden mit den Eigentümern ins Gespräch kommen und den Eigentümern gegenüber mit Fachexperten, Architekten, Immobilienmakler auch die den Kontakt gesucht haben mit den Eigentümern und das ist dann auch

			entsprechend in den Konzepten dargestellt, was ist ein realistischer Marktpreis eigentlich. Weil sehr oft natürlich auch, das betrifft jetzt vor allem Geschäftsflächen, sehr übersteigerte Vorstellungen des Werts von Liegenschaften existieren, die dazu führen, dass sich erstens kein anderer findet, der das entweder pachten möchte oder auch kaufen kann, weil die bestehende Substanz das einfach nicht hergibt, was da zum Teil an Preisvorstellungen existiert. Und da hilft es schon sehr, dann sozusagen auch unabhängiger externer Seite, die jetzt quasi nicht im Verdacht steht, schon für irgendwen, der Akquise betreiben möchte, da sozusagen das Umfeld aufzubereiten, aber einfach einmal unabhängig die Fakten auf den Tisch zu legen.
E3	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	32	Es gibt dann viele aufrechte Aufwände, Versicherung, Grundkosten für Infrastruktur und so weiter und keine Erträge. Also ein gewisses Missmatch, das sozusagen dazu führt, dass ich als Eigentümer ja eigentlich auch nur einzahle
E3	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	32	Natürlich für das Orts- und Landschaftsbild, für das Image der Gemeinde, es streut dann natürlich auch auf die Umgebung aus an Negativen. Brocken-Window-Theorie ist ja eine Legende, also es führt halt dazu, dass auch die Umgebung weniger wertgeschätzt wird. Es sind halt Eigentümer, die genug Kapital haben, dass diese Aufwendungen nicht ins Gewicht fallen.
E3	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	34	Es gibt keine Nutzungspflicht. Da gibt es das Eigentümerrecht. Mit dem Recht auf Eigentum sozusagen kann jetzt zwar nicht jeder alles tun und lassen, was er möchte, aber in dem Sinn - Raumordnung gibt Möglichkeiten vor der Nutzung, aber keine Verpflichtung natürlich.
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	36	In der Abteilung Raumordnung ist es halt dieses Förderprogramm, was Unterstützung gibt, wenn man wieder das Ganze reaktivieren möchte. Da sind wir als Land im Vergleich aller anderen Bundesländer einzigartig. Wir haben halt zum Beispiel 2021, 2022 mehrere Förderungen verknüpft und nach einem einheitlichen Schema gestaltet. Aus dem EU-Bereich IWB-Programm aus der ländlichen Entwicklung und ergänzt mit nationalen, also mit Fördergeld aus Oberösterreich
E3	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	36	In der Abteilung Raumordnung ist es halt dieses Förderprogramm, was Unterstützung gibt, wenn man wieder das Ganze reaktivieren möchte. Da sind wir als Land im Vergleich aller anderen Bundesländer einzigartig. Wir haben halt zum Beispiel 2021, 2022 mehrere Förderungen verknüpft und nach einem einheitlichen Schema gestaltet. Aus dem EU-Bereich IWB-Programm aus der ländlichen Entwicklung und ergänzt mit nationalen, also mit Fördergeld aus Oberösterreich

E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	36	In der Abteilung Raumordnung ist es halt dieses Förderprogramm, was Unterstützung gibt, wenn man wieder das Ganze reaktivieren möchte. Da sind wir als Land im Vergleich aller anderen Bundesländer einzigartig. Wir haben halt zum Beispiel 2021, 2022 mehrere Förderungen verknüpft und nach einem einheitlichen Schema gestaltet. Aus dem EU-Bereich IWB-Programm aus der ländlichen Entwicklung und ergänzt mit nationalen, also mit Fördergeld aus Oberösterreich
E3	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	36	In der Abteilung Raumordnung ist es halt dieses Förderprogramm, was Unterstützung gibt, wenn man wieder das Ganze reaktivieren möchte. Da sind wir als Land im Vergleich aller anderen Bundesländer einzigartig. Wir haben halt zum Beispiel 2021, 2022 mehrere Förderungen verknüpft und nach einem einheitlichen Schema gestaltet. Aus dem EU-Bereich IWB-Programm aus der ländlichen Entwicklung und ergänzt mit nationalen, also mit Fördergeld aus Oberösterreich
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	36	Eben auch zu dieser strategischen Konzeptphase, die ich zuerst erwähnt habe, aufbauen, darauf auch investiv fördern zu können.
E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	36	Das waren jetzt quasi eh diese angesprochenen Projekte, Kleinzell, Gießerei, Biotop in Vöcklabruck, wo es quasi dann auch mit dieser Förderung möglich war und weiterhin auch ist, dass man investive Maßnahmen, also bauliche Maßnahmen, Fenstertausch, Elektroinstallationen, die neu zu machen, das gefördert wird von uns. Und das dann doch den einen oder anderen bewegt, zu sagen, da bekomme ich durchaus auch eine glückliche Summe und habe die Investitionsbereitschaft erhöht.
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	38	Wie gesagt, es gibt jene Eigentümer, die sagen, partout, egal was es an Förderungen gibt, kein Interesse. Es gibt schon dann die anderen, die eben durch diese Beratung sukzessive den Horizont erweitert bekommen. Sie denken, ja, es bringt mir wirtschaftlich auch etwas, wenn ich jetzt schaue, dass ich die Immobilie, dieses Grundstück wieder ertüchtige. Und zum Teil ist es auch ein bisschen eine Sozialpflichtigkeit des Eigentums anzusprechen, von ein paar Eigentümern durchaus auch, die sagen: „Ja, das eigene persönliche Image leidet schon ein bisschen daran, weil dieser Leerstand da schon seit Jahren im Ortsbild eine Wunde gelaufen ist“. Und dann auch angesprochen werden von Nachbarn, Anrainern, Gemeindepolitik: „Hey, wollt ihr nicht doch was tun?“ Und da gäbe es jetzt quasi zusätzliche Unterstützung, die dann bewirkt hat, dass viele Investitionsentscheidungen getroffen haben

E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	38	ich habe erst letzte Woche auch wieder von Regionalmanagern gehört, weil in diesen Konzepten hat es eben auch eine Priorisierung geben müssen von den Gemeinden, also welche Objekte sind jetzt die Schlüsselobjekte im Kreuzungs-staat? Objekte, die prioritär gefördert werden sollten. Wo sind Liegenschaften, wo auch Handlungsbedarf ist, die aber sozusagen von der Notwendigkeit, weil natürlich die Fördertöpfe sind begrenzt, wo sich einmal was tun soll. Und wenn wir letzte Woche gehört haben, ja, auch in diesen Priorität B und C Standorten tut sich sukzessive etwas, wo die Leute auch ohne Förderung jetzt mit Fremdkapital oder mit Eigenkapital an die Sanierung, Revitalisierung herangehen, weil das dann auch gesellschaftspolitisch durchaus einen Treff und Impetus bekommen hat die letzten Jahre. Und medial entsprechend begleitet worden ist und einfach einen Imagewert hat.
E3	Eigentümer:innen	40	Natürlich, der Eigentümer trifft die Grundsatzentscheidung. Das kann man eben nicht aufoktroieren, das ist verfas-sungsrechtlich Grund gelegt, und das Recht auf Eigentum
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	42	ich denke dann quasi auch immer in der Widmungskategorie Industriebetrieb, gibt es ja nicht so viele von diesen aus-gewählten Standorten und Neuwidmungen, kaum, weil die Flächen einfach nicht zur Verfügung stehen dafür, da aus diesem Grund alleine schon sind die Betriebe natürlich bedacht darauf, diese bestehenden Ressourcen bestmöglich zu nutzen, weil eben keine Alternativen vorhanden sind. Und ja oft auch im normalen Gewerbe die quasi Betriebsbauge-bietswidmung abzulegen, die jetzt von den Abständen und so weiter und von den Emissionen nicht vergleichbar sind mit einem Industriebetrieb, aber wo es natürlich auch, das erleben wir natürlich in der tagtäglichen Widmungspraxis der Gemeinden, die Widerstände einfach wachsen, neu zu widmen, neue Betriebsbaugebiete, Betriebsbaugebietsflä-chen auszuweisen, weil Anrainer dagegen mobilisieren oder irgendeine grüne Wiese zum Opfer fallen würde. Und das heißt, das erleben wir schon, da schauen die Betriebe schon sehr stark, gibt es Alternativen im Sinne von Bestandsob-jekten, die sich auch eignen würde
E3	Faktoren für erfolgrei-che Nachnutzung	42	ich denke dann quasi auch immer in der Widmungskategorie Industriebetrieb, gibt es ja nicht so viele von diesen aus-gewählten Standorten und Neuwidmungen, kaum, weil die Flächen einfach nicht zur Verfügung stehen dafür, da aus diesem Grund alleine schon sind die Betriebe natürlich bedacht darauf, diese bestehenden Ressourcen bestmöglich zu nutzen, weil eben keine Alternativen vorhanden sind. Und ja oft auch im normalen Gewerbe die quasi Betriebsbauge-bietswidmung abzulegen, die jetzt von den Abständen und so weiter und von den Emissionen nicht vergleichbar sind mit einem Industriebetrieb, aber wo es natürlich auch, das erleben wir natürlich in der tagtäglichen Widmungspraxis der Gemeinden, die Widerstände einfach wachsen, neu zu widmen, neue Betriebsbaugebiete, Betriebsbaugebietsflä-chen auszuweisen, weil Anrainer dagegen mobilisieren oder irgendeine grüne Wiese zum Opfer fallen würde. Und das

			heißt, das erleben wir schon, da schauen die Betriebe schon sehr stark, gibt es Alternativen im Sinne von Bestandsobjekten, die sich auch eignen würde
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	42	Ja, und gerade im betrieblichen Bereich sind es auch quasi diese Nachhaltigkeitskriterien, die SDGs und so weiter, die unsere Nachhaltigkeitsberichte, die entsprechend zu liefern sind aufgrund der EU-Nomenklatura, wo die Betriebe dann schon auch sich selbst anhalten, weil sie müssen das irgendwie auch darstellen und wo das natürlich dann positiv einzahlte, wo eine bestehende graue Energie und bestehende Kooperatoren und Strukturen nutzen, nach Not. Und mit einem geringeren Aufwand als mit einem Neubau umsetzen kann.
E3	Flächeninanspruchnahme	44	Es wird dann eine neue Halle hochgezogen. Dann ein großer Aufschrei, die grüne Wiese wird zu betoniert oder genutzt. Es sind natürlich Flächen, die eben, wie gesagt, schon lange rechtsbestanden sind. Und natürlich bestehende Betriebsstandorte, die sich betriebswirtschaftlich sonst nicht darstellen, diese auch erweitern müssen. Bestehende Betriebe wird natürlich da auch immer noch zu Neuausweisungen, Erweiterungen führen, wenn man eine entsprechende wirtschaftliche Entwicklung haben möchte und auf die wir ja auch angewiesen sind, gerade in Zeiten wie aktuell auch wieder, um erstens unseren Zusammenhalt und auch unseren Wohlstand zu sichern.
E3	Rolle der RO	46	Wir haben im Raumordnungsgesetz und das schon seit Jahrzehnten Grund gelegt, dass die Gemeinde baulandmobilisierende Maßnahmen setzen kann und fordern das jetzt seit, ja kann man jetzt sagen, zehn Jahren sukzessiv im Vollzug ein, also bei Neuwidmungsflächen, dass es, bevor es zu einer aussichtsbürgerlichen Genehmigung durch das Land kommt, die Gemeinde im Widmungsakt auch hinterlegen muss, dass es privatwirtschaftliche Verträge gibt zwischen Gemeinde und den Grundstückseigentümern, dass die Fläche innerhalb, da nimmt man den Zeitrahmen des Geltungszeitrahmens des Flächenwidmungsplanes her, das waren früher fünf Jahre, jetzt 7,5 Jahre, dass im Baulandsicherungsvertrag festgeschrieben ist, innerhalb dieser Zeitspanne ist die Liegenschaft der Gemeinde, das ist jetzt zu bebauen. Und ansonsten treten dann, und da gibt es dann mehrere Möglichkeiten, an Sanktionsmöglichkeiten, entweder, dass eine Pönale zu zahlen ist vom Grundstückseigentümer an die Gemeinde, dass die Gemeinde selbst eintreten kann und das kaufen kann zu einem bei Vertragsschließung schon festgelegten Preises oder etwaige dritte Bauwillige eintreten können und auf Vermittlung der Gemeinde dieses Grundstück dann kaufen können. Und das wird sukzessive von uns auch seitens der Aufsichtsbehörde eingefordert.
E3	Rolle der RO	46	Wir haben da auch bei der letzten Raumordnungsnovelle 2020 insofern die gesetzlichen Grundlagen schon verändert, als das örtliche Entwicklungskonzept die langfristige Strategie der Gemeinde widerspiegeln soll, wo sie sich im wahrsten Sinn des Wortes hin entwickeln soll. Sogenanntes Bauerwartungsland, falls das schon mal untergekommen ist. Vorher waren das schraffierte Flächen, wo man gesagt hat, wenn eine Widmung stattfindet, dann auf diesen

			schraffierten Flächen. Das hat dazu geführt, dass diese schraffierten Flächen vom Wert her, obwohl sie noch keine Widmung hatten, schon höher bewertet worden sind. Und dass die Grundstückseigentümer gesagt haben, im örtlichen Entwicklungskonzept sind wir als Bauerwartung schon drinnen. Das ist ja eine „gmahde Wiesn“, wie man auf Oberösterreich schon sagt - Sparbuchersatz. Die Struktur des örtlichen Entwicklungskonzepts haben wir umgestellt, gesetzlich 2020. Das heißt, es gibt diese flächendeckenden Ausweisungen nicht mehr. Sondern die Gemeinde liegt fest: was ist der Gemeindehauptort, der prioritäre Siedlungsschwerpunkt? Dann kann es noch einen ergänzenden, je nach Gemeindestruktur ergänzende Siedlungsschwerpunkte geben. Dort hat der Hauptteil der Entwicklungen und auch allfällige Erweiterungen stattzufinden. Und darüber hinaus gibt es keine flächigen Ausweisungen mehr, die irgendwo im Gemeindebild, so bis heute vor Jahrzehnten, wie das Instrument das erste Mal angewendet worden ist oder eingeführt worden ist, stattgefunden hat, dass irgendwo Bauerwartungsflächen verordnet worden sind, die dann nie das Licht der Widmungswelt erblickt haben, aber halt in den Büchern gestanden sind.
E3	Flächeninanspruchnahme	46	Problem, das natürlich weiterhin besteht, sind die in zentralen Lagen befindlichen Baulandreserven, wo es keine Bauverpflichtung gibt.
E3	Rolle der RO	48	Außer da ist Oberösterreich schon seit Anfang der 2000er Jahre einzigartig gewesen. Wir haben das System der Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge, wo Infrastruktur errichtet worden ist oder wird von der Gemeinde. Entsprechend Anteile, die konstruktive Eigentümer zur Kasse gebeten werden, weil es gibt ja einen entsprechenden Aufwand. Und auch mit dem Erhaltungsbeitrag, also nach dieser Aufschließungsbeitragsverpflichtung, dann, wenn das ungenutzt bleibt, für die Gemeinde für die Erhaltung dieser nicht genutzten Infrastruktur zahlen müssen - jetzt bei der Novelle 20 auch dahingehend geändert wurden, dass die verdoppelt werden können von der Gemeinde. Wenn ein Bedarf dahingehend da ist, dass eben, wie gesagt, die Baulandreserven nicht mobilisierbar sind, aber ein entsprechender Bedarf am Bauland vorhanden ist oder die Kosten eben dieser Infrastrukturhaltung nachweislich entsprechend hoch sind. Das ist also ein Instrument, man hätte sich da fachlich durchaus noch mehr vorstellen können von der Höhe, von der Erhöhung, aber da waren uns verfassungsrechtliche Grenzen gesetzt. So sind diese Beiträge, 200 Prozent ist das Maximum, was zulässig ist, weil sonst würde das einer neuen Steuer entsprechen.
E3	Rolle der RO > Gemeinde	48	Und das nutzen aber auch die Gemeinden, mittlerweile dort wo ein entsprechender Bedarf ist. Man hat das dezidiert eben auch auf den Baulandreserven. Das ist ein Instrument, weil eben die Voraussetzungen oberösterreichweit durchaus sehr unterschiedlich sind und es wenig Sinn gemacht hätte, für ganz Oberösterreich das zu erhöhen

