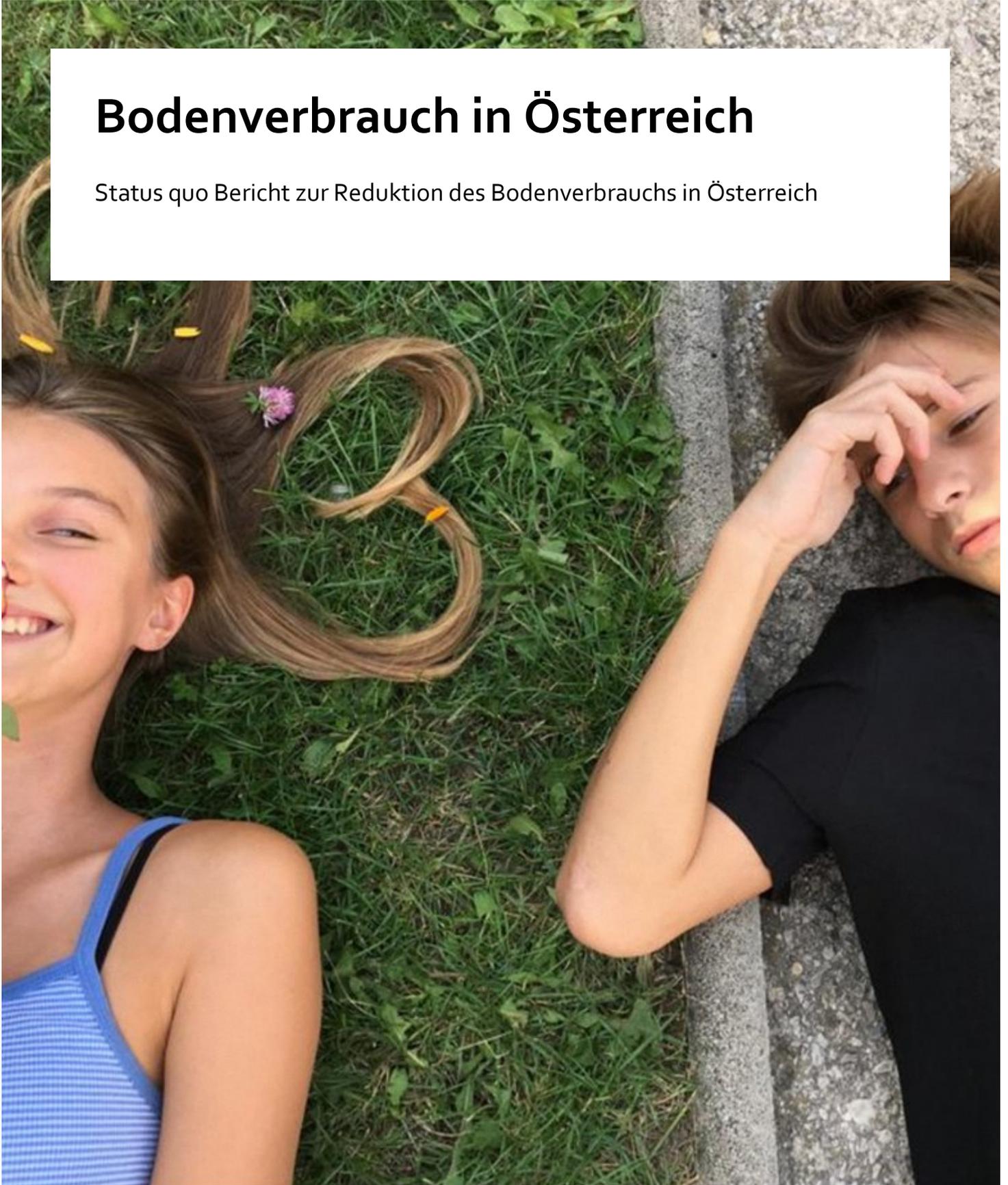


# Bodenverbrauch in Österreich

Status quo Bericht zur Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich



# **Bodenverbrauch in Österreich**

Status quo Bericht zur Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich

Wien, September 2019

## Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:

Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus,  
Sektion VII Tourismus und Regionalpolitik,  
Stubenring 1, 1010 Wien

Autorin: Gundula Prokop, Umweltbundesamt

Gesamtumsetzung: Werner Thalhammer, BMNT Abteilung VII/5

Fotonachweise, sofern nicht im Text angegeben:

Titelbild: © Verena Kehl, Schulprojekt des Wiener Goethegymnasiums, Fotowettbewerb  
„Mein Boden und ich“

Seite 20 © Fabian Galuska, Fotowettbewerb „Mein Boden und ich“

Seite 27 © Marion Krätschmer

Seite 36 © Webseite Land Vorarlberg

Seite 50 © Oliver Schopf, DER STANDARD, WOHNEN-Beilage, Juni 2018

Seite 59 © S. Schwarz, Umweltbundesamt

Seite 66, Seite 83 © G. Prokop, Umweltbundesamt

Wien, September 2019

### Copyright und Haftung:

Auszugsweiser Abdruck ist nur mit Quellenangabe gestattet, alle sonstigen Rechte sind ohne schriftliche Zustimmung des Medieninhabers unzulässig.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben in dieser Publikation trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung des Bundesministeriums für Nachhaltigkeit und Tourismus und der Autorin/des Autors ausgeschlossen ist. Rechtausführungen stellen die unverbindliche Meinung der Autorin/des Autors dar und können der Rechtsprechung der unabhängigen Gerichte keinesfalls vorgreifen.

Rückmeldungen: Ihre Überlegungen zu vorliegender Publikation übermitteln Sie bitte an [werner.thalhammer@bmnt.gv.at](mailto:werner.thalhammer@bmnt.gv.at).

# Inhalt

<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
<b>Danksagung</b> .....	<b>3</b>
<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>5</b>
<b>Executive Summary</b> .....	<b>8</b>
<b>1. Hintergrund und Zielsetzung</b> .....	<b>12</b>
1.1 Bodenverbrauch in Österreich .....	13
1.2 Politische Entwicklungen.....	15
1.3 Schlussfolgerung .....	17
<b>2 Übergeordnete Ziele</b> .....	<b>18</b>
<b>3 Methode</b> .....	<b>19</b>
<b>4 Schutz der naturräumlichen Ressourcen</b> .....	<b>20</b>
4.1 Überörtliche Bauverbotszonen .....	20
4.2 Bodenfunktionsbewertung.....	23
4.3 Empfehlungen .....	25
<b>5 Ortskernbelebung</b> .....	<b>27</b>
5.1 Ortsleitbild .....	28
5.2 Maßnahmen im Sinne des Ortsleitbildes .....	30
5.3 Weitere Maßnahmen.....	32
5.4 Empfehlungen .....	34
<b>6 Baulandmobilisierung</b> .....	<b>36</b>
6.1 Baulandbefristung (Vertragsraumordnung).....	38
6.2 Mobilisierung von Alt-Bauland .....	40
6.3 Abgaben für unbebautes Bauland.....	42
6.4 Baulandumlegung .....	44
6.5 Baulandstatistik.....	46