E3	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	50	Also die Erhöhung macht die Gemeinde per Verordnung und trifft alle in gleicher Weise, das ist keine Einzelfallentscheidung. Daher sozusagen ist diese Nähe nicht das Problem, im Gegenteil - also genau, und wieso müssen sie es machen? Weil es sonst von der Aufsichtsbehörde von uns sozusagen, wann wieder das große Wehklagen kommt oder in die Begründung angeführt wird. Wir haben kein Bauland und es ist nichts verfügbar. Wir natürlich da schon einen Finger drauflegen und sagen, ihr habt da aber noch nichts getan in die Richtung, um das auch zu begünstigen. Und auf der anderen Seite muss natürlich schon ein gewisser Druck auch entstehen in der örtlichen Gemeinschaft auf kommunaler Ebene, damit eben auch die Eigentümer zum Nachdenken getrieben werden. Was wieder auch Baulandreserven betrifft,
E3	Rolle der RO > Gemeinde	50	Also die Erhöhung macht die Gemeinde per Verordnung und trifft alle in gleicher Weise, das ist keine Einzelfallentscheidung. Daher sozusagen ist diese Nähe nicht das Problem, im Gegenteil - also genau, und wieso müssen sie es machen? Weil es sonst von der Aufsichtsbehörde von uns sozusagen, wann wieder das große Wehklagen kommt oder in die Begründung angeführt wird. Wir haben kein Bauland und es ist nichts verfügbar. Wir natürlich da schon einen Finger drauflegen und sagen, ihr habt da aber noch nichts getan in die Richtung, um das auch zu begünstigen. Und auf der anderen Seite muss natürlich schon ein gewisser Druck auch entstehen in der örtlichen Gemeinschaft auf kommunaler Ebene, damit eben auch die Eigentümer zum Nachdenken getrieben werden. Was wieder auch Baulandreserven betrifft,
E3	Hürden für die Wiedernutzung	52	Zum einen, zum Teil, also wenn man eine ehemals gewerblich betriebene Liegenschaft neu erwirbt, ein bisschen das Kontaminationsrisiko. Also was wurde auf dieser Fläche früher gemacht? Mit was muss ich rechnen allenfalls?
E3	Hürden für die Wiedernutzung	52	Dann zum Teil natürlich einmal der Aufwand aktuelle Pläne von den Gegebenheiten zu bekommen, weil gerade bei ziemlich historischen Bauwerken halt da nichts existiert oder auf den Gemeindebauakten sozusagen nicht verfügbar sind, ja. Da haben wir auch bei uns in der Raumordnung in Kombination mit dem Aktionsprogramm eine Förderschienen für dieses Building Information Modeling aufgesetzt, die BIM-Förderung, wo es keine Vermessungspläne gibt sozusagen, wo wir Unterstützung leisten, wenn da ein 3D-Scan des Gebäudes gemacht wird, auf deren Basis dann aber auch, mit diesem Punkt wollen, dann Planer dann auch wieder gut weiter planen können
E3	Hürden für die Wiedernutzung	52	Was auch immer wieder moniert wird, ist die AFA, also die Abschreibung der Investitionen in dieses historische Gemäuer, wenn diese Zeit nicht etwas kürzer ausfallen würde, würde das steuerlich sozusagen für den Unternehmer, für den Eigentümer künstlich auswirken. Aber wie gesagt, das ist eine bundesrechtliche Agenda. Und was sonst noch eine Hürde enthält, ist der Anrainerschutz, da sind wir wieder bei der historischen Schlosserei, Tischlereibetrieb, der halt

			aufgrund des Anrainerschutzes, der Ausstattung, mittlerweile andere Emissionen hat als vor 50, 60 Jahren, wie er gegründet worden ist. Und wo halt früher im Dorfzentrum es ganz normal war, dass da auch gehämmert, geschraubt, gesägt wird und eine gewisse Geräuschkulisse Platz greift, ist halt das heutzutage nicht mehr so. Und wenn wer daneben in seinem Wohngebiet gewidmeten Häuschen oder auf seinem Wohnstück oder in der Wohnung wohnt, dann sagt er und ich möchte bitte das Ruhebedürfnis haben, das mir laut Normen und Grenzwerten zusteht, führt natürlich dann zu höheren, entweder wenn es möglich ist am Standort, zu höheren Auflagen für den Betrieb, dass es eventuell dann wieder betriebswirtschaftlich uninteressant wird oder gar nicht möglich ist.
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	54	Es gibt ja eine Sanierungsförderung aus der Umweltschutzabteilung, wo eben sozusagen auch diese Baugrunderhebungen bezuschusst werden, um einmal zu wissen, mit was bin ich eigentlich oder bin ich überhaupt konfrontiert. Auch über die KPC, die Kommunalkredit, gibt es da eine Förderung zur Altlastensanierung. Also es gibt schon auf Bundes- und Landesebene da Unterstützungsmöglichkeiten.
E3	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	56	Ich sage mal Kommunikation, Kommunikation, Kommunikation. Weil oft liegt es auch da im Agen, dass Lösungen möglich wären, aber die verschiedenen Ebenen oder Beteiligten nicht klar zum Ausdruck bringen, was sie wollen, wo ihre Grenzen sind und daher gewisse Lösungsfindungen einfach nicht möglich sind. Ohne Bürgerbeteiligung heutzutage sind Projekte generell, die sich dafür umsetzen, das zeigt sich insbesondere an den Gemeinden, wo halt viel gemacht wird, dass die da schauen, dass alle Betroffenen möglichst auch zu Beteiligten werden.
E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	56	Ich sage mal Kommunikation, Kommunikation, Kommunikation. Weil oft liegt es auch da im Agen, dass Lösungen möglich wären, aber die verschiedenen Ebenen oder Beteiligten nicht klar zum Ausdruck bringen, was sie wollen, wo ihre Grenzen sind und daher gewisse Lösungsfindungen einfach nicht möglich sind. Ohne Bürgerbeteiligung heutzutage sind Projekte generell, die sich dafür umsetzen, das zeigt sich insbesondere an den Gemeinden, wo halt viel gemacht wird, dass die da schauen, dass alle Betroffenen möglichst auch zu Beteiligten werden.
E3	Hürden für die Wiedernutzung	56	Was ein großes Problem sicher ist oder Hürden sind, dass die Normen halt alle in der Regel auf Neubau ausgelegt sind. Und ich bei bestehenden Strukturen, Bausubstanzen und so weiter, das nicht immer auf einen Neubau ertüchtigen kann. Beziehungsweise auch generell diese wirtschaftliche Persönlichkeitskriterien, die es gibt. Also, wenn die Sanierung - da sind wir bei diesen Berechnungen wir in der Raumordnung nicht beteiligt, es betrifft eher öffentlichen Hochbau usw. - aber wenn 60-70% des Neubaus übersteigt, dann wird eher zum Neubau geraten. Und dass dann viele sagen, das tun wir uns dann nicht an. Wie gesagt, da würden steuerliche Begünstigungen wieder helfen, um dieses Delta wett zu machen

E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	56	Was ein erhöhter Mehrwert ist, oftmals bei Betriebsliegenschaften gibt es bestehende Rechte, sei es Wasserrechte, Brunnennutzung, gerade wenn man an alte Mühlen, Sägen denkt. Das wird oft viel zu wenig in Kalkül gezogen, dass das einen Wert darstellt, den man positiv sozusagen in die Gesamtrechnung aufnehmen kann.
E3	Hürden für die Wiedernutzung	56	Ein gesamtgesellschaftliches Thema, früher war das wieder an kleinere Orte denkend, ganz klar, da wird gewohnt, da wird gearbeitet, miteinander gelebt, man war einfach mehr am Gemeinwohlorientiert und haben ein bisschen aufeinander geschaut und das ist halt momentan gesellschaftlich halt nicht der Trend, sondern mit dieser Individualisierung sind halt die Betroffenen und Anrainer immer weniger gewillt, irgendwelche Sachen auf sich zu nehmen oder zu sagen, ja, das ist halt so. So wird dann gleich mit allen juristischen Maßnahmen wenn schon nicht dem Bauverfahren, aber dann später bei laufendem Betrieb auch Unternehmen zum Teil das Leben schwer gemacht.
E3	Hürden für die Wiedernutzung	56	Vieles gar nicht aufkommen zu lassen oder ein gutes Einvernehmen zu haben und aufeinander zugehen zu können, weil der Unternehmer macht das ja auch nicht aus Jux und Tollerei und oftmals gibt es durchaus auch Möglichkeiten zu sagen: „Ich nehme mich da zurück oder schöpfe mein Potenzial nicht voll aus und dafür auf gute Nachbarschaft.“
E3	Flächeninanspruchnahme	58	Dass wir auch bei den Neuwidmungsflächen, die es gibt, immer schauen, sparsame Flächen in Anspruch nehmen. Das ist für uns im Grunde genommen sehr stark. Wert legen, dass die Gemeinde damit auseinandersetzt und nicht nur der anregende Grundeigentümer da sagt, ich hätte da eine Widmung in diesem Ausmaß, das sozusagen eins zu eins in ein Verfahren geht und dem Land vorlegt, zu sagen: „Hey, liebe Gemeinde, braucht ihr das in diesem Ausmaß?“ Und Bauplätze mit 1400 Quadratmeter sind etwas aus der Zeit gefallen. Weil die Bauordnung selbst sagt, Mindestbauplatzgröße liegt, also es gibt ja keine maximalen Bauplatzgrößen, die gesetzlich festgelegt sind. Es gibt nur eine Mindestbauplatzgröße von 500 Quadratmetern und daran orientieren sich auch die raumordnungsrechtlichen Festlegungen, die man eben bei bestehenden Wohngebäuden im Grünland so ein Sternchengebäude hat, das im Wohnungsgesetz hinterlegt ist in der Regel um 2000 Quadratmeter zugeordneter Baufläche. Und das wenden wir sozusagen auch im Vollzug bei der Aufsichtsbehörde in Genehmigung an für Baulandparzellen, für Einzelhäuser, klassische Wohngebietsparzellen. Wir sagen ja, wie viele Einheiten sind geplant, wenn das ein Geschosswohnbau ist, ist es wieder was anderes. Aber für einzelne Häuser aus 1.400 Quadratmetern ist in Zeiten dessen, wo man schauen sollte oder angehalten ist, auch die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Aber überhaupt das gesamte Ausmaß an Bauland ist sehr aus der Zeit gefallen. Aber es ist regional durchaus unterschiedlich. Dort, wo Bauland natürlich nicht viel kostet, sind die Leute nicht so. Und auch die Gemeinden. Da ist die Gemeindepolitik doch immer noch erstaunt, wieso man das überhaupt kritisieren kann.

E3	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	58	dass wir auch bei den Neuwidmungsflächen, die es gibt, immer schauen, sparsame Flächen in Anspruch nehmen. Das ist für uns im Grunde genommen sehr stark. Wert legen, dass die Gemeinde damit auseinandersetzt und nicht nur der anregende Grundeigentümer da sagt, ich hätte da eine Widmung in diesem Ausmaß, das sozusagen eins zu eins in ein Verfahren geht und dem Land vorlegt, zu sagen: „Hey, liebe Gemeinde, braucht ihr das in diesem Ausmaß?“ Und Bauplätze mit 1400 Quadratmeter sind etwas aus der Zeit gefallen. Weil die Bauordnung selbst sagt, Mindestbauplatzgröße liegt, also es gibt ja keine maximalen Bauplatzgrößen, die gesetzlich festgelegt sind. Es gibt nur eine Mindestbauplatzgröße von 500 Quadratmetern und daran orientieren sich auch die raumordnungsrechtlichen Festlegungen, die man eben bei bestehenden Wohngebäuden im Grünland so ein Sternchengebäude hat, das im Wohngesetz hinterlegt ist in der Regel um 2000 Quadratmeter zugeordneter Baufläche. Und das wenden wir sozusagen auch im Vollzug bei der Aufsichtsbehörde in Genehmigung an für Baulandparzellen, für Einzelhäuser, klassische Wohngebietsparzellen. Wir sagen ja, wie viele Einheiten sind geplant, wenn das ein Geschosswohnbau ist, ist es wieder was anderes. Aber für einzelne Häuser aus 1.400 Quadratmetern ist in Zeiten dessen, wo man schauen sollte oder angehalten ist, auch die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren. Aber überhaupt das gesamte Ausmaß an Bauland ist sehr aus der Zeit gefallen. Aber es ist regional durchaus unterschiedlich. Dort, wo Bauland natürlich nicht viel kostet, sind die Leute nicht so. Und auch die Gemeinden. Da ist die Gemeindepolitik doch immer noch erstaunt, wieso man das überhaupt kritisieren kann.
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	62	Ich nehme an, das geht Richtung Leerstandsabgabe, die auch ein Element wäre. Umschritten, ja, aber ganz was Österreich betrifft, politisch heißt es klar, dass keine neuen zusätzlichen Steuern und Abgaben eingeführt werden, weil natürlich auch in anderen Bereichen die Steuern und Abgabenlast eh kein unwesentlicher ist, stellt sich natürlich immer die Frage der Steuerungswirkung. Meistens sind es Massensteuern, die jetzt eher umgelenkt sind. Und natürlich auch der Verwaltungsaufwand, der dahinter stecken würde, den die Gemeinden zu schultern hätten, weil wer könnte solche Abgaben, müssen ja vollzogen werden, wer bestimmt, was ist jetzt ein Leerstand anhand der Aktenlage und so weiter. Und das können dann quasi immer wieder nur die Gemeinden vor Ort sein.
E3	Rolle der RO	62	Ich nehme an, das geht Richtung Leerstandsabgabe, die auch ein Element wäre. Umschritten, ja, aber ganz was Österreich betrifft, politisch heißt es klar, dass keine neuen zusätzlichen Steuern und Abgaben eingeführt werden, weil natürlich auch in anderen Bereichen die Steuern und Abgabenlast eh kein unwesentlicher ist, stellt sich natürlich immer die Frage der Steuerungswirkung. Meistens sind es Massensteuern, die jetzt eher umgelenkt sind. Und natürlich auch der Verwaltungsaufwand, der dahinter stecken würde, den die Gemeinden zu schultern hätten, weil wer könnte solche