6.6	Empfehlungen .....	48
<b>7</b>	<b>Wohnbauförderung.....</b>	<b>51</b>
7.1	Priorität für Bauen im Ortskern .....	52
7.2	Bonus für verdichtetes Bauen .....	54
7.3	Sanierung im Bestand.....	56
7.4	Empfehlungen .....	57
<b>8</b>	<b>Bildung und Fachwissen .....</b>	<b>59</b>
8.1	Boden-Bildung.....	60
8.2	Fachliche Weiterbildung .....	62
8.3	Empfehlungen .....	65
<b>9</b>	<b>Leerstände .....</b>	<b>66</b>
9.1	Erfassung von Leerständen .....	67
9.2	Aktivierung von Leerständen.....	68
9.3	Empfehlungen .....	71
<b>10</b>	<b>Neue Planungsinstrumente .....</b>	<b>73</b>
10.1	Fachpapiere .....	73
10.2	Prozesse zur Interessenabwägung.....	75
10.3	Empfehlungen .....	78
<b>11</b>	<b>Raumtypen und Instrumente .....</b>	<b>79</b>
<b>12</b>	<b>Boden 2030 .....</b>	<b>83</b>
	<b>Annex I – Interviewte Personen.....</b>	<b>85</b>
	<b>ANNEX II – Fragenkatalog .....</b>	<b>87</b>
	<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>92</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>93</b>



# Einleitung

Es vergeht kaum ein Tag an dem nicht irgendwo in den Medien die Meldung „Österreich verliert täglich 20 Fußballfelder an Boden“ oder Ähnliches zu hören oder zu lesen ist. Was steht dahinter? Wie ist die Situation tatsächlich, was wird getan und wie kann es weitergehen?

Bevölkerungswachstum, Wohlstand, Mobilität und wirtschaftliche Aktivitäten sind fast immer mit Bodenverbrauch verbunden. Wir alle profitieren davon. Als kleines Land mit begrenzten Bodenressourcen – und einem noch begrenzteren Dauersiedlungsraum – steht Österreich heute vor der Herausforderung, Böden in Zukunft viel effizienter zu nutzen als dies in der Vergangenheit der Fall war.

Österreich steht mit dieser Aufgabe nicht alleine da. Sowohl auf EU- als auch auf globaler Ebene gilt die Vereinbarung bis zum Jahr 2050 „... einen Nettolandverbrauch von Null zu erreichen ...“<sup>1</sup>. Vereinfacht gesprochen bedeutet dies, dass bis 2050 die Wiederverwertung von bereits verbautem Land maximal zu nutzen ist. Außerdem ist die Neuverbauung von Böden zu vermeiden und die unvermeidbare Verbauung von Böden zu kompensieren.

Der Verlust von Böden durch Verbauung wird von vielen unterschiedlichen Interessengruppen beeinflusst: Konsumentinnen und Konsumenten, Wohnungssuchenden, Wirtschaftstreibenden, Immobilienbranche, Gemeindeplanungen, Investorinnen und Investoren und vielen mehr. Die Reduktion des Bodenverbrauchs ist somit ein Querschnittsthema und sollte sowohl von der breiten Öffentlichkeit als auch von den betroffenen Sektoren als gemeinsames Ziel anerkannt werden. Patentlösungen gibt es nicht. Vielmehr muss der Fortschritt durch die Umsetzung vielfältiger Maßnahmen aus den unterschiedlichsten Themenbereichen erreicht werden.

In den letzten Jahren wurde durch zahlreiche Initiativen klar herausgearbeitet, wo die Schwerpunkte zu setzen sind:

- Hochwertige Böden und Naturräume sind vor Verbauung langfristig zu schützen.
- Ortszentren sind zu stärken – einerseits durch die Mobilisierung von unbebautem Bauland und die Fokussierung des Wohnbaus auf die Innenentwicklung und andererseits durch die Wiedernutzung von Leerständen.

---

<sup>1</sup> „Kein Nettolandverbrauch bis 2050“ gemäß EU-Fahrplan für ein ressourcenschonendes Europa (COM(2011) 571)

- Bewusstseinsbildung ist zu fördern – dazu zählen die Weiterbildung von Fachleuten, Bildungsmaßnahmen an Schulen und die Information der Öffentlichkeit.

In den letzten zehn Jahren ist dazu viel geschehen. Das Thema Bodenverbrauch ist „angekommen“ und viele neue Maßnahmen wurden erstmals implementiert.

Seit 2010 konnte der Bodenverbrauch in Österreich halbiert werden – von 24 Hektar auf 12 Hektar pro Tag. Dieser Erfolg ist großteils den von den Bundesländern gesetzten Maßnahmen geschuldet, die im Bericht im Detail besprochen werden. Dennoch ist der jährliche Bodenverbrauch weiterhin zu reduzieren, um die globalen und europäischen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele zu erreichen.

Alle Sektoren (insbesondere Infrastruktur, Wirtschaft) sind in Zukunft gefordert, sich intensiv mit dem Thema Bodenverbrauch auseinanderzusetzen.

Es ist Zeit, Bilanz zu ziehen und zu analysieren welche Maßnahmen sich bewährt haben und welche Themenbereiche in Zukunft besonders gestärkt werden müssen.

Dazu soll die vorliegende Publikation einen Beitrag leisten.

# Danksagung

An dieser Stelle sei allen Expertinnen und Experten gedankt, die über Fachgespräche, Interviews oder E-Mails fachlichen Input geleistet haben:

## **Burgenland – Amt der Burgenländischen Landesregierung**

Cornelia Lichtenberger, Mag. Abteilung 2 – Landesplanung, Sicherheit, Gemeinden und Wirtschaft, Referat Raumplanung

Claudia Pingitzer, Abteilung 3, Hauptreferat Wohnbauförderung

Wolfgang Wallner, DI, Abteilung 4 – Ländliche Entwicklung, Agrarwesen und Naturschutz, Referat Dorfentwicklung

## **Kärnten – Amt der Kärntner Landesregierung**

Friedrich Scheschark, Abteilung 3 – Gemeinden und Raumordnung

Christian Seidenberger, DI, Abteilung 3 – Gemeinden und Raumordnung – Überörtliche Raumplanung

Angelika Fritzl, Mag., Abteilung 2 – Wohnbau

## **Niederösterreich – Amt der Niederösterreichischen Landesregierung**

Christian Steiner, DI, Abteilung Landentwicklung

Dominik Dittrich, Mag., Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik – Überörtliche Raumordnung

Gilbert Pomaroli, DI, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik – Örtliche Raumordnung

Helmut Frank, Mag., Abteilung Wohnbauförderung

Wolfgang Alfons, DI, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, Außenstelle Krems, Dorf- und Stadterneuerung, Ortskernbelebung

Huber Trauner, DI, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, Außenstelle Krems, Dorf- und Stadterneuerung, Ortskernbelebung

## **Oberösterreich – Amt der Oberösterreichischen Landesregierung**

Gerald Sochatzy, Mag., Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung

Andreas Mandlbauer, DI, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung

Renate Leitinger, DI, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umweltschutz

Roland Forster, DI, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung, Abteilung Raumordnung

### **Salzburg – Amt der Salzburger Landesregierung**

Christine Itzlinger, DI, Referat 10-05 – Raumplanung

Margit de Lara Fernandez, Mag., Referat 10-05 – Raumplanung

Walter Aigner, Mag., Abteilung 10 – Wohnen und Raumplanung

Martin Leist, DI, Referat 4-22 – Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen

### **Steiermark – Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

Liliane Pistotnig, Dr., Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung

Heinrich Pammer, Dr., Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik

Michael Redik, DI, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung

Martin Wieser, DI, Abteilung 17 – Landes- und Regionalentwicklung

### **Tirol – Amt der Tiroler Landesregierung**

Robert Ortner, DI, Abteilung Landesentwicklung und Zukunftsstrategie

Manfred Riedl, DI, Abteilung Landesentwicklung und Zukunftsstrategie

Diana Ortner, DI, Abteilung Bodenordnung

### **Vorarlberg – Amt der Vorarlberger Landesregierung**

Reinhard Bösch, Dr., Abteilung Umwelt- und Klimaschutz

Edgar Hagspiel, DI, Abteilung Raumplanung und Baurecht

Lothar Hinteregger Mag., Abteilung Wohnbauförderung

Monika Humer, DI MSc, Umweltinstitut Vorarlberg

Harald Moosbrugger, Dipl.-Bw (FH), Abteilung Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten

### **Wien – Magistrat Wien**

Michael Rosenberger, DI, MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Überörtliche Stadtentwicklung und Stadtplanung

Thomas Titz, DI, MA18 – Stadtteilplanung und Flächennutzung

Daniel Glaser, DDI, MA50 – Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

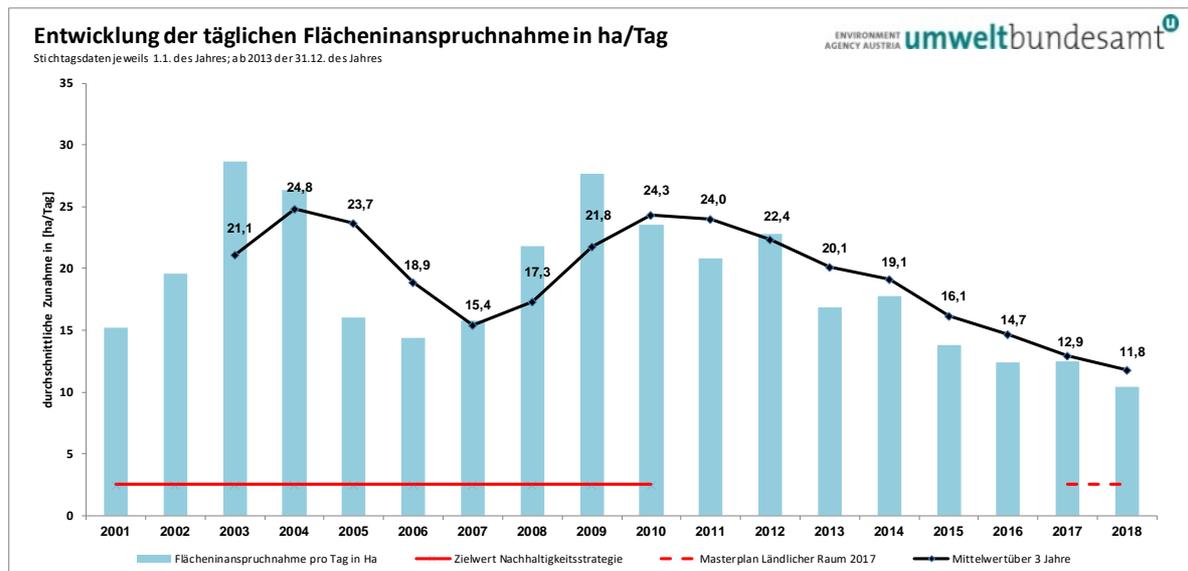
Michael Bailer, DI, MA 22 – Umweltschutzabteilung – Räumliche Entwicklung

# Zusammenfassung

**Ausgangssituation:** Die Reduktion des jährlichen Bodenverbrauchs ist für Österreich eine der größten Herausforderungen im Umweltbereich.<sup>2</sup> Österreichs Böden stehen im Spannungsfeld zahlreicher Bedürfnisse: Sie liefern die Fläche für Straßen, Gewerbe und Wohnen, sie dienen der Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen und sie sind Habitat für Mikroorganismen, Insekten, Pflanzen und Tiere. Bodenverbrauch ist ein Querschnittsthema und reicht in viele Themenbereiche hinein.

**Status quo und Empfehlungen:** Sowohl unterschiedliche Sektoren als auch unterschiedliche Entscheidungsebenen (Gemeinden, Länder, Bund) sind hier angesprochen. Seit 2010 konnte der Bodenverbrauch in Österreich halbiert werden – von 24 Hektar auf 12 Hektar pro Tag.

Abbildung I: Bodenverbrauch bzw. Flächeninanspruchnahme in Österreich (2001–2018).



Quelle: Umweltbundesamt, 2019

Dieser Erfolg ist vor allem jenen Maßnahmen geschuldet, die von den Bundesländern im Rahmen ihrer Zuständigkeiten gesetzt wurden. Diese werden nachstehend zusammengefasst

<sup>2</sup> Statistik Austria (2017): Wie geht es Österreich? (in Kapitel 4 Umwelt)

und im Bericht im Detail besprochen. Dennoch ist der Bodenverbrauch weiterhin auf 2,5 Hektar pro Tag zu reduzieren<sup>3</sup>, um die globalen und europäischen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele zu erreichen.

<b>Status quo (BL = Bundesland)</b>	<b>Empfehlungen</b>
<p><b>Schutz der naturräumlichen Ressourcen</b> In allen Bundesländern gibt es Landesprogramme oder Regionalprogramme zum Schutz naturräumlicher Ressourcen. Sie setzen unterschiedliche Schwerpunkte und sind nicht immer für alle Regionen des jeweiligen Bundeslandes verfügbar. Die Bodenfunktionsbewertung ist in 3 Bundesländern ein fixer Bestandteil der Planung. In 2 weiteren Bundesländern wurden entsprechende Fachgrundlagen entwickelt und in die Planungspraxis integriert.</p>	<p>(I) Bei der Festlegung von Schutzzonen sollten die österreichweiten Handlungsempfehlungen für die Ausweisung von wertvollen Landwirtschaftsflächen oder ökologischen Vorsorgeflächen berücksichtigt werden (DaFNE-Forschungsprojekt BEAT). (II) Die Bodenfunktionsbewertung hat sich in dynamisch wachsenden Räumen als gutes Instrument zur Interessenabwägung bzgl. der Bodennutzung bewährt und sollte in solchen Räumen vermehrt zum Einsatz kommen.</p>
<p><b>Ortskernstärkung</b> Die Ortskernstärkung wird durch unterschiedliche Maßnahmen gefördert; dazu zählen die Erstellung eines Ortsleitbildes (5 BL), Maßnahmen zur Realisierung des Ortsleitbildes (3 BL) und die Erhaltung von Nahversorgern in Ortszentren (3 BL).</p>	<p>(I) Förderungen zur Stärkung von Ortskernen werden gut angenommen, haben sich bewährt und sollten fortgesetzt werden. (II) Für kleine Orte sollte der Erfahrungsaustausch auf Augenhöhe über das Bundesland hinaus forciert werden (Vergleich Stadtregionstag).</p>
<p><b>Baulandmobilisierung</b> Die Baulandbefristung bei Neuausweisung ist mittlerweile in 3 Bundesländern verpflichtend, in den restlichen Bundesländern ist die Baulandbefristung möglich, wird aber unterschiedlich gehandhabt. Auch die Mobilisierung von alten Baulandbeständen ist kein Tabuthema mehr. Im Zuge der Revision von Flächenwidmungsplänen wird mittlerweile vermehrt auf Rückstufung oder sogar Rückwidmung von Bauland gesetzt. Ein wichtiges Instrument zur Messung von Fortschritten ist die regelmäßige Veröffentlichung von Baulandstatistiken, welche in 4 Bundesländern zum Stand der Technik gehören und in 2 weiteren Bundesländern derzeit in Arbeit sind.</p>	<p>(I) Langfristig sollten alle unbebauten Baulandparzellen im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes mit einer Widmungsbefristung versehen werden (analog der Infrastrukturbereitstellungsabgabe in Salzburg, siehe Seite 44). Bei Überarbeitung der Flächenwidmungspläne sollten Baulandvorräte dem prognostizierten Bedarf für die nächsten 10 Jahre angepasst werden (nach anerkannten Kriterien für die Bevölkerungsentwicklung und dem Bedarf an Gewerbeflächen). (II) Die regelmäßige Veröffentlichung von Baulandbilanzen auf Landesebene liefert eine gute Argumentationsgrundlage um Baulandreserven auf einem realistischen Niveau zu halten (10-Jahresbedarf) und um den landesweiten Fortschritt zu bewerten.</p>
<p><b>Wohnbauförderung</b> Im Jahr 2016 dominierte die Förderung von Mehrgeschosswohnungen im Vergleich zu den sogenannten Eigenheimen; dieser Trend ist in allen Bundesländern sichtbar. Zu den wichtigsten Förderschwerpunkten im Sinne einer kompakten Siedlungsentwicklung zählten (I) Bauen im Ortskern, (II) verdichtetes Bauen und (III) die Sanierung im Bestand.</p>	<p>Es wird empfohlen, die bestehenden Förderschwerpunkte fortzusetzen bzw. zu vertiefen, insbesondere: (I) Ein niederschwelliges Beratungsangebot für Sanieren im Bestand. (II) Die Attraktivierung des Mehrgeschosswohnbaus vor allem im ländlichen Raum, hier gibt es zu wenig positive Beispiele. (III) Pilotprojekte für bodenschonende Wohnformen, insbesondere beim Einfamilienhausbau.</p>