			Abgaben, müssen ja vollzogen werden, wer bestimmt, was ist jetzt ein Leerstand anhand der Aktenlage und so weiter. Und das können dann quasi immer wieder nur die Gemeinden vor Ort sein.
E3	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	62	Ich nehme an, das geht Richtung Leerstandsabgabe, die auch ein Element wäre. Umschritten, ja, aber ganz was Österreich betrifft, politisch heißt es klar, dass keine neuen zusätzlichen Steuern und Abgaben eingeführt werden, weil natürlich auch in anderen Bereichen die Steuern und Abgabenlast eh kein unwesentlicher ist, stellt sich natürlich immer die Frage der Steuerungswirkung. Meistens sind es Massensteuern, die jetzt eher umgelenkt sind. Und natürlich auch der Verwaltungsaufwand, der dahinter stecken würde, den die Gemeinden zu schultern hätten, weil wer könnte solche Abgaben, müssen ja vollzogen werden, wer bestimmt, was ist jetzt ein Leerstand anhand der Aktenlage und so weiter. Und das können dann quasi immer wieder nur die Gemeinden vor Ort sein.
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	62	Am vorigen Beispiel mit den Erhaltungsbeiträgen angeführt, ja, natürlich, Steuern wirken, aber nachdem sozusagen keine neuen gefordert werden, wäre es wahrscheinlich ein – Anreizmittel würden eher zum Erfolg kommen. Ich würde eher im steuerlichen Bereich Anreize schaffen, dass man günstiger fährt, wenn man investiert in Bestehendes. Hätte auch die Umwegrentabilität: In der Regel arbeitsintensiver dadurch mehr Beschäftigung auch des kleinen und mittelständischen Gewerbes, der Handwerker usw. und im Umkehrschluss dann wieder mehr Steuern dadurch. Also das hätte schon seinen Reiz und Charme, da in diese Richtung weiterzudenken.
E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	64	Ja, intensive Fortführung dessen, was wir schon machen dazu, sowohl in der Landesverwaltung als auch wie gesagt bei den angelagerten intermediären Stellen wie die Wirtschaftsagentur, Regionalmanagement, diese Bewusstseinsbildung voranzutreiben, sind wir auch durchaus auch laufend dabei. Es gibt schon im Gemeindebund entsprechende Seminareangebote für Gemeindemitarbeiter, konkret Amtsleiterseminare. Da haben wir jetzt unsere Mitarbeiter in neuen Veranstaltungen bestritten in den letzten drei Wochen. Ich glaube damit haben wir zwei Drittel aller Amtsleiter in Österreich damit erreicht. Um sozusagen auch auf Gemeindeebene das Bewusstsein weiter zu heben oder zu schärfen, beziehungsweise auch zu zeigen, was sind best-practice-Beispiele, wie kann man es angehen, weil oft fehlt ja auch im Prozesshaften einmal eine Anfangsidee oder man schaut, das Projekt ist so groß, wie gehe ich es an
E3	Rolle der RO	64	Ja, intensive Fortführung dessen, was wir schon machen dazu, sowohl in der Landesverwaltung als auch wie gesagt bei den angelagerten intermediären Stellen wie die Wirtschaftsagentur, Regionalmanagement, diese Bewusstseinsbildung voranzutreiben, sind wir auch durchaus auch laufend dabei. Es gibt schon im Gemeindebund entsprechende Seminareangebote für Gemeindemitarbeiter, konkret Amtsleiterseminare. Da haben wir jetzt unsere Mitarbeiter in neuen Veranstaltungen bestritten in den letzten drei Wochen. Ich glaube damit haben wir zwei Drittel aller Amtsleiter in Österreich damit erreicht. Um sozusagen auch auf Gemeindeebene das Bewusstsein weiter zu heben oder zu schärfen,

			beziehungsweise auch zu zeigen, was sind best-practice-Beispiele, wie kann man es angehen, weil oft fehlt ja auch im Prozesshaften einmal eine Anfangsidee oder man schaut, das Projekt ist so groß, wie gehe ich es an
E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	64	in dem Fall haben wir es in Verbindung auch mit einem Bürgermeister gemacht, der da selbst sehr viel gemacht hat, der dann einfach gesagt hat: „Kleine Schritte, einem nach dem anderen.“ Und es wird dann irgendwie zum Selbstläufer und etabliert sich sozusagen auch in der Gemeinde und wird zur Selbstverständlichkeit und ermöglicht dann sozusagen auch leichter das aufzunehmen von der Betroffenen und sozusagen auf Augenhöhe, dass miteinander kommuniziert wird und nicht hoheitlich oder die Gescheiten in Linz.
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	64	Soziale Befindlichkeiten, wo man dann einfach schauen muss, ob man dort erreicht oder sie offen sind dafür. Was auf jeden Fall gut war, waren auch diese Awardings. Also, zeitgleich eingeführt, eben dieser Upper Vision Award. Auch bei uns der Ortbildpreis, da geht es eher um öffentliche Räume, Freiraumgestaltung, die, gerade was das Wohnfeld betrifft, auch sehr wichtig sind, damit Ortszentren funktionieren und keine Leerstände entstehen, sondern dass weiterhin die Treffpunkte der Dorf- und Gemeindebevölkerung bleiben. Weil oft, wie gesagt, in der eigenen Suppe herumgekocht wird und man einfach vor gar nicht so großen Problemen ansteht. Und da einfach die Verantwortlichen einen Impetus kriegen, wie kann es gehen oder Anleitung bekommen: Probieren wir das einmal in dieser Art und Weise, vielleicht lässt sich das auch auf unsere Gemeinde übertragen. Beziehungsweise bei den Eigentümern, die selbst Schäden erleiden, weil ich sage, ich habe meine Planschatten dastehen und das ist jetzt nichts. Und dann sagen: „Hey, was die dort draus gemacht haben, das hätte ich selbst auch gerne.“
E3	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	64	Soziale Befindlichkeiten, wo man dann einfach schauen muss, ob man dort erreicht oder sie offen sind dafür. Was auf jeden Fall gut war, waren auch diese Awardings. Also, zeitgleich eingeführt, eben dieser Upper Vision Award. Auch bei uns der Ortbildpreis, da geht es eher um öffentliche Räume, Freiraumgestaltung, die, gerade was das Wohnfeld betrifft, auch sehr wichtig sind, damit Ortszentren funktionieren und keine Leerstände entstehen, sondern dass weiterhin die Treffpunkte der Dorf- und Gemeindebevölkerung bleiben. Weil oft, wie gesagt, in der eigenen Suppe herumgekocht wird und man einfach vor gar nicht so großen Problemen ansteht. Und da einfach die Verantwortlichen einen Impetus kriegen, wie kann es gehen oder Anleitung bekommen: Probieren wir das einmal in dieser Art und Weise, vielleicht lässt sich das auch auf unsere Gemeinde übertragen. Beziehungsweise bei den Eigentümern, die selbst Schäden erleiden, weil ich sage, ich habe meine Planschatten dastehen und das ist jetzt nichts. Und dann sagen: „Hey, was die dort draus gemacht haben, das hätte ich selbst auch gerne.“
E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	64	Soziale Befindlichkeiten, wo man dann einfach schauen muss, ob man dort erreicht oder sie offen sind dafür. Was auf jeden Fall gut war, waren auch diese Awardings. Also, zeitgleich eingeführt, eben dieser Upper Vision Award. Auch bei

			uns der Ortsbildpreis, da geht es eher um öffentliche Räume, Freiraumgestaltung, die, gerade was das Wohnfeld betrifft, auch sehr wichtig sind, damit Ortszentren funktionieren und keine Leerstände entstehen, sondern dass weiterhin die Treffpunkte der Dorf- und Gemeindebevölkerung bleiben. Weil oft, wie gesagt, in der eigenen Suppe herumgekocht wird und man einfach vor gar nicht so großen Problemen ansteht. Und da einfach die Verantwortlichen einen Impetus kriegen, wie kann es gehen oder Anleitung bekommen: Probieren wir das einmal in dieser Art und Weise, vielleicht lässt sich das auch auf unsere Gemeinde übertragen. Beziehungsweise bei den Eigentümern, die selbst Schäden erleiden, weil ich sage, ich habe meine Planschatten dastehen und das ist jetzt nichts. Und dann sagen: „Hey, was die dort draus gemacht haben, das hätte ich selbst auch gerne.“
E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	64	Besteuerung auf vielerlei Art und Weise. Dann das Normenwesen, der Freistaat Niedersachsen in Deutschland hat eine Umbauordnung geschrieben, also eine Baugesetzgebung kundgemacht, um für Umbauten eben diese gesetzlichen Anforderungen etwas herunterzuschrauben. Ja, auch eine Möglichkeit. Auf der anderen Seite, das Normungswesen ist etwas, was abseits des Gesetzes Rahmen voll gibt, die eigentlich nicht zu beeinflussen sind, die sich negativ auswirken können, gerade auf Umbauten, wo du aber gesetzlich nicht immer was tun kannst. Weil die Nomenklatura sich parallel dazu entwickelt, weil irgendwelche Gruppen Interessen haben, dass das der Standard ist, dem man dann überall nachgehen muss. Ja, das wäre eins von diesen Themen, die Normen, dass man das vielleicht ändert oder entsprechend anpasst an die Reaktion. Oder auch eine gesetzliche Regelung schafft, die sagt, in diesen und den Bereichen gelten die Normen nicht, sondern gilt dieses oder jenes.
E3	Rolle der RO	64	Besteuerung auf vielerlei Art und Weise. Dann das Normenwesen, der Freistaat Niedersachsen in Deutschland hat eine Umbauordnung geschrieben, also eine Baugesetzgebung kundgemacht, um für Umbauten eben diese gesetzlichen Anforderungen etwas herunterzuschrauben. Ja, auch eine Möglichkeit. Auf der anderen Seite, das Normungswesen ist etwas, was abseits des Gesetzes Rahmen voll gibt, die eigentlich nicht zu beeinflussen sind, die sich negativ auswirken können, gerade auf Umbauten, wo du aber gesetzlich nicht immer was tun kannst. Weil die Nomenklatura sich parallel dazu entwickelt, weil irgendwelche Gruppen Interessen haben, dass das der Standard ist, dem man dann überall nachgehen muss. Ja, das wäre eins von diesen Themen, die Normen, dass man das vielleicht ändert oder entsprechend anpasst an die Reaktion. Oder auch eine gesetzliche Regelung schafft, die sagt, in diesen und den Bereichen gelten die Normen nicht, sondern gilt dieses oder jenes.
E3	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	64	Das ist natürlich auch ein Bekenntnis, auch ein gewisser Mut zur Lücke zum Teil. Und ist natürlich gegen die Vollgas-Mentalität, die wir natürlich auch haben. Und das ist auch so eine gesellschaftliche Entwicklung, die das auch natürlich ein bisschen behindert. Weil wenn alles doppelt und dreifach abgesichert sein muss, damit ja nichts passiert, dann

			öffnet das gerade für Bestandsnutzungen nicht so viele Möglichkeiten. Weil dann sind wir wieder beim Neubauten-Standard.
E3	Rolle der RO	64	Das ist natürlich auch ein Bekenntnis, auch ein gewisser Mut zur Lücke zum Teil. Und ist natürlich gegen die Vollgas-Mentalität, die wir natürlich auch haben. Und das ist auch so eine gesellschaftliche Entwicklung, die das auch natürlich ein bisschen behindert. Weil wenn alles doppelt und dreifach abgesichert sein muss, damit ja nichts passiert, dann öffnet das gerade für Bestandsnutzungen nicht so viele Möglichkeiten. Weil dann sind wir wieder beim Neubauten-Standard.
E3	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	66	Steuerung über Geld. In Zeiten der Haushalte wird das nicht das große Förderwesen sein, sondern eben an den Stell-schrauben zu drehen, sei es jetzt bei Steuern, Gebühren und so weiter. Entsprechendes Verhalten zu honorieren, in dem, wie gesagt, entweder weniger Steuern oder ein Aufschlag auf eine bestehende Förderung und dafür das auf der grünen Wiese weniger zu fördern.
E3	Faktoren für erfolgrei-che Nachnutzung	66	Steuerung über Geld. In Zeiten der Haushalte wird das nicht das große Förderwesen sein, sondern eben an den Stell-schrauben zu drehen, sei es jetzt bei Steuern, Gebühren und so weiter. Entsprechendes Verhalten zu honorieren, in dem, wie gesagt, entweder weniger Steuern oder ein Aufschlag auf eine bestehende Förderung und dafür das auf der grünen Wiese weniger zu fördern.
E3	Rolle der RO	66	Steuerung über Geld. In Zeiten der Haushalte wird das nicht das große Förderwesen sein, sondern eben an den Stell-schrauben zu drehen, sei es jetzt bei Steuern, Gebühren und so weiter. Entsprechendes Verhalten zu honorieren, in dem, wie gesagt, entweder weniger Steuern oder ein Aufschlag auf eine bestehende Förderung und dafür das auf der grünen Wiese weniger zu fördern.

Expert:in	Code	Position	Segment
E4	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnut-zung	5	Wir waren dann auch mit anderen Eigentümern in der Nachbarschaft im Gespräch, weil, ich sage mal, es ist ja Leer-stand von vorne bis hinten in dieser Straße. Wir haben dann eben auch Gespräche gehabt mit einem Eigentümer, wo er eine Halle in der Nähe gehabt hätte. Das Ganze ist dann leider nichts geworden.

E4	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	6	Wir haben die Gespräche gesucht, weil es wäre natürlich optimal gewesen, wenn wir jetzt eine Nachbarschaftsfläche dazu kriegen, dass wir einfach ausbauen können, also Fakt war natürlich, wir brauchen mehr Fläche und natürlich auch die Möglichkeit, dass man jetzt eine vernünftige Anlieferung, Ablieferung hat und am Schluss ist halt dann für alle die Entscheidung da gewesen, dass man gesagt hat, nein, es funktioniert nicht.
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	6	Man muss ehrlich sagen, es war von Seiten der Gemeinde keine Unterstützung da, keine Möglichkeit, dass man da Flächen dazu kriegt, weil es ist ja anschließend der Parkplatz, der öffentliche, der was jetzt, ich sage mal, außer Mittwoch wo der Wochenmarkt ist, eher nur spärlich verwendet wird und es hätte da von unserer Seite auch ein bisschen die Idee gegeben, ob man den Parkplatz ein bisschen umgestalten kann. Weil wenn man wirklich viel Parkplatzflächen verloren hätte, wäre alles sehr schwierig
E4	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	8	Das war ein bisschen kurios, ehrlich gesagt. Weil das Ganze schon beim Makler war und wir mit dem Makler dann auch ins Gespräch gekommen sind. Dann war das eigentlich so, dass wir gesagt hätten, ja, wäre für uns sehr interessant, also würden wir eigentlich in die Gespräche gehen und einfach einmal schauen, ob man da auf eine gemeinsame Summe kommt, wo man sich einig wird. Und dann ist auf einmal über den Makler die Rückmeldung gekommen, nein, der Eigentümer will es auf einmal doch nicht mehr verkaufen. Es will keiner verkaufen, es will keiner renovieren und es bleibt halt eigentlich alles jetzt im Leerstand, weil ja die Flächen so sehr unattraktiv sind.
E4	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	10	Also praktisch mit Stützen überbaut, was bei uns auch nur eingeschränkt möglich ist, weil ja dort die LKWs rückwärts einschieben müssen, damit die ausladen können und der muss mit dem ganzen LKW auf dem Parkplatz stehen können, weil ja sonst die Straßen unten beim Tierarzt, weil ja die sonst blockiert ist. Und wenn man so einen ganzen LKW ausladen will, dann dauert das halt auch oft einmal eine halbe Stunde, drei, vier Stunden und so lange kann man die Straße nicht sperren.
E4	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	10	Aufstocken ist auch schwierig. Es gibt ja in der Gemeinde nicht einmal eine Richtlinie, dass man in der Kernzone bis zur Grundstücksgrenze bauen darf. Also das heißt, es ist auch alles in Frage gestellt worden, ob man überhaupt weiterhin an die Grundstücksgrenze bauen darf. Wir hätten auch überlegt, ob wir aufstocken. Wir sind jetzt aber auch wieder in der Überlegung drin, weil wir natürlich jetzt schauen, dass wir das Gebäude so herrichten, dass es für einen Nachmieter nutzbar ist.
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	16	Über die Gemeinde. Also nachdem sich für uns herausgestellt hat, dass wir am alten Standort selber keine Optionen haben, dass wir dort nicht erweitern, haben wir dann einfach bei den Nachbargemeinden einmal nachgefragt. Also die umgebende Region hat sich natürlich angeboten. Und dort war es so, dass die Gemeinde selber den Grund gehabt hat