<sup>3</sup> BMLFUW (2017): Masterplan Ländlicher Raum. (in Kapitel 5 Bodenverbrauch)

<p><b>Bildung und Fachwissen</b></p> <p>Das Angebot an Fachgrundlagen und Bildungsangeboten ist in den letzten Jahren stark angewachsen. Dazu zählen die Bodenbildung an Schulen (6 BL), die fachliche Weiterbildung für Lehrerinnen und Lehrer (2 BL), Schulungen für die örtliche Raumplanung (3 BL), neue Ausbildungen (1 BL), Fachkommunikation auf Gemeindeebene (2 BL) und Fachpublikationen des Landes (3 BL).</p>	<p>Folgende Ziele sollten angestrebt werden:</p> <p>(I) Bodenbildung als fixer Bestandteil des Grundschul-Lehrplans.</p> <p>(II) Fachliche Kompetenz zu Bodenverbrauch und Bodenschutz in jeder Gemeinde.</p> <p>(III) Etablierung eines Fachformates für den Bundesländer übergreifenden fachlichen Austausch zum Thema Bodenverbrauch (Veranstaltung, Webseite).</p>
<p><b>Leerstände</b></p> <p>Die aktive Wiedernutzung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden und Grundstücken befindet sich in den Anfängen. Zu den gesetzten Maßnahmen zählen die Leerstandserfassung (4 BL), Beratungsprojekte zur Aktivierung von Leerständen (4 BL) und die Wiedernutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden.</p>	<p>In diesem Themenbereich fehlen Erfahrungswerte. Forschung und Pilotprojekte sind zu forcieren. Folgende Aktivitäten sollten angestrebt werden:</p> <p>(I) Bundesländer übergreifende Pilotprojekte zur Leerstandaktivierung.</p> <p>(II) Leerstände im Örtlichen Entwicklungskonzept darstellen.</p> <p>(III) Leerstandaktivierung in bestehenden Förderprogrammen (ländliche Entwicklung, Wirtschaftsförderung, Wohnbauförderung) verstärkt berücksichtigen.</p> <p>(IV) „Regionale Kümmerer“ etablieren (siehe S 72).</p>
<p><b>Neue Planungsinstrumente</b></p> <p>Die Entwicklung einer neuen Planungskultur ist sichtbar. In den letzten Jahren wurden zahlreiche neue Instrumente entwickelt: Fachpapiere für neue Themenschwerpunkte (Windkraft, Hochhäuser, Freiräume) und Planungsverfahren für kontroverse Planungs-themen.</p>	<p>Für diesen Themenbereich können keine Empfehlungen abgegeben werden, da sich planerische Herausforderungen kontinuierlich ändern.</p>

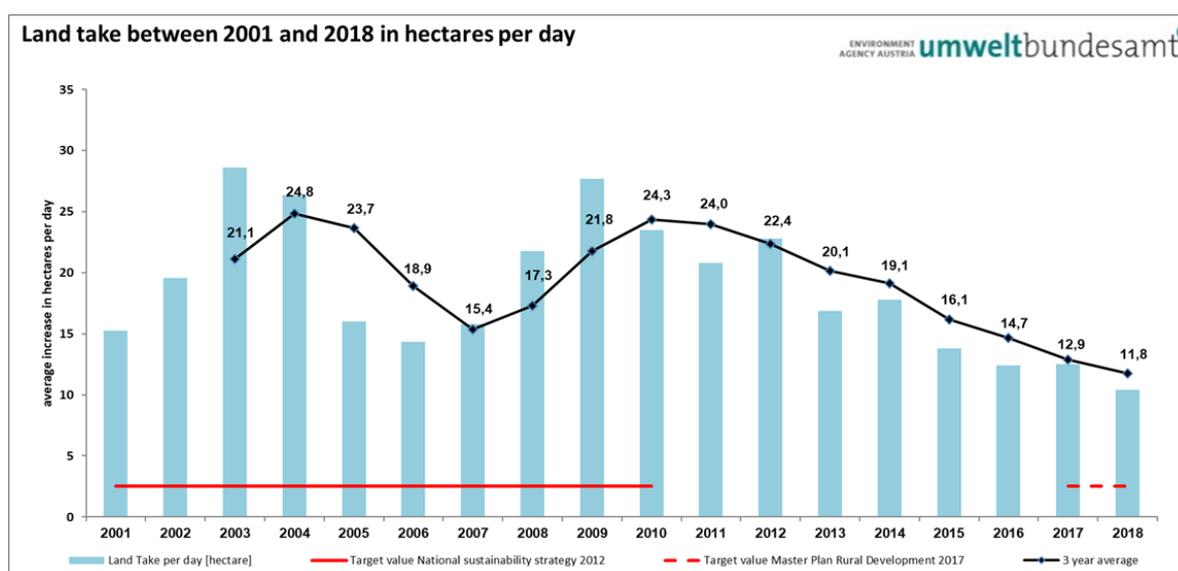
**Defizite:** Der vorliegende Bericht dokumentiert den Status quo in jenen Themenbereichen, die im politischen Einflussbereich der Bundesländer liegen. Der Bodenverbrauch berührt aber auch Themenbereiche, die großteils im Kompetenzbereich des Bundes liegen – insbesondere Verkehr, Tourismus, Wirtschaft und die nationale Klimaschutzpolitik. Neben den oben genannten Empfehlungen gilt es daher, den Bodenverbrauch in bestehenden nationalen Politiken stärker zu berücksichtigen und Kompetenzen und Zielsetzungen zur Minimierung des Bodenverbrauchs zu klären.

# Executive Summary

**Background:** As soils are under multiple stress, reduction of annual land take is one of the key environmental challenges in Austria<sup>4</sup>. Soils are the basis for housing, transport and commercial infrastructure, they are the resource to produce food crops, energy crops and renewable materials, and they are habitat to insects, micro-organisms, animals and plants. On top of that land take concerns many different sectors and is clearly a horizontal topic.

**Current situation and recommendations:** In order to reduce annual land take different sectors and also different policy levels (municipal, federal state, national) have to react. Since 2010 the speed of land take could be halved from 24 to 12 hectares per day.

Figure I: Average land take in Austria between 2001 and 2018 in hectares per day



Source: Environment Agency Austria, 2019

This success is owed to measures implemented at the Federal State level, which are explained and discussed in detail in this report. However, land take has to be further reduced to

<sup>4</sup> Statistik Austria (2017): Wie geht es Österreich? (annual statistical yearbook, with the title "How is Austria"), in chapter 4 environment.

2.5 hectares per day<sup>5</sup> in order to reach global and European sustainability and climate protection targets.

Current situation (FS = Federal State <sup>6</sup> )	Recommendations
<p><b>Protection of natural habitats and priority agricultural land</b> In all Federal States there are adequate instruments to protect priority agricultural land and high value natural habitats from infrastructure development. However, they differ in priority setting and are not always valid for the entire Federal State. The assessment of soil functions in local spatial planning is already state of the art in two Federal States. Three Federal States have developed soil function maps and are working on guidelines for practical implementation.</p>	<p>(I) For the definition of protected zones (be it for priority agricultural land or high value natural habitats) the recommendations of the national research project BEAT should be used, which developed a national recommendation in view of climate change and long term food security. (II) The assessment of soil functions in local spatial planning has proven to be an efficient instrument, in particular in regions with dynamic infrastructure development. In such regions this instrument should become state of the art.</p>
<p><b>Strong city centres</b> To strengthen city centres (in particular in small towns and villages) several measures are currently subsidised: the development of a city centre master plan (5FS), measures to realise the city centre master plan (3 FS), and the conservation of grocery stores in city centres (3 FS).</p>	<p>(I) Subsidies to strengthen city centres in small towns and villages proved to be successful and should be continued. (II) Small municipalities lack the opportunity to exchange experience and get new ideas beyond the Federal State level (like the annual event for Austrian metropolitan areas<sup>7</sup>).</p>
<p><b>Reduction of building permits for undeveloped land</b> Austria has a surplus of undeveloped land with building permits. In order to avoid this phenomenon in the future three Federal States have introduced expiration dates for new building permits on a legally binding basis. In all other Federal States this option exists, though not compulsory and handled differently. Tackling old building permits on still undeveloped land is more sensitive but is not a taboo anymore. With the revision of municipal zoning plans a reclassification or even withdrawal of old building permits on still undeveloped land is getting more and more common. In this context, the regular publication of statistics referring to developed and undeveloped land with building permits is key to increase transparency. In four Federal States this is already state of the art and three more are working on a regular publication format.</p>	<p>(I) In the long term, building permits should generally have an expiration date. The expiration date should be applied along the revision of the zoning plan (according to the model in Salzburg, see page 44). Surpluses of undeveloped building land should not exceed the actual need for the next 10 years (according to official regional projections for population growth and commercial development). (II) Regular publication of statistics for developed and undeveloped building land provides profound argumentation material to withdraw building permits if needed and to monitor the progress at Federal State level.</p>

<sup>5</sup> BMLFUW (2017): Masterplan Ländlicher Raum (Master plan for rural regions; in chapter 5 „land take“)

<sup>6</sup> Many policy topics are under the responsibility of Austria’s 9 Federal States, e.g. spatial planning, soil protection, housing subsidies and rural development.

<sup>7</sup> The annual „Stadtregionstag“ is an established event, where planners and politicians from cities and suburbs meet and discuss challenges of urbanisation.

<b>Current situation (FS = Federal State<sup>6</sup>)</b>	<b>Recommendations</b>
<p><b>Housing subsidy</b> In Austria about 50 000 new dwellings are built annually, of which two thirds are in multi-storey buildings and one third are family houses. About fifty percent of newly built dwellings receive housing subsidies. In 2016 multi-storey buildings were predominantly subsidised compared to single family houses. This trend is visible in all Federal States. Key funding priorities are: (I) dwellings in city centres, (II) densification, and (III) refurbishment of existing buildings.</p>	<p>Existing funding priorities proved to be successful and should be continued. The following aspects should be integrated:</p> <p>(I) To provide low cost consultancy and guidance for the refurbishment of existing buildings. (II) To make dwellings in multi-storey buildings more attractive in particular in rural areas, as there are more and more small households. (III) To start pilot projects for compact single family houses (soil saving design).</p>
<p><b>Education and awareness</b> In recent years public guidance and educational material and training have increased significantly, among which, soil education at schools (6 FS), training for teachers (2 FS), training for planners in municipalities (3 FS), new professional trainings (1 FS), specific awareness raising initiatives at the municipal level (2 FS) and information material published at the level of the Federal States (3 FS).</p>	<p>Targets to be pursued:</p> <p>(I) Soil education should become obligatory in compulsory school education. (I) Each municipality should have at least one expert trained in land take and soil protection. (III) An information format for land take is missing that allows for information exchange beyond and between Federal States (i.e. website, regular events).</p>
<p><b>Brownfields and vacant buildings</b> The active (strategic) reuse of vacant or underused buildings is just beginning. Implemented measures are (I) identification and publication of vacant buildings in data bases with public access (4 FS), (III) consultancy for reuse and refurbishment of vacant buildings (4FS), and (III) reuse of old farm houses (2 FS).</p>	<p>There is a lack of experience in this specific area; more research and pilot projects are needed:</p> <p>(I) Pilot projects to activate vacant or underused buildings across Federal States. (II) To document key vacant/underused buildings along the revision of local zoning plans. (III) More emphasis should be given to the reuse of vacant/underused buildings in current funding programmes; i.e. rural development and regional business promotion. (IV) To establish „regional care takers<sup>8</sup>“ (see also page 72)</p>
<p><b>New planning instruments</b> New paradigms are visible. In recent years several new planning instruments were developed; i.e. strategic planning concepts at the level of Federal States for emerging topics (i.e. wind power, sky scrapers, large multi-storey housing projects) and also for controversial planning topics.</p>	<p>As planning challenges change continually, it is not possible to give any recommendations for this thematic area.</p>

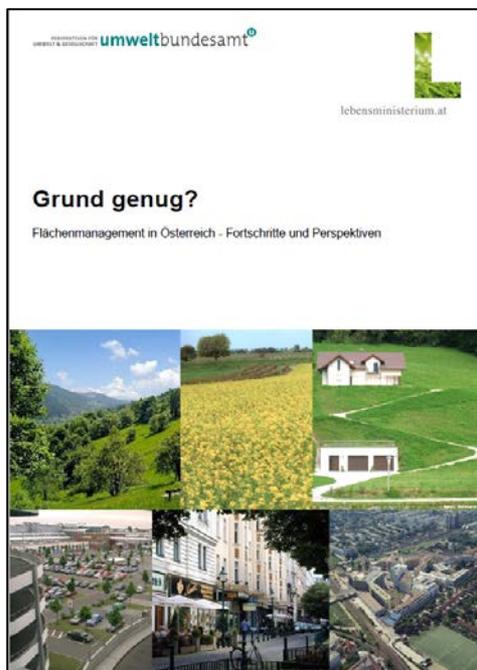
<sup>8</sup> A „regional care taker“ is responsible for an entire region (consisting of several municipalities) and actively aims at increasing the reuse vacant and underused buildings and properties by bringing owners and users together and by stipulating innovative land use forms.

**Deficits:** The current report documents measures to reduce land take regarding those thematic areas that are under the responsibility of the Federal States. Land take also affects thematic areas that are largely under national responsibility, in particular transport, tourism and climate policy. On top of the recommendations listed above, which address above all the policy level of the Federal States, future challenges lie in integrating “land take reduction” in existing national policies and to clarify competences and targets.

# 1. Hintergrund und Zielsetzung

Es vergeht kein Tag, an dem nicht irgendwo in der Presse die Meldung „Österreich verliert täglich 20 Fußballfelder“ oder ähnliches zu hören oder lesen ist. Was steckt dahinter? Wie schlimm ist die Situation wirklich, was wird dagegen getan und wie muss es weitergehen?