			und uns auf das gebracht hat. Und uns auf das aufmerksam gemacht hat, dass der zu haben ist. Wir haben uns das dann natürlich angeschaut und sind in die Gespräche gegangen und das Ganze ist dann auch was geworden. War zwar nicht sehr einfach, weil wenn Sie es von früher kennen, da war ja ein großer Erdhaufen.
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	22	War zwar ein bisschen kurios, weil es war anscheinend ein Gewerbegrund, trotzdem mit Waldfläche, was eigentlich ja ein Widerspruch in sich ist. In den letzten 30, 40 Jahren, wo das brach gelegen ist, da natürlich auch einmal Sträucher und alles Mögliche gewachsen ist. Aufgrund von dem ist das dann auch als Wald eingestuft worden anscheinend, in der Landwirtschaftskammer. Das haben wir natürlich nicht gewusst, weil wir haben jetzt einen Gewerbegrund gekauft und da geht man davon aus, dass das bebaubar ist, ohne irgendwelche Einschränkungen. Das hat aber dann die Gemeinde geregelt. Also da sind dann, glaube ich, wie nennt man das, Ersatzflächen für das praktisch dann wieder aufgeforstet worden, damit praktisch die Altfläche, wo es ja nicht verloren gehen darf, dann woanders wird.
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	28	Ja, es ist so, dass wir jetzt schon einen ersten Entwurf gemacht hätten für eine Sanierung. Das ist jetzt ein Jahr her. Und der wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde abgelehnt. Es hat da Anmerkungen gegeben, die einfach nicht umsetzbar gewesen wären. Also Beispiel, wir können einen Lift machen, aber der darf bei einem Objekt mit drei Ebenen nicht bis zur zweiten Ebene gehen. Und wenn man kann, will man mit dem Lift in die oberste Ebene fahren können und alle Ebenen erreichen können. Wo man dann einfach gesagt hat, es funktioniert nicht
E4	Hürden für die Wiedernutzung	28	Ja, es ist so, dass wir jetzt schon einen ersten Entwurf gemacht hätten für eine Sanierung. Das ist jetzt ein Jahr her. Und der wurde vom Gestaltungsbeirat der Stadtgemeinde abgelehnt. Es hat da Anmerkungen gegeben, die einfach nicht umsetzbar gewesen wären. Also Beispiel, wir können einen Lift machen, aber der darf bei einem Objekt mit drei Ebenen nicht bis zur zweiten Ebene gehen. Und wenn man kann, will man mit dem Lift in die oberste Ebene fahren können und alle Ebenen erreichen können. Wo man dann einfach gesagt hat, es funktioniert nicht
E4	Hürden für die Wiedernutzung	28	Und jetzt haben wir eigentlich den ganzen Plan verworfen, kann man sagen. Und haben noch einmal von vorne angefangen. Das sind natürlich immense Planungskosten. Wir müssen jetzt eigentlich aufgrund von dem in die Richtung gehen, dass wir den Altbaubereich, also ich weiß nicht, ob Ihnen das aufgefallen ist, es gibt ja einen Altbau und einen Neubau. Der Altbau hat ein Satteldach, der ist ein bisschen höher. Und der Neubau ist so L-förmig um das ältere Objekt herum gebaut. Und jetzt der nächste Versuch ist halt in die Richtung, dass man den Altbaubereich abreißt und dort das, was man praktisch dann an Fläche gewinnt, für ein neues Stiegenhaus, für einen Lift und so weiter nutzen kann und halt dann den Bereich neu bebaut.

E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	30	Das Schwierige ist halt einfach, dass der Gestaltungsbeirat einfach sagt, das gefällt mir oder das gefällt mir nicht. Aber es gibt keine, im Vorhinein überhaupt keine Informationen, wo man sagen kann, man könnte mal mit einer Person im Vorhinein über den Plan reden und vielleicht einmal ein paar Eckpunkte abstecken. Weil wenn die Gemeinde jetzt sagen würde im Vorhinein, wir können uns an dem Standort vorstellen, dass das Gebäude, ich sage jetzt einmal Hausnummer, maximal drei Ebenen hat und bis an diesen Grenzen geht, dann haben wir mal für die Planung ein paar Eckpunkte, wo man sagen kann, dann kann man ins Detail gehen. Aber wenn man einfach überhaupt keine Eckpunkte im Vorhinein hat und keine Vorgaben kriegt, sondern es heißt immer nur, ja, reichen Sie einen Plan ein und im Zweifelsfall muss das dann ein Gutachter entscheiden. Es sind halt nicht nur Planungsphasen, sondern auch Kosten, die so aus dem Ruder laufen.
E4	Hürden für die Wiedernutzung	30	Das Schwierige ist halt einfach, dass der Gestaltungsbeirat einfach sagt, das gefällt mir oder das gefällt mir nicht. Aber es gibt keine, im Vorhinein überhaupt keine Informationen, wo man sagen kann, man könnte mal mit einer Person im Vorhinein über den Plan reden und vielleicht einmal ein paar Eckpunkte abstecken. Weil wenn die Gemeinde jetzt sagen würde im Vorhinein, wir können uns an dem Standort vorstellen, dass das Gebäude, ich sage jetzt einmal Hausnummer, maximal drei Ebenen hat und bis an diesen Grenzen geht, dann haben wir mal für die Planung ein paar Eckpunkte, wo man sagen kann, dann kann man ins Detail gehen. Aber wenn man einfach überhaupt keine Eckpunkte im Vorhinein hat und keine Vorgaben kriegt, sondern es heißt immer nur, ja, reichen Sie einen Plan ein und im Zweifelsfall muss das dann ein Gutachter entscheiden. Es sind halt nicht nur Planungsphasen, sondern auch Kosten, die so aus dem Ruder laufen.
E4	Rolle der RO > Gemeinde	30	Das Schwierige ist halt einfach, dass der Gestaltungsbeirat einfach sagt, das gefällt mir oder das gefällt mir nicht. Aber es gibt keine, im Vorhinein überhaupt keine Informationen, wo man sagen kann, man könnte mal mit einer Person im Vorhinein über den Plan reden und vielleicht einmal ein paar Eckpunkte abstecken. Weil wenn die Gemeinde jetzt sagen würde im Vorhinein, wir können uns an dem Standort vorstellen, dass das Gebäude, ich sage jetzt einmal Hausnummer, maximal drei Ebenen hat und bis an diesen Grenzen geht, dann haben wir mal für die Planung ein paar Eckpunkte, wo man sagen kann, dann kann man ins Detail gehen. Aber wenn man einfach überhaupt keine Eckpunkte im Vorhinein hat und keine Vorgaben kriegt, sondern es heißt immer nur, ja, reichen Sie einen Plan ein und im Zweifelsfall muss das dann ein Gutachter entscheiden. Es sind halt nicht nur Planungsphasen, sondern auch Kosten, die so aus dem Ruder laufen.
E4	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	32	Also die Überlegung ist, man kann, gerade im oberen Bereich, kann man natürlich gut Wohnungen reinmachen. Im unteren Bereich würde es sich natürlich anbieten, wieder irgendein Geschäftsobjekt reinzugeben. Also da haben auch

			schon einige Firmen angefragt bei uns, die etwa Interesse hätten. Und wir würden uns dann natürlich auch nach den Mietern ein bisschen richten. Und jetzt, wer sagt, er braucht so und so viele Quadratmeter mit Schauraum oder ohne Schauraum, für Arzt, Rechtsanwalt, was auch immer, kann man natürlich in der Planung dann schon ein bisschen auf das eingehen.
E4	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	34	Und aufgrund von dem haben sich natürlich ein paar schon gemeldet, ob wir das vermieten, aber wir möchten natürlich schon das zuerst saniert haben, bevor wir die ersten Mieter ins Gebäude lassen, weil wir natürlich einen Baustellenlärm haben, man muss dann vielleicht den Strom abdrehen und es sind einfach Arbeiten im Gebäude, die stattfinden müssen. Ich meine, da muss gestemmt werden, da muss gearbeitet werden, was für die Mieter ja nicht lustig ist.
E4	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	36	Also, ein bisschen ein Problem ist, dass die Eigentümer von den Objekten in der Nachbarschaft entweder in einem Alter sind, wo sie sagen, warum soll ich das jetzt nur verkaufen, das sollen einmal meine Kinder machen oder sie wohnen weiter weg, wo sie keinen wirklichen Bezug zu dem Objekt, zu der Immobilie haben. Ich glaube, dass viele eigentlich nur das vielleicht günstig vermieten wollen, wenn überhaupt, aber die meisten wissen, wenn ich es jetzt nicht verkaufe oder nicht vermiete, es wird nicht weniger wert. Das ist so ein bisschen das Problem von der heutigen Zeit. Es gibt keinen Anreiz, dass sie es irgendwie wieder vermieten würden.
E4	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	36	Aber die meisten wissen, wenn ich es jetzt nicht verkaufe oder nicht vermiete, es wird nicht weniger wert. Das ist so ein bisschen das Problem von der heutigen Zeit. Es gibt keinen Anreiz, dass sie es irgendwie wieder vermieten würden.
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	40	Ich meine, jede Gemeinde will natürlich Betriebe oder Wohnungen im Stadt- und Gemeindegebiet haben. Aber es sind halt oft Ausschüsse, die das bestimmen, die was viermal im Jahr tagen, also wenn es irgendein Missfallen gibt, das Ganze dann natürlich dann gleich wieder um drei Monate nach hinten verschoben wird. Und das, was uns jetzt auch ein bisschen auffällt oder was vielleicht ein Anreiz wäre gegenüber den Gemeinden, dass Vorgespräche so wichtig wären. Dass man einfach im Vorhinein einmal vielleicht gemeinsam sich das einmal vor Ort anschaut und einmal sagt, was konnte sich die Gemeinde dort denn vorstellen? Was wäre möglich? Ich muss auch sagen, es gibt auch Sachen berechtigterweise, wo die Gemeinde sagt, das kann ich mir überhaupt nicht vorstellen oder sollte dort nicht passieren und dann kann man sich darauf einstellen und dann weiß man, in welche Richtung die Planung gehen sollte. Aber so ist man halt ein bisschen alleine gelassen und man muss halt in die Projektplanung Geld einstecken, wo man unterm Strich nicht weiß, ob das Ganze dann genehmigt wird oder abgelehnt wird.

E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	43	Man hört zwar schon immer wieder, dass jetzt gerade in dieser Gemeinde für nichts Geld da ist und jetzt finanzielle Probleme da sind, aber man müsste halt auch als Stadtgemeinde schauen, dass die Betriebe auch in der Gemeinde bleiben und die halt auch entsprechend unterstützen. Aber man sieht schon, umso größer die Gemeinde ist, also das ist jetzt bitte kein Vorwurf gegenüber der Gemeinde, sondern man sieht, ab einer gewissen Größe wird das Ganze schon sehr bürokratisch. Und es haben dann verschiedene Personen, verschiedene Ausschüsse dann nur mehr Bereiche zum Entscheiden und in einer kleinen Gemeinde kann man sich das halt im kleinen Kreis in einem direkten Gespräch halt relativ gut im Vorhinein schauen, mal was da ist - Ausmachen möchte ich nicht sagen - aber halt jetzt einmal Vorgespräche führen.
E4	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	45	Weil auch wenn wir jetzt den alten Standort umgebaut hätten, wenn man sich jetzt die Entwicklungen anschaut, wären wir wahrscheinlich mit dem relativ schnell schon wieder an die Grenzen gestoßen. Und da haben wir halt jetzt wirklich was geschaffen, wo man sagt, das ist für unseren Arbeitsablauf optimal und auch für die nächsten Jahre vom Platz her mehr als ausreichend.
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	45	Ich nehme uns da jetzt nicht aus, es hätte einfach von beiden Seiten mehr Gespräche geben sollen, aber es ist halt immer schwierig, wenn es heißt, das Ganze muss durch einen Ausschuss, durch einen Gestaltungsbeirat und keiner hat irgendwas zu entscheiden. Dann weiß man auch nicht, mit wem sollte man denn dann überhaupt drüber reden.
E4	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	49	Momentan eigentlich nichts. Also ich meine, ich bin jetzt nicht am letzten Stand, was die Förderungen betrifft, weil sich da jetzt auch so viel ändert laufend. Aber soweit ich weiß, gibt es in dem Bereich jetzt glaube ich keine Nachnutzungs- oder Sanierungsförderungen. Ich meine, wär natürlich ein Anreiz, aber für uns ist eigentlich nur für mich oder persönlich ein Anreiz, dass man sagt, man will ja was Schönes haben und man will nicht was haben, was verfällt. Und ein Gebäude wird ja durch den Leerstand nicht besser, es wird ja alles kaputt. Wir möchten ja, dass das Gebäude nachgenutzt wird und dass man dann auch wieder ein attraktives Objekt hat zum Vermieten.
E4	Rolle der RO > Gemeinde	53	Es gibt ja so viele Umlandgemeinden im Bezirk, wo sehr viele Betriebe angesiedelt worden sind in den letzten Jahren. Da gibt es natürlich von den Gemeinden starke Bemühungen, weil sonst, muss man sagen, wären die ganzen Gewerbegebiete gar nicht entstanden.
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	55	Nicht, dass ich wüsste. Also es hätte jetzt nichts gegeben, was irgendwie für uns nur ansatzweise gepasst hätte.

E4	Hürden für die Wiedernutzung	55	Nicht, dass ich wüsste. Also es hätte jetzt nichts gegeben, was irgendwie für uns nur ansatzweise gepasst hätte.
E4	Hürden für die Wiedernutzung	57	Wir haben natürlich geschaut, weil es ja oft natürlich auch so ist, dass jetzt nur irgendeine günstige Halle auf irgendein Gewerbeobjekt draufsteht, das was man dann vielleicht adaptieren kann. Aber wäre mir nichts bewusst gewesen oder hätte man nichts gefunden, was da in die Richtung zum Verkauf angeboten wäre. Also generell verkauft wieder relativ wenig. In den Innenstädten ja, aber meistens halt sehr unattraktiv oder auch in unserer Größenordnung nicht, weil wir haben da 5000 Quadratmeter, also das kriege ich in einem Stadtgebiet sowieso nicht und wenn dann nur zu einem unfinanzierbaren Preis.
E4	Hürden für die Wiedernutzung	59	Ja, bei uns ist es einfach so, dass einfach auch für die LKW eine gute Zufahrt möglich sein muss und das wäre halt am alten Standort sowieso schwierig gewesen. Aber da hat es eben nichts gegeben. Also ich wisse jetzt da nichts, weil es gibt ja keine klassischen Portale, Immobilienportale, sonst irgendwas. Also jetzt direkt ein Portal für Gewerbeimmobilien wäre mir jetzt da nicht bekannt, also man schaut halt bei den normalen Immobilienmaklern, aber da wird sehr wenig angeboten.
E4	Hürden für die Wiedernutzung	61	Ja, wir brauchen es jetzt nicht immer so groß, jetzt nicht irgendeine riesen Produktionshalle und sonst auch in der Größenordnung ist es sehr schwierig. Weil wir doch auch viele Büroflächen haben, zwar schon ein Lager, aber die Kombination aus Lager und Büro ist halt auch nicht leicht zu finden.
E4	Hürden für die Wiedernutzung	63	Nein, es muss natürlich auch für die Mitarbeiter in einem Bereich sein, wo man sagt, das ist jetzt kein riesen Umweg.
E4	Flächenversiegelung	65	Schwierige Frage. Man muss auf jeden Fall einmal planen, wie groß brauche ich es wirklich? Also nicht nur, wie groß brauche ich es jetzt, sondern wie entwickelt sich vielleicht das Business in den nächsten Jahren. Das haben wir bei uns schon gesehen, wir haben eigentlich in der Bauphase fast ein bisschen zu groß geplant, aber die Reserven waren jetzt so schnell wieder aufgebraucht
E4	Hürden für die Wiedernutzung	65	Schwierige Frage. Man muss auf jeden Fall einmal planen, wie groß brauche ich es wirklich? Also nicht nur, wie groß brauche ich es jetzt, sondern wie entwickelt sich vielleicht das Business in den nächsten Jahren. Das haben wir bei uns schon gesehen, wir haben eigentlich in der Bauphase fast ein bisschen zu groß geplant, aber die Reserven waren jetzt so schnell wieder aufgebraucht.