Abbildung 1: Grund genug? Flächenmanagement in Österreich – Fortschritte und Perspektiven.



Quelle: BMLFUW, 2011

Die Reduktion des Bodenverbrauchs ist ein Querschnittsthema. Die Themen Bodenschutz, Raumplanung, Wohnbauförderung, regionale Entwicklung und Wirtschaftsförderung liegen im Einflussbereich der Bundesländer. Die gesetzten Maßnahmen zur Reduktion des Bodenverbrauchs sehen daher auch von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich aus. Das hat mit den regionalen Bedürfnissen zu tun, aber auch mit den finanziellen Möglichkeiten eines Bundeslandes. Der Bodenverbrauch wird aber auch von anderen Themen beeinflusst, die größtenteils im Kompetenzbereich des Bundes liegen. Dazu zählen vor allem der Verkehr, die Energiepolitik, der Tourismus und die Klimapolitik.

Der vorliegende Bericht schließt an den im Jahr 2011 erschienenen Übersichtsbericht „Grund genug? Flächenmanagement in Österreich. Fortschritte und Perspektiven“<sup>9</sup> an. Der Bericht dokumentierte einerseits die damals vorhandenen Maßnahmen zur Reduktion des Bodenverbrauchs und erarbeitete in fünf Workshops mit Fachleuten aus allen Bundesländern Empfehlungen für eine zukünftige Vorgangsweise. Schlüsselerkenntnisse aus damaliger Sicht waren:

- Ziele und Monitoring zur Flächeninanspruchnahme zu verbessern,
- finanzielle Anreize für eine effiziente Flächennutzung zu schaffen,
- Freiräume vor Verbauung zu schützen,
- Gemeinden als regionale Gestalter zu stärken und
- die Wissensgrundlagen zu verbessern.

## 1.1 Bodenverbrauch in Österreich

Der Begriff Bodenverbrauch ist mit dem Begriff Flächeninanspruchnahme gleichzusetzen (siehe Definitionen in der Box). Die Erfassung des jährlichen Bodenverbrauchs erfolgt seit 2001 auf Basis des Grundstüskatasters des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen (BEV).<sup>10</sup> Im Gegensatz zur Abfall- oder Wasserstatistik unterliegen Daten zum jährlichen Bodenverbrauch starken Schwankungen. Dies ist vor allem mit der Realisierung von Großprojekten zu begründen, die in ihrem Ausmaß und in ihrer Häufigkeit keinem regelmäßigen Muster unterliegen. Daher ist es empfehlenswert, in der Analyse den Dreijahresdurchschnitt zu betrachten.

### DEFINITIONEN

Als **Bodenverbrauch** oder **Flächeninanspruchnahme** bezeichnet man den unmittelbaren und dauerhaften Verlust biologisch produktiven Bodens durch Verbauung und Versiegelung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, aber auch für intensive Erholungsnutzungen, Deponien, Abbauflächen, Kraftwerksanlagen und ähnliche Intensivnutzungen. Flächeninanspruchnahme im weiteren Sinne findet innerhalb der für die land- und forstwirtschaftliche Primärproduktion nutzbaren Fläche statt.

---

<sup>9</sup> BMLFUW (2011): „Grund genug? Flächenmanagement in Österreich. Fortschritte und Perspektiven“.

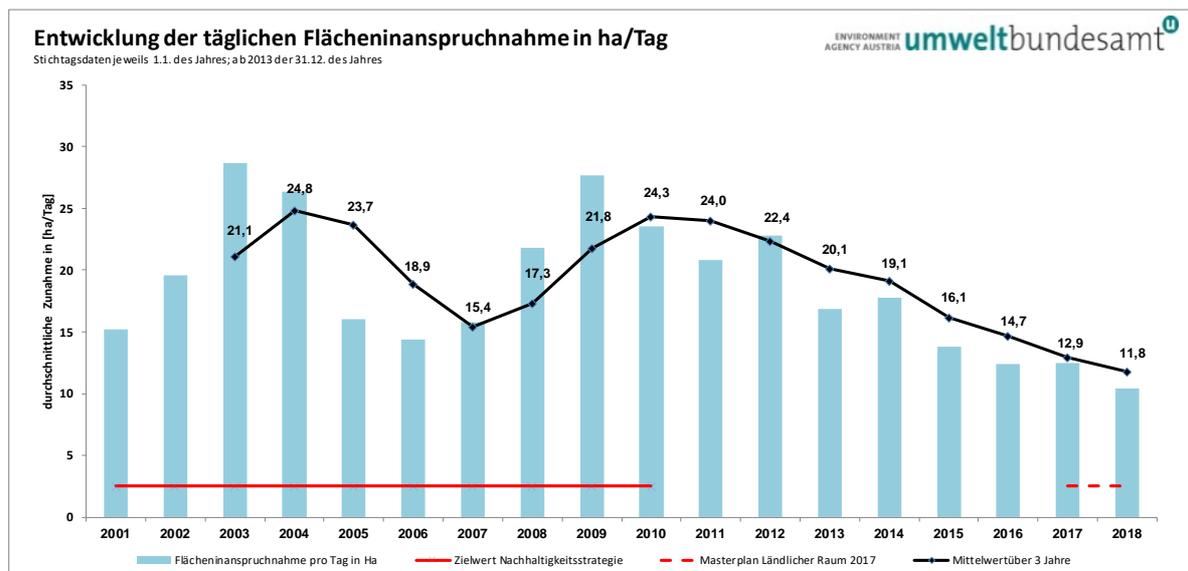
<sup>10</sup> Die hier erwähnte Statistik wird vom Umweltbundesamt seit 2001 nach der gleichen Methode ausgewertet und veröffentlicht. Einzelne Bundesländer verfügen über landeseigene Statistiken, die einer anderen Methodik folgen und daher auch etwas andere Ergebnisse liefern.

## DEFINITIONEN

Unter **Bodenversiegelung** wird die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht verstanden. Der Boden wird dadurch auf seine Trägerfunktion reduziert und verliert seine natürlichen Funktionen. Als gänzlich versiegelt gelten Flächen, auf denen ein Gebäude errichtet wurde, aber auch unbebaute Flächen, wenn sie mit Beton, Asphalt oder Pflastersteinen befestigt wurden (Wege, Parkplätze, Einfahrten, Betriebsgelände etc.). Für 2017 wurde für Bau- und Verkehrsflächen ein durchschnittlicher Versiegelungsgrad von 41 % ermittelt.

Der jährliche Bodenverbrauch ist seit 2010 eindeutig rückläufig. In der Statistik wird der Bodenverbrauch in Hektar pro Tag angegeben – bezogen auf ein Kalenderjahr. Es zeigt sich ein Rückgang von durchschnittlich 24,3 Hektar pro Tag im Jahr 2010 auf 11,8 Hektar pro Tag im Jahr 2018 (jeweils bezogen auf den Mittelwert von 3 Jahren). Dieser Trend ist grundsätzlich als positiv zu bewerten und zeigt, dass viele der gesetzten Maßnahmen tatsächlich wirken. Es bedarf aber noch weiterer Anstrengungen, zumal das aktuelle Wirtschaftswachstum eine hohe Nachfrage an Wirtschaftsstandorten mit sich bringt und sowohl die nationalen als auch die globalen Zielsetzungen nicht erreicht werden.

Abbildung 2: Bodenverbrauch bzw. Flächeninanspruchnahme in Österreich (2001–2018).