E4	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	65	Schwierige Frage. Man muss auf jeden Fall einmal planen, wie groß brauche ich es wirklich? Also nicht nur, wie groß brauche ich es jetzt, sondern wie entwickelt sich vielleicht das Business in den nächsten Jahren. Das haben wir bei uns schon gesehen, wir haben eigentlich in der Bauphase fast ein bisschen zu groß geplant, aber die Reserven waren jetzt so schnell wieder aufgebraucht.
E4	Rolle der RO	67	Ja, ich meine, gerade bei den Gewerbeauflagen ist es zum Teil halt schon so, dass es sehr viele Auflagen gibt. Es ist jetzt nichts, was zumindest in unserem Bereich, in unserem Markt, was jetzt unerfüllbar wäre, aber es sind natürlich schon die Masse der Kleinigkeiten macht es dann irgendwann einmal.
E4	Hürden für die Wiedernutzung	69	Sie Bauauflagen, die es alle gibt, von, ich sage mal, angenommen, wie ein Stiegengeländer da auszuschauen hat und was man alles an Absicherungen braucht, ist halt zum Teil schon wirklich extrem. Also es sind schon sehr viele Kleinigkeiten, die in hunderttausend verschiedenen Normen definiert sind, beispielsweise die Fliesen. Wir hätten eigentlich vorher überlegt, dass wir einen Granitboden verlegen, weil der halt noch strapazierfähiger ist, aber das ginge gar nicht, weil der den Abrieb, also die Rauheit nicht hat. Es gibt da Normen, wie rau der Boden sein darf und muss in einen Gewerbe. Wenn ich einen bestehenden Boden drinnen habe, muss ich den, wenn ich Pech habe, rausreißen, weil der die Normen nicht erfüllt, obwohl das ein guter Boden ist und für, ich sage mal, ein normales Büro mehr als ausreichend ist. Also es sind nur lauter so Kleinigkeiten, die irgendwo einmal dann mühsam werden und die dann für Altbau, und auch für einen neuen Bau gelten. Das ist ja dann das Schwierige, weil man halt, wenn man was saniert, muss man ja dann alles umreißen.
E4	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	71	Dass der Leerstand in Gewerbeobjekten nichts kostet. Das würde schon einige Vermieter motivieren, weil ich denke, es sind nicht nur so sehr die Firmen, sondern zum Großteil eher die Vermieter und die Immobilieneigentümer, die motiviert gehörten, dass die Objekte saniert und wieder vermietet werden. Weil ein Objekt wie in dieser Straße, wenn man da schaut, die Nachbarhäuser, die sind ja zum Teil so unattraktiv, da will ja gar kein Mieter rein.
E4	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	71	Dass der Leerstand in Gewerbeobjekten nichts kostet. Das würde schon einige Vermieter motivieren, weil ich denke, es sind nicht nur so sehr die Firmen, sondern zum Großteil eher die Vermieter und die Immobilieneigentümer, die motiviert gehörten, dass die Objekte saniert und wieder vermietet werden. Weil ein Objekt wie in dieser Straße, wenn man da schaut, die Nachbarhäuser, die sind ja zum Teil so unattraktiv, da will ja gar kein Mieter rein.
E4	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	71	Und wenn dann halt nur zum Spottpreis, wo er dann sagt, dann zahlen wir halt die Sanierung selber und dafür habe ich zehn Jahre lang eine günstige Miete. Irgendwas muss man halt da machen. Aber es müsste schon mehr Motivation

			geben, dass man einerseits Förderung für Sanierungen macht und andererseits halt auch in der Gegenrichtung dann schaut, wenn was jahrelang leer steht, dann müsste das auch was kosten
E4	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	71	Und wenn dann halt nur zum Spottpreis, wo er dann sagt, dann zahlen wir halt die Sanierung selber und dafür habe ich zehn Jahre lang eine günstige Miete. Irgendwas muss man halt da machen. Aber es müsste schon mehr Motivation geben, dass man einerseits Förderung für Sanierungen macht und andererseits halt auch in der Gegenrichtung dann schaut, wenn was jahrelang leer steht, dann müsste das auch was kosten
E4	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	71	Ich meine, da müsste zumindest, ich sage mal, Pauschalbeträge für Wasser, Stromversorgung und so weiter müssten da entrichtet werden, weil die Gemeinde hat ja auch die Erhaltungskosten vom Kanal, vom Wasser, aber wenn da keiner drinnen ist, dann habe ich keinen Verbrauch, dann zahle ich auch nichts.
E4	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	72	einfach in dem Bereich auch gewisse Steuern, auch wenn man das Wort nicht gerne hört, aber sowas in die Richtung müsste es geben, was dann in der anderen Richtung aber auch schon für Förderungen ausgehen werden sollte, für die Sanierung von Bestandseigentum.
E4	Hürden für die Wiedernutzung	74	Es sind andere Objekte in der Gemeinde, die zum Teil unverkäuflich sind, weil die Fassaden unter Denkmalschutz stehen, wo man einfach nicht versteht, warum. Ich sage mal, wenn ich jetzt eine Fassade am Stadtplatz habe, die jetzt wirklich schön ist und den Charakter vom Stadtplatz widerspiegelt, dann verstehe ich das, wenn das ein Denkmalschutz ist. Aber wenn das ein Gebäude, ich sage mal, ein günstigst gebautes Wohngebäude aus den 60er, 70er Jahren ist, kann man es nicht verstehen.
E4	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	76	Aja, bei einem Altsbestand ist es natürlich so, dass man, wie es jetzt bei uns zumindest ist, schon den Vorteil hat, dass man wirklich eine Innenstadtnähe hat. Und das kriegt man halt beim Neubau oder irgendwo in einer Umlandgemeinde nicht. Das hat natürlich schon auch seinen Reiz. Somit wäre es natürlich auch wichtig, dass man wieder in die Innenstädte mehr investiert und dass das wieder mehr belebt wird
E4	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	76	Aja, bei einem Altsbestand ist es natürlich so, dass man, wie es jetzt bei uns zumindest ist, schon den Vorteil hat, dass man wirklich eine Innenstadtnähe hat. Und das kriegt man halt beim Neubau oder irgendwo in einer Umlandgemeinde nicht. Das hat natürlich schon auch seinen Reiz. Somit wäre es natürlich auch wichtig, dass man wieder in die Innenstädte mehr investiert und dass das wieder mehr belebt wird

E4	Rolle der RO > Gemeinde	76	Aber da muss natürlich auch die Gemeinde dann die Rahmenbedingungen schaffen, dass das so möglich ist, dass man dann zu vernünftigen Kosten und auch zu planbaren Voraussetzungen und Eckpunkten das Ganze planen und realisieren kann.
E4	Brachflächensituation	78	Naja, ich glaube, das Problem haben sehr viele Städte, die jetzt eine Kernzone haben. Wo zum Teil an Grundgrenzen gebaut wird, zum Teil auch nicht. Was natürlich jetzt nicht einheitlich ist. Es gibt nicht in einem Bereich nur Gebäude, die an die Grundstücksgrenze sind, sondern auch Objekte, wo auf der einen Seite einer ein Fenster hat. Dann kann ich natürlich nicht pauschal sagen, es darf ja jeder an die Grundstücksgrenze bauen, weil sonst macht er dann sein Fenster zu. Aber trotzdem müsste es gewisse Kernzonen geben, wo man einfach sagt, in dem Bereich sollte relativ unkompliziert diese und jene Regelung gelten. Da müssten sich die Städte ein bisschen überlegen, wo kann man bis zu einer gewissen Größe bauen, also bis zu einer Mehrstöckigkeit von drei Ebenen, Hausnummer, und wenn an der Seitenwand kein Fenster oder keine Einschränkung zum Nachbarn ist, bis an die Grundgrenze bauen.
E4	Hürden für die Wiedernutzung	80	Wir haben in Wien auch einen Standort, ist es natürlich nicht einfacher, aber drüben ist es zumindest so, da sind wir in einem Genossenschaftsobjekt drinnen, wo wir jetzt nicht Bauträger sind und nicht Eigentümer sind. Somit ist es natürlich ganz was anderes. Aber es gibt natürlich überall Schwierigkeiten, wo man sagt, Wien natürlich Parkplatzsuche oder Parkplatzproblematik ist natürlich ein ganz eigenes Thema. Also es hat jede Stadt so seine Problemchen, mit denen man kämpfen muss, aber unterm Strich, glaube ich, ist es bei einer gewissen Größe einfach schwierig.
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	80	Am neuen Standort, muss man wirklich sagen, hat es extrem gut funktioniert. Also die Zusammenarbeit, muss man echt betonen, war super mit der Gemeinde. Wenn es irgendwas gegeben hat, hat man sich sofort darum gekümmert. Und ich hatte auch immer einen Ansprechpartner, das hat wirklich super geklappt.
E4	Rolle der RO > Gemeinde	80	Am neuen Standort, muss man wirklich sagen, hat es extrem gut funktioniert. Also die Zusammenarbeit, muss man echt betonen, war super mit der Gemeinde. Wenn es irgendwas gegeben hat, hat man sich sofort darum gekümmert. Und ich hatte auch immer einen Ansprechpartner, das hat wirklich super geklappt.
E4	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	84	Also wir haben jetzt schon vom Gebäude her statisch das Ganze mal so ausgelegt, dass man oben drüber in Leichtbauweise, also so mit Holzverbundbauweise, sowas in die Richtung, dann auch noch aufstocken könnte. Das Ganze war für uns auch jetzt eigentlich mal kein Thema.
E4	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	87	Was vielleicht schon ein Thema wäre, was aber auch mehr gefördert werden müsste, wir haben auch kurz überlegt, ob wir ein begründetes Dach machen. Das ist aber dann aus statischen Gründen verworfen worden. Man hätte einige Verstärkungen gebraucht. Und dann hätte eigentlich das Dach so, wie wir es jetzt haben, weil wir haben eine Holz-

			Dach-Konstruktion, und das hätte das Holz-Dach so statisch nicht ausgehalten. Aber das wäre natürlich, wo man sagt, jetzt gerade für Altbestände oder auch für Neubauten, wenn man eine Dachsanierung macht, wäre das natürlich schon ein Thema, wo man sagt, wenn es für das eine Förderung gäbe in die Richtung, wäre das sicher attraktiv,
E4	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	89	Wir sind jetzt im zweiten Anlauf. Das heißt, wir versuchen jetzt das neue Konzept noch einmal jetzt den Gestaltungs-berat zu präsentieren. Und wir warten jetzt einfach einmal ab, weil das jetzt eben ein komplett neuer Entwurf ist. Auch wirklich, mit vielen Änderungen, wo man wirklich von vorne kann man eigentlich sagen, Blanco noch einmal angefangen haben. Wir müssen einfach mal abwarten, was da rauskommt und bis dahin kann ich jetzt nicht recht viel sagen.

Expert:in	Code	Position	Segment
E5	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	5	zum Beispiel das in Ort 1 gewesen, da haben wir eigentlich am selben Standort gebaut, wir haben nichts auf der grünen Wiese gebaut, sondern wir haben es dort eigentlich erweitert.
E5	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	5	Gerade in Ort 2, da haben wir ein bisschen angeknüpft. Wir haben den bestehenden Standort z.B. verlassen und haben dazugebaut, die Hallen dazugebaut und die Sicker-Mulde haben wir verlegt, wir haben keine zusätzlichen Ressourcen dort verbraucht.
E5	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	6	An diesem Standort, der geplant ist, haben wir einen bestehenden Standort, der bestehende Standort ist mittlerweile 30 Jahre alt, entwickelt sich nicht mehr nach vorwärts, sondern bleibt am Stand stehen, mehr oder weniger, mit Umsatz, weil auch das moderne Auftreten, weil wir die Kundenbedürfnisse nicht mehr bedienen können an dem Standort, darum haben wir da einen Investitionsstau.
E5	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	6	An diesem Standort, der geplant ist, haben wir einen bestehenden Standort, der bestehende Standort ist mittlerweile 30 Jahre alt, entwickelt sich nicht mehr nach vorwärts, sondern bleibt am Stand stehen, mehr oder weniger, mit Umsatz, weil auch das moderne Auftreten, weil wir die Kundenbedürfnisse nicht mehr bedienen können an dem Standort, darum haben wir da einen Investitionsstau.
E5	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	6	Da ist dir größte Abteilung von den anderen 14 Standorten, also da wird wieder am meisten Umsatz gemacht hier an diesem Standort. Und darum müssen wir das auch räumlich ein bisschen trennen.

E5	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	6	Weil wir eben das Ort 1 gebaut haben, haben wir natürlich das alte Gebäude abgerissenen in Ort 1 und das ganze Abbruchmaterial haben wir dann hierher gefahren, haben es recycelt und wieder eingebaut. Genau, wir haben da eigentlich nichts weggefahren oder zusätzlichen Schotter gebraucht oder was, sondern es ist lauter Recyclingmaterial, was wir da eigentlich wiederverwendet haben
E5	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	6	Weil wir eben das Ort 1 gebaut haben, haben wir natürlich das alte Gebäude abgerissenen in Ort 1 und das ganze Abbruchmaterial haben wir dann hierher gefahren, haben es recycelt und wieder eingebaut. Genau, wir haben da eigentlich nichts weggefahren oder zusätzlichen Schotter gebraucht oder was, sondern es ist lauter Recyclingmaterial, was wir da eigentlich wiederverwendet haben.
E5	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	6	Das sind eigentlich die Voraussetzungen, dass wir da jederzeit was bauen können. Das ist eigentlich die Entscheidung, warum wir da einen neuen Standort errichten, aufgrund von den bestehenden Standorten. Weil es auch nicht mehr den Kundenansprüchen entspricht.
E5	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	7	Die ausschlaggebenden Gründe dafür, dass wir einen zusätzlichen Standort bauen, wir werden den jetzigen Standort nutzen. Den, was wir jetzt haben. Das sind ungefähr 360 oder 400 Quadratmeter Verkaufsfläche. Den werden wir natürlich nutzen, weil wir brauchen auch immer wieder Räumlichkeiten, wo man frustfreie Sachen auch lagern kann. Getränke oder gewisse Baumaterialien, also alles was Putze sind, die dürfen nicht frieren, die müssen wir lagern können. Auch verderbliche Güter, die wir einfach frostfrei lagern müssen, die werden wir dann natürlich lagern am bestehenden Markt, den werden wir dann nutzen, wenn wir auch räumlich trennen können und dann haben wir ein frostfreies Lager und brauchen dann kein zusätzliches Lager zu bauen, also wir können den jetzigen Markt für das auch hernehmen. Das werden dann natürlich auch ungefähr zwei Drittel sein, was man dann für die Dinge dann braucht. Das andere Drittel werden wir hernehmen für Verkauf, für Disposition, für Energieverkauf, als Büroflächen hernehmen.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	9	Da hat es ja die Widmung einmal gegeben, das ist das kofferraumorientierte Warenangebot und das nicht kofferraumorientierte Warenangebot ist in der Widmung drinnen. Da haben wir mal ein bisschen ein Problem gehabt mit dem Landtag Oberösterreich, dass wir eigentlich da als Nahversorger nicht mehr auftreten dürfen, aber das haben wir jetzt in der Widmung wieder so gerichtet bekommen, dass wir eigentlich das bestehende Warensortiment, was jetzt immer schon gewesen ist, auch in Zukunft wieder verkaufen dürfen.
E5	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	9	Da hat es ja die Widmung einmal gegeben, das ist das kofferraumorientierte Warenangebot und das nicht kofferraumorientierte Warenangebot ist in der Widmung drinnen. Da haben wir mal ein bisschen ein Problem gehabt mit dem Landtag Oberösterreich, dass wir eigentlich da als Nahversorger nicht mehr auftreten dürfen, aber das haben wir jetzt

			in der Widmung wieder so gerichtet bekommen, dass wir eigentlich das bestehende Warensortiment, was jetzt immer schon gewesen ist, auch in Zukunft wieder verkaufen dürfen.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	9	Da hat es wirklich Probleme gegeben und natürlich auch das Problem, was es jetzt in der neuen Widmung gibt, das ist die Dreigeschossigkeit. Die Dreigeschossigkeit haben sie auch deswegen gemacht, dass einfach auch mit den Bodenressourcen dementsprechend behutsam umgegangen wird.
E5	Rolle der RO	9	Da hat es wirklich Probleme gegeben und natürlich auch das Problem, was es jetzt in der neuen Widmung gibt, das ist die Dreigeschossigkeit. Die Dreigeschossigkeit haben sie auch deswegen gemacht, dass einfach auch mit den Bodenressourcen dementsprechend behutsam umgegangen wird.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	9	Bei der Dreigeschossigkeit kann man sagen, okay, man tut in dem zweiten oder dritten Geschoss Wohnungen aufmachen. Und da hat man wieder das Problem, dass man in einem Betriebsbaugebiet, weil das ist alles Betriebsbaugebiet, keine Wohnungen machen darf, weil man da einfach keine Wohnungen machen darf. Das steht einfach in der Bauordnung so drinnen, dass man einfach für private Nutzung in einem Betriebsbaugebiet keine Wohnungen machen darf. Man kann Betriebswohnungen machen, das kann man schon machen, aber Betriebswohnungen braucht man da nicht. Wir haben keine Mitarbeiter, die Betriebswohnungen brauchen. Darum ist die Dreigeschossigkeit recht gut und schön, aber man muss sie auch umsetzen können.
E5	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	9	Bei der Dreigeschossigkeit kann man sagen, okay, man tut in dem zweiten oder dritten Geschoss Wohnungen aufmachen. Und da hat man wieder das Problem, dass man in einem Betriebsbaugebiet, weil das ist alles Betriebsbaugebiet, keine Wohnungen machen darf, weil man da einfach keine Wohnungen machen darf. Das steht einfach in der Bauordnung so drinnen, dass man einfach für private Nutzung in einem Betriebsbaugebiet keine Wohnungen machen darf. Man kann Betriebswohnungen machen, das kann man schon machen, aber Betriebswohnungen braucht man da nicht. Wir haben keine Mitarbeiter, die Betriebswohnungen brauchen. Darum ist die Dreigeschossigkeit recht gut und schön, aber man muss sie auch umsetzen können.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	9	Man sagt, okay, man macht Tiefgaragen, dann hat man die ganze Parkfläche unterirdisch oder was auch immer. Da haben wir auch wieder ein Problem, dass das Grundwasser relativ hoch draußen ist. Also in zwei Metern so in etwa ist das Grundwasser da bei uns. Da kann man das auch nicht umsetzen, da kann man keine Tiefgarage nicht machen, wenn das Grundwasser so hoch draußen ist. Darum ist das immer recht gut und schön, wenn man sagt, man braucht Dreigeschossigkeit, aber man darf auf die Rahmenbedingungen nicht vergessen, dass man da umsetzbar ist.

E5	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	9	Aber wir haben das jetzt so gebracht, also bis zu 1500 Quadratmeter braucht man in unserem Fall gar keine Dreigeschossigkeit machen und wir bleiben unter den 1500 Quadratmetern. Darum hat es da aber eigentlich schon relativ starke Diskussionen gegeben.
E5	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	11	Ja, eben Parkflächen. Also man hat gesagt, okay, das ist natürlich mit mehr Aufwand verbunden, wenn man Parkflächen macht unterirdisch. Theoretisch ist natürlich alles machbar, das ist klar. Und man hat dann gesagt, man baut es kleiner und dann wird es zweigeschossig, also die Verkaufsflächen machen. Den Vorschlag hat es natürlich auch gegeben. Aber bei den Sperrigen-Gütern ist es natürlich auch nicht so einfach, dass man sagt, man macht einfach eine zweigeschossige Verkaufsfläche, was tut man in den zweiten Geschoss rauf? Da braucht man wieder Auffahrtsrampen, Lifte, solche Sachen. Geht nicht gut. Das ist einfach sehr in der Theorie, das Ganze. Man kann das natürlich machen, eine Zweigeschossigkeit oder eine Mehrgeschossigkeit, wenn man ein reiner Lebensmittelmarkt ist. Da funktioniert es, nicht aber mit Sperrigen-Gütern, da ist es ein Problem.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	13	Man hat es schon geprüft natürlich. Man hätte sagen können, man bleibt bei den 360 Quadratmetern, was man da jetzt hat. Man baut in die Halle raus, da bringt man dann auch die größeren Marken zusammen. Man kann ja da genauso dann ein Glashaus machen. Das funktioniert alles. Aber wir haben dann das Riesenproblem - es werden ja Parkflächen vorgeschrieben. Es werden ja pro 100 Quadratmeter drei Stehplätze vorgeschrieben. Und die haben wir nicht. Also das geht sich da nicht aus. Und auch mit der Landwirtschaft dann dazu. Das ist alles in dem Bereich hier oben. Und dann die zusätzlichen Parkplätze. Also rein den Markt zu vergrößern und die ganze Infrastruktur zu schaffen, das hätte nicht funktioniert.
E5	Flächenversiegelung	19	Nein, für das haben wir genug selber Erfahrung, das planen wir alles selber. Wir haben natürlich ein Planungsbüro und die machen dann die Architektur für die Märkte, die machen dann die ganzen Pläne und Ausschreibungen, aber das eine haben wir schon gemacht, wir analysieren natürlich die Kaufkraft in der Region, also wir schauen in die Tiefe und sagen, wie groß muss man einen Markt bauen, dass er für die Region passt, da haben wir natürlich einen Vorschlag, wir wissen genau, die Region gibt so viel Kaufkraft her und aber brauchen auch unser Sortiment - passt der Markt mit der Wirtschaft, mit den Ökosystemen plus 400 Quadratmeter Glashaus. Das Ergebnis haben wir. Und aufgrund von dem Ergebnis werden wir den Markt planen
E5	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	23	Förderungen ist schwierig zum Kriegen in der derzeitigen Situation. Alles was Neubauförderungen sind, kriegst du momentan nichts. Wir haben überall PV-Anlagen oben. Die Sachen haben wir natürlich beansprucht

E5	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	23	Förderungen ist schwierig zum Kriegen in der derzeitigen Situation. Alles was Neubauförderungen sind, kriegst du momentan nichts. Wir haben überall PV-Anlagen oben. Die Sachen haben wir natürlich beansprucht
E5	Rolle der RO > überörtliche Raumordnung	29	Nein, gar nicht. Überhaupt nicht. Interessiert sich keiner.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	31	Also bestehende Räumlichkeiten zu nutzen ist eigentlich eine Hürde. Weil wenn man jetzt etwas umbaut, muss man etwas abreißen, da kriegt man keine Unterstützung. Im Gegenteil, also alles, was abgerissen wird, das ganze Material, was dann auch anfällt, das muss dann natürlich recycelt werden. Das Recycling kostet Geld und darum ist auch der Anreiz, dass man etwas Bestehendes nutzt und verbessert und abreißt, der ist nicht da, weil das nur Geld kostet. Also das Abreißen, das Wiedernutzen, der Neubau ist meistens billiger, als das alte weiterhin zu nutzen.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	31	Das habe ich auch in Ort 1 gesehen. Da haben wir Abrisskosten gehabt von 300.000 Euro so in etwa. Da hast keine Förderung gekriegt. Wenn du jetzt einen Neubau hättest auf der Grüne Wiese, wäre dir das Ganze um 300.000 Euro billiger gekommen. Also die Förderungspolitik müsste grundsätzlich umgestürzt werden. Weg von Neubauförderungen hin zu Förderungen für Recycling, also Abbruchmaterial. Das Abreißen kostet die Tonne 50 Euro oder noch mehr, das kostet nur Geld. Und da ist kein Anreiz da, überhaupt nicht. Aus wirtschaftlicher Sicht müsste man sagen, man reißt nichts ab, man baut nur nach.
E5	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	31	Also die Förderungspolitik müsste grundsätzlich umgestürzt werden. Weg von Neubauförderungen hin zu Förderungen für Recycling, also Abbruchmaterial. Das Abreißen kostet die Tonne 50 Euro oder noch mehr, das kostet nur Geld. Und da ist kein Anreiz da, überhaupt nicht. Aus wirtschaftlicher Sicht müsste man sagen, man reißt nichts ab, man baut nur nach.
E5	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	33	Das ist ein Markt gewesen mit 150 Quadratmetern, ungefähr so hoch wie der Raum. Dann hatten wir das Problem, wir haben den Markt gebaut mit - der Markt hat 800 Quadratmeter mit dem Glashaus. Dann hatten wir das Problem mit den Parkplätzen, wir haben ja Parkplätze gebraucht, 24 Parkplätze Minimum. Dann ist der Platz nicht da gewesen für Parkplätze, dann haben wir eine Tiefgarage gemacht, damit wir die Parkflächen wieder haben
E5	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	33	Da haben wir eigentlich genauso gebaut, wie man es eigentlich bauen sollte. Wir haben Tiefgarage gemacht, wir haben obendrauf Verkaufsflächen gemacht und das dritte Geschoss haben wir Büroräumlichkeiten gemacht. Weil wir haben zusätzlich im Ort 1 auch die Bausäule sitzen. Und das ganze Planungsbüro, da haben wir die ganze Verrechnung sitzen

			im Ort 1. Wir haben eine Marke dazugekauft, die haben wir auch sitzen, wir haben da in Ort 1 sicher im Büro oben zehn Leute sitzen, die haben auch einen Platz gebraucht. Darum haben wir das wirklich sehr gut ausgesucht.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	35	Leider, ich muss es immer wieder sagen, und das habe ich auch schon offener angebracht, dass wir einfach für das Abbruchmaterial, für das Recyclingmaterial, also das Aufbereiten, da kriegt man keine Förderung.
E5	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	39	Also die Grundfläche selber vom Gebäude ist nicht größer geworden, sondern wir haben einfach gewisse andere Sachen jetzt nicht mehr gebaut. Also wir haben die Lagerhalle nicht mehr gebaut, die was zuerst dort gewesen ist. Und dann haben wir alles für den Markt hergenommen.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	39	Aber was wir natürlich schon gehabt haben in Ort 1, wir haben eine Kontaminierung gehabt, da konnte gerade das Land nichts dafür. Und das haben wir natürlich dementsprechend auch zahlen müssen. Weil da ist eine uralte Tankstelle dort gewesen, also nicht die, die jetzt dort steht, sondern noch einmal eine Generation vorher, das war keine Ahnung, in die Nachkriegsjahre ist die dort sowas aufgelassen worden und die ist natürlich, dazumal ist einfach nichts entsorgt worden und das haben wir halt jetzt dementsprechend gemacht und auch so, dass es auch passt und das Ganze ist auch geprüft worden durch einen unabhängigen Gutachter und somit ist das Ganze erledigt.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	41	Man hat nur eine gewisse Höhe bauen dürfen, das glaube ich sind 6,20 Meter oder 6,50 Meter. Aber es ist aufgrund von Tourismus, genau, weil damit die Nachbarn zum See sehen.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	45	Wir hätten die Möglichkeit, dass wir der Bahn einen Grund geben, in Bahnhofsnähe. Und sie uns dafür das Grundstück gegeben, was da heroben ist bei uns und da mahlen die Mühlen sehr, sehr langsam. Die Zuständigen von dem Bahnunternehmen sagen natürlich, das hat einen Sinn, das passt, das wäre jetzt sehr, sehr gut, dass einfach auch der Kunde, der was mit der Bahn fährt, kurze Wege hat zum Bahnhof, weil jetzt hat er relativ lange Wege zum Bahnhof und sie möchten das unbedingt machen, aber da gibt es so viele Abteilungen, dass das Ganze einfach immer wieder versickert und die zuständigen Leute finden, die Entscheidungsträger zu finden, ist da sehr, sehr schwierig.
E5	Hürden für die Wiedernutzung	45	Und leider Gottes, da hilft das Land nicht.
E5	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	47	Gut, das war immer schon Betriebsbaugebiet da, und wir haben da eigentlich eine Geschäftswidmung gebraucht, also das ist relativ einfach gegangen. Weil bis zu 1.500 Quadratmeter Geschäftsgebietswidmung ist seitens von der Gemeinde kein Problem, wenn es keine Hochwässer oder sonstige Gefahren sind, dann ist das relativ einfach.

E5	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	55	Es ist so, in Ort 1 ist uns angeboten worden, dass wir von dem Standort weg gehen und dass das ganze für Tourismus genutzt wird, mehr oder weniger für Hotels und so Sachen.
E5	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	57	Seitens von der Gemeinde. Da hat es sicher Projektanten gegeben, die gesagt haben, wir werden euch das abkaufen und wir machen eine Hotelanlage. Da hat es natürlich auch Stimmen gegeben seitens der Gemeinde.
E5	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/öö Raumordnung	57	Wir sind Nahversorger dort und wir sind im Ortszentrum dort. Die Leute können eigentlich jederzeit zu Fuß oder mit dem Rad fahren. Also die Riesenvorteile, die man als Nahversorger im Ort hat, das ist jetzt auch schon ein seltenes Gut geworden. Das ist auch nicht mehr selbstverständlich. Und die Leute sind heilfroh, dass das einfach so ist, dass die Situation so ist, wie sie ist. Gott sei Dank sind wir auf den Zug nicht aufgesprungen und haben gesagt, okay, wir gehen jetzt zwei Kilometer weg, weil wir hätten ja Grundstücke angeboten bekommen seitens der Gemeinde. Das, was bei der Umfahrung ist, Richtung Autobahn, das wäre eigentlich ungefähr zwei Kilometer weg gewesen vom westlichen Standort.
E5	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	59	Der ausschlaggebende Punkt ist gewesen, weil das Grundstück, wo wir jetzt sind, das ist einfach im Ortszentrum und so Grundstücke kriegst du nicht mehr. Uns ist das schon bewusst gewesen, also im Ort sein und nicht irgendwo drau-ßen sein, das hat nicht unbedingt die Vorteile. Also wenn man in der Kernzone ist, dann ist das schon wichtig
E5	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	59	Und auch hier in Ort 3 muss man sagen - ich würde niemals sagen, okay, wir gehen nicht von dem Standort weg, weil da sind eigentlich die umliegenden Gemeinden, Markt brauchen. Also da ist Kaufpotenzial da, also die Ortschaften, die vier, fünf Orte, die haben eigentlich keinen ähnlichen Markt. Also das ist eigentlich schon was, wo man sagt, okay, das passt für die Region
E5	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	61	Nicht auf die grüne Wiese bauen, sondern einfach auch sagen, okay, wenn ihr hier da bleibt, werden wir dann jetzt die Förderungspolitik einfach umstellen. Also alles, was genutzt wird, alles, was saniert wird, alles, was abgerissen wird, da eine dementsprechende Unterstützung. Und dann ist die Motivation da, dass die Betriebe auch bleiben, wo sie sind.
E5	Faktoren für erfolgrei-che Nachnutzung	61	Nicht auf die grüne Wiese bauen, sondern einfach auch sagen, okay, wenn ihr hier da bleibt, werden wir dann jetzt die Förderungspolitik einfach umstellen. Also alles, was genutzt wird, alles, was saniert wird, alles, was abgerissen wird, da eine dementsprechende Unterstützung. Und dann ist die Motivation da, dass die Betriebe auch bleiben, wo sie sind.

E5	Rolle der RO	61	Nicht auf die grüne Wiese bauen, sondern einfach auch sagen, okay, wenn ihr hier da bleibt, werden wir dann jetzt die Förderungspolitik einfach umstellen. Also alles, was genutzt wird, alles, was saniert wird, alles, was abgerissen wird, da eine dementsprechende Unterstützung. Und dann ist die Motivation da, dass die Betriebe auch bleiben, wo sie sind.
E5	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	61	Egal, wo man das Geld hinschiebt. Wichtig ist, dass man es in die richtige Tasche schiebt. Und da ist ein wesentlicher Punkt einfach, wenn man sagt, okay, das Recycling darf kein Geld mehr kosten, sondern wird gefördert. Und dann schaut die Situation komplett anders aus
E5	Rolle der RO	67	Es ist vor fünf Jahren sicher anders gewesen, als es jetzt gewesen ist. Ich glaube, dass es jetzt seitens der gesetzlichen Rahmenbedingungen viel schärfer geworden ist, gerade mit der Dreigeschossigkeit, mit den Parkplätzen, dass man Parkplätze unterirdisch machen muss, beziehungsweise obendrauf machen muss, dass man Begrünen muss, also Dachflächen begrünen muss. Das ist vor ein paar Jahren noch alles so nicht gewesen. Die Rahmenbedingungen haben sich jetzt schon geändert, wenn man es fairerweise sagen will. Darum ist das wahrscheinlich eh schon der richtige Schritt jetzt, dass man bestehende Sachen auch wieder mehr nutzt. Aber es ist noch zu wenig. Aufgrund der ganzen Förderungspolitik bin ich überzeugt, das sind zu wenige.
E5	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbar-machung	69	Aber die Leute wollen schon im Ort nach wie vor schöne Geschäfte haben, wo man ein attraktives Einkaufserlebnis hat, das merke ich schon. Natürlich ist es schwierig, gerade im Lebensmittelbereich. Da gibt es einfach wenig, nur zwei große oder drei große und dann ist es ziemlich vorbei, aber wenn man so eine gute Mischung hat, wie es wir zum Beispiel sind, hat so ein Geschäft wie es bei uns ist, oder so Märkte wie es bei uns ist, schon Berechtigung und Regionalität. Das merkt man schon bei uns, also gerade im ländlichen Bereich. Wenn ich das bei uns anschau in Schwanenstadt, das ist ein riesig schöner Markt, haben wir immer wieder erweitert, also kommt eigentlich schon sehr, sehr gut bei den Kundschaften an, also Regionalität macht schon etwas aus, man darf nur den Zug der Zeit nicht übersehen, dass man sich immer wieder erneuert, immer wieder etwas macht, was das Einkaufserlebnis einfach attraktiv macht.