Quelle: Umweltbundesamt, 2019

## 1.2 Politische Entwicklungen

Die Reduktion des Bodenverbrauchs betrifft unterschiedliche Sektoren, aber auch unterschiedliche politische Entscheidungsebenen. Auf Bundesebene ist das Thema derzeit keiner einzelnen Organisation zuordenbar, dennoch wurden in den letzten Jahren wesentliche Initiativen gesetzt, die im Folgenden zusammengefasst sind.

<b>März 2014</b> 	<b>Bodencharta</b> <p>Unterzeichnung der Bodencharta durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW), Umweltbundesamt, Ökosoziales Forum, Klimabündnis, Gemeindebund, Landwirtschaftskammer Österreich, Österreichische Hagelversicherung, Handelsverband, Bundesforschungszentrum für Wald und b5-corporate soil competence.</p>
<b>Jänner 2015</b> 	<b>European Topic Centre on Urban, Land and Soil Systems</b> <p>Die Europäische Umweltagentur arbeitet mit internationalen Arbeitsgruppen (European Topic Centres), welche Umweltberichte und europäische Datensätze erstellen. Seit 2015 wird das „European Topic Centre on Urban, Land and Soil Systems“ vom Umweltbundesamt geleitet und vom BMLFUW ko-finanziert. Es beschäftigt sich auf EU-Ebene mit wichtigen Fragen des Bodenschutzes und unter anderem auch mit dem Bodenverbrauch.</p>
<b>Juni 2015</b> 	<b>Bund-Länder AG Erhaltung LAWI Böden</b> <p>In einer Bund-Länder Arbeitsgruppe wurden die wichtigsten Maßnahmen zur Reduzierung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Böden erarbeitet und durch das BMLFUW publiziert.</p>
<b>Juni 2016</b> 	<b>LARK Beschluss</b> <p>Die Empfehlungen der Bund-Länder Arbeitsgruppe zur Reduktion des Bodenverbrauchs (siehe oben) wurden durch die Landesagrarreferentenkonferenz beschlossen. Die angesprochenen Maßnahmen betreffen eine Anpassung der Raumordnungsgesetze, der Bodenschutzgesetze, der Wohnbauförderung und der kommunalen Planungspraxis.</p>
<b>Februar 2017</b> 	<b>ÖREK Empfehlung Nr. 5</b> <p>Die Österreichische Raumordnungskonferenz veröffentlicht die ÖROK Empfehlung Nr. 56 „Flächensparen, Flächenmanagement &amp; aktive Bodenpolitik“.</p>
<b>Juli 2017</b> 	<b>Masterplan ländlicher Raum</b> <p>Der Schwerpunkt 5 „Bodenverbrauch“ fordert eine bodenschonende Siedlungsentwicklung, die Forcierung der Innenentwicklung, quantitative Zielwerte für die Inanspruchnahme produktiver Böden und eine Harmonisierung der Raumordnungsgesetze der Länder.</p>
<b>August 2017</b>	<b>Aktionsplan zur Österreichische Strategie zur Anpassung an den Klimawandel</b>

<p>August 2017</p> 	<p><b>Aktionsplan zur Österreichische Strategie zur Anpassung an den Klimawandel</b></p> <p>Der Aktionsplan wurde im August 2017 vom Ministerrat beschlossen. Von insgesamt 14 Aktivitätsfeldern gibt es im „Aktivitätsfeld 12 Raumplanung“ die explizite Forderung zur „Forcierung des quantitativen Bodenschutzes und Berücksichtigung der Bodenqualität bei der Flächeninanspruchnahme“ und die Forderung nach einer „Minimierung weiterer Lebensraumzerschneidungen“. Im „Aktivitätsfeld 1 Landwirtschaft“ wird der „Nachhaltige Aufbau des Bodens und Sicherung der Bodenfruchtbarkeit, -struktur und -stabilität“ gefordert.</p>
<p>August 2017</p> 	<p><b>Baukulturelle Leitlinien</b></p> <p>Das Bundeskanzleramt veröffentlicht die „Baukulturellen Leitlinien des Bundes“, die einen Schwerpunkt auf Flächensparen und kompakte Siedlungsentwicklung setzen.</p>
<p>November 2018</p> 	<p><b>BEAT Forschungsprojekt zur Ernährungssicherheit</b></p> <p>Vorstellung der Ergebnisse des vom BMNT geförderten Forschungsprojektes BEAT zum Thema landwirtschaftliche Vorrangflächen und Erhaltungszielwerte. Das Projekt liefert regionalisierte Ergebnisse zur Erhaltung der wichtigsten landwirtschaftlichen Böden in Österreich und berücksichtigt dabei auch die Klimaveränderungen bis 2030.</p>
<p>März 2019</p>	<p><b>Bioökonomiestrategie</b></p> <p>Wird 2019 im Ministerrat beschlossen. Drei Bundesministerien (BM für Nachhaltigkeit und Tourismus, BM für Verkehr, Innovation und Technologie und BM für Bildung, Wissenschaft und Forschung) erarbeiten eine Strategie zur Umstellung des derzeitigen fossilen Wirtschaftssystems. Als Handlungsfeld für die Landwirtschaft wird die Sicherung von Flächen für die Bioökonomie gefordert, unter Vermeidung weiterer Flächenverluste und massiver Senkung der Bodenversiegelung bis 2030.</p>

Weitere Maßnahmen sind:

- **ÖREK Empfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich** (in Arbeit)  
Darin wird eine gesetzliche Verankerung der Ortskernstärkung in Landes- und Bundesgesetzen mit entsprechenden fiskalischen Anreizsystemen gefordert.
- **Förderschiene Brachflächen-Recycling**  
Mit Verabschiedung der Novelle des Altlastengesetzes (geplant für Sommer 2019) wird eine neue Förderschiene zur Wiedernutzung von geringfügig kontaminierten Industrie- und Gewerbebrachflächen eingerichtet werden. Diese wird aus den Mitteln des Altlastensanierungsfonds gespeist werden.
- **Bund-Länder AG Kompensationsmaßnahmen<sup>11</sup>**  
In einer Bund-Länder Arbeitsgruppe wurden Empfehlungen erarbeitet, um die aktuelle Praxis betreffend Kompensationsmaßnahmen bei Großprojekten (z. B. veranlasst durch

<sup>11</sup> BMNT (2019): Flächeninanspruchnahme durch Kompensationsmaßnahmen: <https://www.bmnt.gv.at/service/publikationen.html>

UVP-Verfahren) zu verbessern. Angestrebt werden die vorausschauende Flächensicherung (Stichwort Flächenpools) und die langfristige Sicherstellung von wichtigen Grünraumkorridoren.

### 1.3 Schlussfolgerung

Aus den oben genannten Initiativen und Maßnahmen ist erkennbar, dass sich einerseits die Wissensgrundlagen verbessert haben und dass andererseits eine intensive politische Auseinandersetzung stattfindet. Was aus heutiger Sicht fehlt, sind die bessere Vernetzung der besonders betroffenen Fachgebiete (insbesondere Landwirtschaft, Bodenschutz und Raumplanung, Infrastruktur und Wirtschaft) und die Zusammenarbeit von Bund und Ländern zur Festlegung von neuen Zielen zum Bodenverbrauch. Im Licht des globalen Nachhaltigkeitszieles UN SDG 15.3.<sup>12</sup> und des EU Zieles<sup>13</sup> sollte Österreich eine nationale Strategie zum Bodenverbrauch festlegen. Langfristig sollten für die Zeithorizonte 2030 und 2050 regionale Zielsetzungen zur Reduktion des Bodenverbrauchs erarbeitet werden.

---

<sup>12</sup> "Achieve a land degradation neutral world by 2030", A/RES/70 Resolution adopted by the General Assembly on 25 September 2015. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development.