Expert:in	Code	Position	Segment
E6	Flächeninanspruch-nahme	7	Die Gemeinde hat eine Gesamtfläche im Stadtgebiet, also Gemeindegröße von 15 Quadratkilometern. Das heißt, im Prinzip gibt es dann nicht mehr sehr viel Dynamik, was Widmung von Grünland in etwas anderes angeht. Das kommt

			vereinzelt noch vor, ist aber im Großen und Ganzen abgeschlossen. Das heißt, bei uns geht der Fokus dann eher in Richtung Umnutzung oder Nachverdichtung.
E6	Rolle der RO > Gemeinde	7	Die Gemeinde hat eine Gesamtfläche im Stadtgebiet, also Gemeindegröße von 15 Quadratkilometern. Das heißt, im Prinzip gibt es dann nicht mehr sehr viel Dynamik, was Widmung von Grünland in etwas anderes angeht. Das kommt vereinzelt noch vor, ist aber im Großen und Ganzen abgeschlossen. Das heißt, bei uns geht der Fokus dann eher in Richtung Umnutzung oder Nachverdichtung.
E6	Flächeninanspruchnahme	9	Es gab vor allem zu Beginn meiner Amtszeit Bestrebungen in der Peripherie zu widmen. Die sind aber, glaube ich, ausnahmslos, soweit ich mich erinnere, gleich einmal in erster Instanz abgelehnt worden, weil in diesen peripheren Bereichen der Stadt einfach infrastrukturell, öffentlich-verkehrsmäßig einfach nicht sinnvoll ist, dort zu widmen. Wobei wir feststellen müssen, dass, sobald es über die Gemeindegrenze hinausgeht, ganz andere Maßstäbe angesetzt werden und da massiv gewidmet wird.
E6	Rolle der RO > Gemeinde	11	Es gibt meiner Meinung nach viel zu viel ungenutzte, gewidmete und verbaute Fläche. Allein als Bürgermeister komme ich mir davor, wie wenn sie mir beide Hände und beide Füße amputiert hätten, das kann man gerne so zitieren. Da gibt es nicht wirklich keine Handhabe, da gibt es zwar Wünsche und da gibt es Förderprogramme und da gibt es alle möglichen schönen Texte,
E6	Rolle der RO	11	Nur, solange die gewidmete Fläche keine laufenden Kosten verursacht, gibt es keinen Druck auf diejenigen der sie besitzt, irgendetwas zu ändern, wenn er gerade das Geld nicht braucht und das nicht verkaufen will. Also es ist schlicht und einfach so, solange der Regulator gewidmete Flächen oder bebaute Flächen oder Gebäude nicht im laufenden Bestand besteuert, solange können wir uns alles wünschen, nur es wird immer lukrativer sein, draußen beim Kreisverkehr einen Parkplatz und ein einstöckiges Kaufhaus hinzubauen, als die Bestrebungen zu machen, im bebauten und gewidmeten und verkehrstechnisch günstig angeschlossenen Stadtgebiet irgendetwas zu machen.
E6	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	11	Nur, solange die gewidmete Fläche keine laufenden Kosten verursacht, gibt es keinen Druck auf diejenigen der sie besitzt, irgendetwas zu ändern, wenn er gerade das Geld nicht braucht und das nicht verkaufen will. Also es ist schlicht und einfach so, solange der Regulator gewidmete Flächen oder bebaute Flächen oder Gebäude nicht im laufenden Bestand besteuert,
E6	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	11	Nur, solange die gewidmete Fläche keine laufenden Kosten verursacht, gibt es keinen Druck auf diejenigen der sie besitzt, irgendetwas zu ändern, wenn er gerade das Geld nicht braucht und das nicht verkaufen will. Also es ist

			schlicht und einfach so, solange der Regulator gewidmete Flächen oder bebaute Flächen oder Gebäude nicht im laufenden Bestand besteuert
E6	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	13	Nein, eine Leerstandsabgabe, da spreche ich mir explizit dagegen aus, weil eine Leerstandsabgabe ist administrativ nicht durchführbar, weil dann habe ich ein Leerstandsgeschäft am Stadtplatz, dann möchte ich eine Leerstandsabgabe verlangen, dann stellt er zwei Kisten Karton hinein und sagt, er nutzt das als Lagerraum und es ist schon kein Leerstand mehr. Also das würde ich auf keinen Fall machen, das ist administrativ nicht möglich.
E6	Rolle der RO	13	Nein, eine Leerstandsabgabe, da spreche ich mir explizit dagegen aus, weil eine Leerstandsabgabe ist administrativ nicht durchführbar, weil dann habe ich ein Leerstandsgeschäft am Stadtplatz, dann möchte ich eine Leerstandsabgabe verlangen, dann stellt er zwei Kisten Karton hinein und sagt, er nutzt das als Lagerraum und es ist schon kein Leerstand mehr. Also das würde ich auf keinen Fall machen, das ist administrativ nicht möglich.
E6	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	13	Alles Bebaute und alles Gewidmete muss Kosten verursachen. Und diese Kosten kann ich ja von mir aus mit einer Kommunalsteuer gegenrechnen oder was auch immer.
E6	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	13	Alles Bebaute und alles Gewidmete muss Kosten verursachen. Und diese Kosten kann ich ja von mir aus mit einer Kommunalsteuer gegenrechnen oder was auch immer.
E6	Rolle der RO	13	Aber einfach zu sagen, einen Leerstand besteuern, das ist administrativ nicht möglich. Man muss immer in Gesetze denken und wie schreibe ich so ein Gesetz. Was ist ein Leerstand, was nicht, was ist Mindernutzung? Verrechnen die da auch schon was?
E6	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	13	Also definitiv: Gewidmete Fläche muss eine vom Verkehrswert abhängige Abgabe haben und bebaute Fläche genauso.
E6	Eigentümer:innen > Auswirkungen des Leerstandes	13	Gewidmete Fläche muss Kosten verursachen, laufende. Sonst werden wir dem Problem nicht her und da können sich alle Leute überall alles wünschen, aber es wird sich nichts ändern. Wie gesagt, die Idee, stellen Sie sich das vor, mit den zwei Kisten Karton und das ist jetzt meine Lagerhalle. Wer will das Gegenteil beweisen?

E6	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	13	Gewidmete Fläche muss Kosten verursachen, laufende. Sonst werden wir dem Problem nicht her und da können sich alle Leute überall alles wünschen, aber es wird sich nichts ändern. Wie gesagt, die Idee, stellen Sie sich das vor, mit den zwei Kisten Karton und das ist jetzt meine Lagerhalle. Wer will das Gegenteil beweisen?
E6	Brachflächensituation	15	Wenn zum Beispiel einer großen Versicherungsgesellschaft eine Schlüsselimmobilie am Stadtplatz gehört, eine ganze Passage mit vielen Geschäftsflächen und die sagen, wir vermieten es für 14 Euro den Quadratmeter, der Markt gibt aber nur 10 Euro pro Quadratmeter her, dann tun sie es lieber nicht vermieten, weil sonst müssten sie es in ihre Bücher abschreiben, wertberichtigen. Und diese Wertberichtigung, die wollen sie sich sparen und daher steht das Ding einfach seit 10 Jahren leer. Was soll ich da tun?
E6	Rolle der RO > Gemeinde	15	Wenn zum Beispiel einer großen Versicherungsgesellschaft eine Schlüsselimmobilie am Stadtplatz gehört, eine ganze Passage mit vielen Geschäftsflächen und die sagen, wir vermieten es für 14 Euro den Quadratmeter, der Markt gibt aber nur 10 Euro pro Quadratmeter her, dann tun sie es lieber nicht vermieten, weil sonst müssten sie es in ihre Bücher abschreiben, wertberichtigen. Und diese Wertberichtigung, die wollen sie sich sparen und daher steht das Ding einfach seit 10 Jahren leer. Was soll ich da tun?
E6	Brachflächensituation	15	Wenn eine Bundesimmobiliengesellschaft das ehemalige Finanzamt leer stehen lässt und das auch seit 10 Jahren - ich glaube, ich kriege nicht einmal - ich habe es schon mehrfach angebracht, wenn ich irgendwo die Herren von der Gesellschaft getroffen habe, nur das ist nett, aber es ist Zeitverschwendung. Es muss einen wirtschaftlichen Druck geben, etwas zu machen. Gibt es keinen wirtschaftlichen Druck, dann wird nichts passieren. Das ist leider immer so. Rechnen tut jeder.
E6	Rolle der RO > Gemeinde	15	Wenn eine Bundesimmobiliengesellschaft das ehemalige Finanzamt leer stehen lässt und das auch seit 10 Jahren - ich glaube, ich kriege nicht einmal - ich habe es schon mehrfach angebracht, wenn ich irgendwo die Herren von der Gesellschaft getroffen habe, nur das ist nett, aber es ist Zeitverschwendung. Es muss einen wirtschaftlichen Druck geben, etwas zu machen. Gibt es keinen wirtschaftlichen Druck, dann wird nichts passieren. Das ist leider immer so. Rechnen tut jeder.
E7	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	18	Wir haben an manchen Stellen das Problem, dass die Verkehrserschließung nicht optimal ist. Es ist damals etwas gewidmet worden, die Flächen sind auch genutzt worden. Mittlerweile ist der Verkehr explodiert, die ganze Verkehrssituation ist anders. Und plötzlich ist es nicht mehr attraktiv für diese Branchen. Da wäre quasi jetzt wieder die Gemeinde gefordert, dass wir da großartig in eine Infrastruktur investieren, dass die verkehrsmäßig besser

			angeschlossen sind, nur wenn nichts reinkommt - und für die Leute, denen es gehört, die sagen sich: „Hey, ich geh zum Nachbarort, dort kriege ich das alles gewidmet.“
E7	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	18	Ich gehe da rüber, hier steht es leer, es besteht kein Druck, weil wenn ich das irgendwo anders sowieso dann gewidmet kriege und ich auf die grüne Wiese bauen kann, dann gibt es keinen Druck darauf, dass ich sage, hey, ich muss kreativ sein, ich muss mir für meine Immobilie etwas einfallen lassen, damit ich das in irgendeiner Form nutze.“ Und nicht einfach, dass man sagt: „Das lasse ich jetzt einmal, weil wenn das Dach dicht ist, passiert ja mit der Immobilie grundsätzlich einmal nichts, also dass es schlechter wird und ich siedle irgendwo anders hin.“
E6	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	19	Die Wertsteigerung der Immobilie ist im Schnitt 4% pro Jahr vor der Inflation. Das ist noch einmal ein Vielfaches von den laufenden Kosten, die ich habe für Kanalan schlüsse etc. Also die Rechnung geht jedes Mal auf.
E6	Rolle der RO	19	Die Wertsteigerung der Immobilie ist im Schnitt 4% pro Jahr vor der Inflation. Das ist noch einmal ein Vielfaches von den laufenden Kosten, die ich habe für Kanalan schlüsse etc. Also die Rechnung geht jedes Mal auf.
E6	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	19	Grundsteuer kommt weder von uns, also kommt sicher nicht von der Gemeinde. Das Problem bei der Grundsteuer ist ja, das ist ja einheitswertabhängig mit einem Hebesatz. Das heißt, weil jeder schon weiß, dass dieser Einheitswert fern von Gut und Böse ist, hat man dann irgendwann einmal gesagt, man nimmt ein Vielfaches von dem. Und da gibt es den Hebesatz, das sind bei uns 500%. Da nimmt man quasi von dem Normalen, was man verrechnet, das Fünffache, das macht glaube ich jede Gemeinde, dass man dann das Fünffache verrechnet, 500% der Hebesatz. Auf jeden Fall, solange man eine Basis hat, die schlicht und einfach nicht dem realen Wert spiegelt, sondern diesen Einheitswert, ist das einfach vom Betrag her in keiner Relation. Also wenn man nicht den Verkehrswert nimmt, und da gibt es auch politisch Aussagen: „Das ist viel zu kompliziert herauszufinden, was der Verkehrswert einer Immobilie ist.“ - der Meinung bin ich nicht. Solange man nicht den Verkehrswert heranzieht, wird da nichts raus kommen, substantiell. Das muss aber sein, meiner Meinung nach. Das ist das Höchste, was man einmal in der Hand machen darf.
E6	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	23	Also das Übliche ist in einer Stadt wie dieser, es gibt Unternehmen, die wachsen und wachsen und wachsen und irgendwann geht es sich mit der Fläche nicht mehr aus und dann ziehen sie irgendwo in eine der Landgemeinden, wo halt ein früherer Acker dann zu einer eingeschossigen Produktions- oder Bürohalle umgebaut wird. Das ist der übliche Vorgang und dann ist eben, je nachdem, ob akut Geld benötigt wird vom Eigentümer oder nicht, ist dann die Situation, ob es auf den Markt kommt oder ob man einfach sagt, es wird eh um 4% pro Jahr mehr wert.
E6	Brachflächensituation	23	Vielleicht nur ein Beispiel. Und in der Gemeinde wird, Wohnraum - über einen längeren Zeitraum ist das jetzt - Wohnraum geschaffen für 150 bis 200 Einwohner. Die Zahl der Einwohner steigt aber langjährig nur um 75. Das heißt, die

			bestehende Substanz wird immer weniger und weniger genutzt. Das ist dieser innere Leerstand. Man vergleiche Papa, Mama, zwei Kinder in einem Haus. Ja, zwei Kinder ziehen raus, weiß ich nicht. Mama ist irgendwann alleine im Haus. Also, es ist einfach. Es stehen Häuser leer, da können wir auch unzählige Beispiele, die werden nicht vermietet, die werden nicht verkauft.
E6	Eigentümer:innen	25	Die Leerstände, die wir haben, jetzt bei uns, ist ein Riesenthema, eben der Stadtplatz. Es schlagen laufend Leute bei mir auf, die würden gerne am Stadtplatz ein Geschäft betreiben. Aber bei den Eigentümern gibt es zwei Varianten. Die eine Variante ist, die sagen, ich will sie nicht vermieten. Und eine andere Variante sagt, diesen und jenen Preis will ich haben dafür, sonst gebe ich es nicht her. Und der Preis ist halt „Maria-Hilfer-Straße“ und das zahlt keiner. Und dann haben wir ungenutzte Flächen und die Zentren sterben. Es ist meiner Meinung nach vom Regulator dringender Handlungsbedarf,
E6	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	25	Die Leerstände, die wir haben, jetzt bei uns, ist ein Riesenthema, eben der Stadtplatz. Es schlagen laufend Leute bei mir auf, die würden gerne am Stadtplatz ein Geschäft betreiben. Aber bei den Eigentümern gibt es zwei Varianten. Die eine Variante ist, die sagen, ich will sie nicht vermieten. Und eine andere Variante sagt, diesen und jenen Preis will ich haben dafür, sonst gebe ich es nicht her. Und der Preis ist halt „Maria-Hilfer-Straße“ und das zahlt keiner. Und dann haben wir ungenutzte Flächen und die Zentren sterben. Es ist meiner Meinung nach vom Regulator dringender Handlungsbedarf,
E6	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	27	Ja, da gibt es ein Projekt, das gibt es aber schon seit 15 Jahren und wird nicht umgesetzt und wie gesagt, dann gibt es Sachen, wo man irgendwie was umbauen, investieren müsste, das will der Eigentümer nicht, der Mieter tut es natürlich auch nicht, weil das kann sein, dass der dann sehr bald wieder weg muss. So unterschiedlichste Gründe, aber mir fällt gleich ein „das Projekt ist in Ausarbeitung und wird eh morgen gestartet.“
E7	Eigentümer:innen > Gründe für Nichtnutzung	28	Aber man muss auch dazu sagen, dass gerade bei uns in der Innenstadt, also im Stadtplatz, haben wir natürlich auch das Problem, dass große Marktketten halt einfach ein zugeschnittenes System haben, fix und automatisch mit dieser Geometrie und so die Parkplätze mit dem Wissen, so funktioniert der Markt. Jetzt bringst du das eventuell noch zusammen, dass du zwei oder drei Eigentümer zusammenbringst, irgendwo in der Erdgeschosszone, das heißt, du schaffst diese Quadratmeter, aber du schaffst nie diese Parkplätze.
E7	Hürden für die Wiedernutzung	28	Aber man muss auch dazu sagen, dass gerade bei uns in der Innenstadt, also im Stadtplatz, haben wir natürlich auch das Problem, dass große Marktketten halt einfach ein zugeschnittenes System haben, fix und automatisch mit dieser Geometrie und so die Parkplätze mit dem Wissen, so funktioniert der Markt. Jetzt bringst du das eventuell noch

			zusammen, dass du zwei oder drei Eigentümer zusammenbringst, irgendwo in der Erdgeschosszone, das heißt, du schaffst diese Quadratmeter, aber du schaffst nie diese Parkplätze.
E6	Rolle der RO > Gemeinde	31	Das ist eine der wenigen Handhaben, meiner Meinung nach, um Eigentümern oder Eigentümergesellschaften zu zeigen, dass sie da eine Immobilie besitzen bei uns, mit der nichts passiert. Aber wir haben Gebäude, wo es auch ein fertig entwickeltes Projekt gibt, das schlicht und einfach nicht zur Umsetzung kommt, wo Leute eindringen, drinnen schlafen, wo wir darauf hinweisen, dass das dagegen gesichert werden muss. Wir haben welche, wo die Dachrinne runterfällt und unzulässigerweise dann Regenwasser auf die Straßen kommt. Wir haben welche, wo die halt wirklich verfallen, wo wir einfach darauf hinweisen, dass die gesichert werden müssen, eben gegen Eindringen. Und das tun wir, wenngleich das auch eine ordentliche Arbeit ist. Das ist sehr arbeitsintensiv.
E6	Hürden für die Wiedernutzung	32	...baut sich da nicht so ein großer Druck auf. Wenn ich sage, jetzt kriege ich wieder einmal eine Strafe von 320 Euro, ja, das ist toll. Müssen Sie sich überlegen, 320 Euro Strafe? Nehmen wir einen Grund in der Stadt, der 1.000 Quadratmeter hat. Der hat ungeschade 400.000 Euro Wert. Das heißt, der steigt pro Jahr - was haben wir dann - um 16.000 Euro wird der im Jahr mehr wert und 320 Euro ist die Strafe. Das interessiert keinen aber wir gehen der Sache nach. Aber wir haben wie viele Bauansuchen im Jahr? 200 Bauansuchen im Jahr also unsere Baubehörde also unsere Bauabteilung ist extrem gut eingedeckt mit Arbeit und dann kommt halt sowas auch noch dazu.
E6	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	34	Wenn man den finanziellen Druck prinzipiell erhöhen würde, dass man Immobilien nicht leert oder dass man Immobilien nutzt. Weil wenn ich eine Immobilie nutze, kann ich die laufenden Kosten für die Besteuerung jemandem weiterverrechnen. Wenn ich sie nicht nutze, dann treffen sie mich als Eigentümer und daher gehört das meiner Meinung nach
E6	Eigentümer:innen	38	Das ist sowohl als auch eben das Problem. Das gehört Stiftungen, das gehört, wie gesagt, einer Versicherung, vielen Privatpersonen. Aber immer gibt es dieselbe Lösungsmöglichkeit für alle.
E6	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	40	Genau, die alte Mühle. Die hat ihren Betrieb eingestellt. Das ist quasi ein Betriebsgebiet mitten in der Stadt und wurde verkauft an eine gemeinnützige Siedlungsgesellschaft, was ja das Beste ist, was einem passieren kann.
E6	Hürden für die Wiedernutzung	40	Aber natürlich, Kommunalsteuern, also weiterhin Betriebe, wären natürlich super. Nur bei den Preisen, zu denen sowas gehandelt wird, wird es kein Unternehmen geben, das dort einen Produktionsbetrieb oder etwas Ähnliches hingibt, in die Auflagen und Umgebungen.

E6	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	40	Da gibt es noch mehrere Flächen, bei denen das passieren wird, dass es vom Betriebsbaugebiet in Richtung Wohngebiet geht.
E6	Hürden für die Wiedernutzung	40	Aber das Schwierige ist, Betriebsbaugebiet in Betriebsbaugebiet, also dass das bleibt, dass dort wirklich ein anderer Betrieb dorthin geht. Weil das Problem ist, wenn natürlich da irgendwelche Fantasiepreise verlangt werden, jenseits der 200 Euro für einen Betriebsbaugrund, da steht vielleicht noch irgendeine alte Burg drauf, die ich noch wegwerfen muss, im Vergleich zu 70, 80 Euro irgendwo auf der grünen Wiese, vielleicht mit einer besseren Verkehrsanbindung, da hast du keine Chance.
E6	Rolle der RO	44	Die Aufsichtsbehörde des Landes redet da sehr viel mit. Und das wird mehr und mehr. Und selbst bei Widmungen, wo wir glauben, das ist auf oberösterreichischer Ebene gewesen, gibt es oft irrsinnige Hürden.
E7	Rolle der RO	46	Jetzt haben wir zum Beispiel ein Thema, was mir gerade einfällt, ist ein Hangwassergutachten. Das heißt, ein gewidmetes Gebiet, wo die Änderung der Nutzung passieren soll, also eine Sondergebietswidmung. Geht nur, wenn wir ein Hangwassergutachten machen. Und da muss dann ein Versicherungstest gemacht werden und, und, und. Und erst dann geht es wieder weiter. Das Land Österreich hat auch dazugelernt. Also es geht viel in die Grundlagenforschung und mittlerweile hat man jetzt schon sehr gute Instrumentarien, Sichtlichmachungen, Hochwasser, Hangwasser, Lawinen und so weiter, also Wildbäche. Wir haben jetzt Wildbäche, zwei, drei Stellen, wo es gefährlich ist, aber Hangwasser ist durchaus ein Thema und Hochwasser ist auch ein Thema, mit den beiden Flüssen. Und das ist natürlich dann schon so eine Sache, wo ich sage: „Okay, das muss man dann irgendwie lösen.“ Rein fachlich lösen, technisch lösen, dass man sagt, okay, die Leute, die dort bauen, die sind da sicher.
E6	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	48	Da hat es einen Eigentümerwechsel gegeben vom ganzen Gebäude. Genau, und quasi der Betreiber oder die Bespielerin und die Eigentümergesellschaft sind sehr verbandelt. Das macht es leichter. Das ist wie, wenn ich ein Geschäft betreibe, das mir gehört als Immobilie, da investiere ich viel leichter. Da tue ich viel leichter was, da bewege ich viel leichter was, weil es mir ja gehört. Und sonst hat man oft diesen Mieter-Eigentümer-Konflikt.
E6	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	48	Da hat es einen Eigentümerwechsel gegeben vom ganzen Gebäude. Genau, und quasi der Betreiber oder die Bespielerin und die Eigentümergesellschaft sind sehr verbandelt. Das macht es leichter. Das ist wie, wenn ich ein Geschäft betreibe, das mir gehört als Immobilie, da investiere ich viel leichter. Da tue ich viel leichter was, da bewege ich viel leichter was, weil es mir ja gehört. Und sonst hat man oft diesen Mieter-Eigentümer-Konflikt.

E6	Hürden für die Wiedernutzung	50	Einerseits die Tatsache, dass unsere Stadt aus dem Mittelalter ist und das Mittelalter nicht geplant hat, so wie man jetzt planen würde und dass teilweise erhebliche Investitionen notwendig würden, die die Eigentümer nicht machen wollen und die Mieter natürlich sinnvollerweise nicht machen werden.
E6	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	52	Einer Familienstiftung gehört ein großes Gebäude samt Hof in der Gemeinde und da ist ein großes Friseurgeschäft eingezogen. Da hat jeder, sowohl der Vermieter als auch der Mieter, dann ein halbes Einfamilienhaus finanziell eingesteckt, damit es richtig perfekt für diesen Anwendungszweck ist. Also da haben die an einem Strang gezogen. Wir wissen es genau. Es gibt da Eigentümer, denen ist es nicht wurscht, und es gibt Eigentümer, denen ist es wurscht. Also wir haben die Erfahrung auch, dass wenn eigentümerseitig wirklich wer dahinter ist, auch bei diesen ganzen Gewerbebrachen, wenn da wirklich wer dahinter ist, dann stellt sich auch was auf die Beine. Und die Rahmenbedingungen sind so halbwegs passend.
E6	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	54	Also mit der Gruppe, die quasi dieses Gebäude des Möbelhauses verkauft haben, haben wir Kontakt gehabt. Natürlich können wir denen sagen: „Bitte schaut, dass da was passiert.“ In dem Fall war es auch so, man wollte das bewerten. Das ist jetzt auch gemacht worden.
E6	Beispiele erfolgreiche Nachnutzung	54	An einem Zeitungsinserat entnehme ich, dass eine andere Möbelhauskette einen Geschäftsführer für Filiale in der Gemeinde sucht. Wir wissen, dass es von dieser Kette keine Filiale hier gibt und wir wissen, dass die Möbelhaus-Gruppe dieses Gebäude gekauft hat. Also ist sehr wahrscheinlich, dass da dieses Geschäft reinkommt.
E6	Eigentümer:innen > Austausch mit ö/üö Raumordnung	54	Und wir waren sehr intensiv mit den Eigentümern in Verhandlungen und auch im Gespräch, Flächen irgendwie dann doch von der Gemeinde, wo der Parkplätze aufläuft, zu kaufen, so dass sie sich quasi erweitern können und dass die quasi in der Stadt bleiben. Wir haben uns da richtig bemüht drum, ja. Aber es hat halt nicht funktioniert.
E6	Rolle der RO > Gemeinde	56	Es ist schon ein massiver Eingriff ins Eigentum. Das muss ich schon sagen. Also, dass ich hergehe und einem Eigentümer sage, was er mit seiner Immobilie tun soll oder nicht tun soll, fand ich ein bisschen vermessen.
E6	Rolle der RO > Gemeinde	56	Und diese Freiheit, bin ich der Meinung, soll man auch jedem Eigentümer geben. Aber es ist halt diese 500 Prozent von einem Betrag, der nichts ist vom realen Wert, ist einfach viel zu viel. Darüber hinaus, aber das ist nicht Ihr Thema, würde das ziemlich viel von unseren finanziellen Problemen lösen. Ich meine, daran muss man auch denken.
E7	Eigentümer:innen > Anreize zur Nutzbarmachung	57	Es hat da jetzt über das Land Österreich ein Förderprogramm gegeben, über diese Nachnutzung von Leerstand. Wir merken das schon, dass wenn es irgendwo auch gefördert wird, werden Leute schon hellhörig und sagen: „Hey, das ist ein zusätzliches Geld, das ich vielleicht da ganz gut nutzen könnte.“

E7	Rolle der RO > Gemeinde	57	Aber rein von der Gemeinde, dafür sind dann einfach die finanziellen Mittel nicht gegeben, dass man sagt, man fördert das vielleicht irgendwie auch. Es gibt Anreize, dass man damit was macht.
E6	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	59	Ich würde den Projektwerbern oft wünschen, dass die Sachen schneller gehen und konkreter gehen. Wobei, nachdem wir auch eine Behörde sind, ich auch sagen muss, die uns zugestandenen Fristen sind oft irgendwie auch notwendig, weil bei uns auch noch Menschen arbeiten. Insofern schlagen da in meiner Brust zwei Herzen. Aber Rechtssicherheit, Geschwindigkeit, wenn jemand was kauft und nutzen will, der stürzt sich in sehr viel Unstetigkeit. Der weiß oft noch gar nicht, wie dicht darf ich es bebauen. Da gibt es immer Vorabklärungen, aber es sind auch schon immer irgendwelche Investitionen notwendig, die vielleicht auch manche abschrecken.
E6	Rolle der RO	59	Ich würde den Projektwerbern oft wünschen, dass die Sachen schneller gehen und konkreter gehen. Wobei, nachdem wir auch eine Behörde sind, ich auch sagen muss, die uns zugestandenen Fristen sind oft irgendwie auch notwendig, weil bei uns auch noch Menschen arbeiten. Insofern schlagen da in meiner Brust zwei Herzen. Aber Rechtssicherheit, Geschwindigkeit, wenn jemand was kauft und nutzen will, der stürzt sich in sehr viel Unstetigkeit. Der weiß oft noch gar nicht, wie dicht darf ich es bebauen. Da gibt es immer Vorabklärungen, aber es sind auch schon immer irgendwelche Investitionen notwendig, die vielleicht auch manche abschrecken.
E6	Hürden für die Wiedernutzung	61	Natürlich. Aber wir können bei uns in Einfamilienhausgegenden spazieren gehen, da kann ich Ihnen Häuser sagen, die sehr, sehr lange nicht bewohnt sind. Dasselbe ist mit ehemaligen Produktions- oder Lagerhallen, die einfach ewig nicht genutzt werden. Natürlich, wenn ich die wegschiebe und was Neues hinmache, das passiert auch ganz oft. Es ist einfach billiger, oft die Sachen abzureißen und neu zubauen, als zu adaptieren, bevor es leer steht und andere Flächen dafür versiegelt werden. Aber der Druck ist zu gering. Der Quadratmeter in der Gemeinde ist sehr teuer. Das heißt, man kauft sich dann in der Nachbargemeinde, wo er die Hälfte kostet
E6	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	61	Natürlich. Aber wir können bei uns in Einfamilienhausgegenden spazieren gehen, da kann ich Ihnen Häuser sagen, die sehr, sehr lange nicht bewohnt sind. Dasselbe ist mit ehemaligen Produktions- oder Lagerhallen, die einfach ewig nicht genutzt werden. Natürlich, wenn ich die wegschiebe und was Neues hinmache, das passiert auch ganz oft. Es ist einfach billiger, oft die Sachen abzureißen und neu zubauen, als zu adaptieren, bevor es leer steht und andere Flächen dafür versiegelt werden. Aber der Druck ist zu gering. Der Quadratmeter in der Gemeinde ist sehr teuer. Das heißt, man kauft sich dann in der Nachbargemeinde, wo er die Hälfte kostet
E6	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	67	Ich glaube, dass sich der Wert einer Gewerbeimmobilie prinzipiell danach richtet, welcher Ertrag erwirtschaftbar ist. Und der erwirtschaftbare Betrag hängt auch davon ab, wie viele Leute dort einkaufen oder Kaffee trinken oder was

			auch immer. Und das ist natürlich auch beeinflusst davon, also Veranstaltungen zum Beispiel können auch Frequenzbringer sein.
E6	Faktoren für erfolgreiche Nachnutzung	67	Aber meiner Meinung nach sollte es auch so sein, dass man sich überlegt - und es sind so Geschichten wie der Wochenmarkt und der Frischemarkt - wo man sagt: „Okay, das ist ein Frequenzbringer, der durchaus die Leute dazu bringt, dass sie vom ganzen Bezirk zu uns kommen und dann möglicherweise auch ein Umwegrentabilität verursachen.“
E6	Rolle der RO > Gemeinde	67	Aber meiner Meinung nach sollte es auch so sein, dass man sich überlegt - und es sind so Geschichten wie der Wochenmarkt und der Frischemarkt - wo man sagt: „Okay, das ist ein Frequenzbringer, der durchaus die Leute dazu bringt, dass sie vom ganzen Bezirk zu uns kommen und dann möglicherweise auch ein Umwegrentabilität verursachen.“