<sup>13</sup> "Kein Nettolandverbrauch bis 2050" gemäß EU Roadmap to a Resource Efficient Europe, 7th EU Environment Action Programme

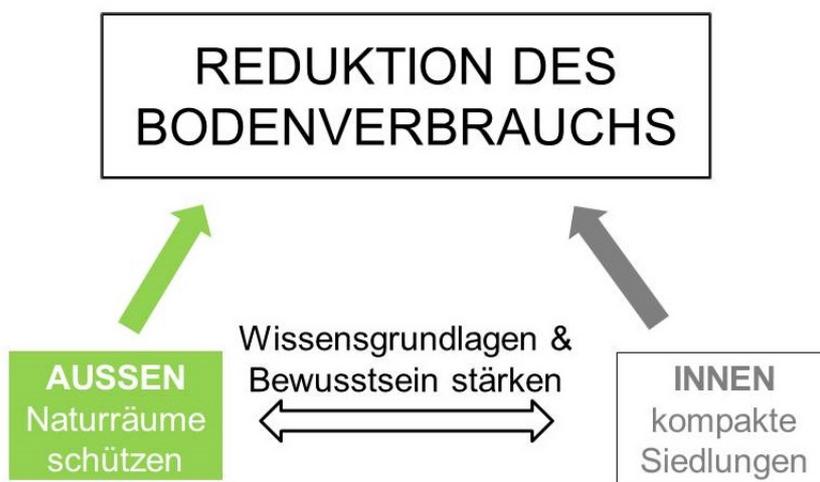
## 2 Übergeordnete Ziele

Aus den oben genannten Initiativen ergeben sich zur Reduktion des Bodenverbrauchs grundsätzlich zwei übergeordnete Ziele:

- Der Schutz von hochwertigen Böden und Naturräumen vor Verbauung.
- Eine kompakte Siedlungsentwicklung.

Beide Ziele müssen von gesetzlichen Regelwerken, Fachgrundlagen und bewusstseinsbildenden Maßnahmen gestützt werden.

Abbildung 3: Leitgedanke zur Reduktion des Bodenverbrauchs.



# 3 Methode

Im Zeitraum Dezember 2017 bis August 2018 wurden mit allen Landesstellen Fachgespräche auf Basis eines einheitlichen Fragenkataloges durchgeführt. Die Gespräche fanden überwiegend vor Ort und nur in einigen wenigen Fällen telefonisch statt. Es wurden Expertinnen und Experten der Landesregierungen zu den nachstehenden Fachbereichen interviewt:

- Raumplanung,
- Bodenschutz und Naturschutz,
- Wohnbauförderung,
- Dorfentwicklung.

Der Fragenkatalog beschränkte sich auf 10 Fragen zu folgenden Themenschwerpunkten:

- Motivation zur Reduktion des Bodenverbrauchs,
- neue Instrumente der Raumordnung zur Reduktion des Bodenverbrauchs,
- Instrumente der Ortskernbelebung im Sinne der Innenentwicklung,
- Maßnahmen der Wohnbauförderung für eine kompakte Siedlungsentwicklung,
- Best Practice Gemeinden im Sinne des Bodenschutzes,
- Bewusstseinsbildung für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden,
- Maßnahmen zur Aktivierung von Leerständen,
- Schutz von naturräumlichen Ressourcen vor Verbauung,
- Baulandmobilisierung,
- Maßnahmen, die eine Reduktion des Bodenverbrauchs beschleunigen würden.

Es wurden insgesamt Antworten von 37 Expertinnen und Experten erhalten und über 130 relevante Maßnahmen genannt. Da es nicht sinnvoll ist, alle genannten Maßnahmen einzeln zu besprechen, wurde eine Bündelung nach Themenschwerpunkten vorgenommen. Ebenso wurde darauf geachtet, jene Maßnahmen hervorzuheben, bei denen gute Erfahrungswerte erzielt wurden. Der vorliegende Bericht beschränkt sich auf sieben Maßnahmenschwerpunkte (Kapitel 4–10).

Zu jedem Maßnahmenschwerpunkt wird die Bedeutung zur Reduktion des Bodenverbrauchs beschrieben und der Status quo in Österreich dokumentiert. Im Annex befinden sich:

- Annex I: Eine Liste aller befragten Expertinnen und Experten
- Annex II Die Originalversion des Fragenkataloges



## 4 Schutz der naturräumlichen Ressourcen

Zum Schutz hochwertiger Naturräume und landwirtschaftlicher Flächen vor Verbauung wurden zwei Instrumente identifiziert:

- Die Festlegung von großräumigen Bauverbotszonen durch die überörtliche Planung,
- die Berücksichtigung von Bodenfunktionen im Falle von Umwidmungen.

### 4.1 Überörtliche Bauverbotszonen

#### **Bedeutung**

Bei einer überörtlichen Festlegung von Schutzzonen (auf Ebene des Bundeslandes) werden diese in einem regionalen Zusammenhang festgelegt. Es können somit schützenswerte

Landschaften, Grünraumkorridore, hochproduktive landwirtschaftliche Flächen oder Flächen für den Artenschutz festgelegt und vor einer zukünftigen Verbauung geschützt werden.

### Status quo

In allen Bundesländern gibt es Landes- oder Regionalprogramme zum Schutz naturräumlicher Ressourcen. Sie setzen unterschiedliche Schwerpunkte und sind nicht immer für alle Regionen des jeweiligen Bundeslandes verfügbar. Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die aktuell vorhandenen Programme.

Tabelle 1: Übersicht zu Landesprogrammen bzw. Regionalprogrammen zum Grünraum-schutz.

BL	Instrument	Geltungsbereich
B	<b>Entwicklungsprogramm "Unteres Pinka- und Stremtal"</b> <sup>14</sup> <b>Was wird geschützt?</b> Bauverbotszonen im Grünraum, die empfindliche Landschaftsteile wie Kuppen, Hänge, weit sichtbare Stellen usw. umfassen und deren Bebauung aus Gründen des Landschaftsschutzes unzulässig ist	<b>Geltungsbereich:</b> 8 Gemeinden der Bezirke Oberwart und Güssing
K	<b>Sachprogramm für Freihalteflächen</b> (LandesVO – in Arbeit) <b>Was wird geschützt?</b> Vorgaben für die Freihaltung von Wildtierkorridoren, Hochwasserschutzflächen und Hangrutschungen	<b>Geltungsbereich:</b> Ganzes Bundesland
NÖ	<b>Regionale Raumordnungsprogramme</b> <sup>15</sup> <b>Was wird geschützt?</b> Überregionale Festlegung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen nach Bonität, von erhaltenswerten Landschaftsteilen, regionalen Grünzonen zur Grünraumvernetzung sowie grundsätzliche Freiräume bzw. Grünland (über Siedlungsgrenzen)	<b>Geltungsbereich:</b> Regionale Raumordnungsprogramme existieren für einen Teil des Landes, insbesondere für besonders dynamische Räume
OÖ	<b>Regionales Raumordnungsprogramm Linz-Umland</b> <sup>16</sup> (LandesVO) <b>Was wird geschützt?</b> Grünzonen von regionaler Bedeutung	<b>Geltungsbereich:</b> Wachstumsregionen: Linzer Umland, Region Eferding

<sup>14</sup> Verordnung der burgenländischen Landesregierung vom 8. Juni 1977, mit der ein Entwicklungsprogramm für das „Untere Pinka- und Stremtal“ erlassen wird: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgl&Gesetzesnummer=10000122>

<sup>15</sup> <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=134>

<sup>16</sup> Verordnung der Oö. Landesregierung betreffend das regionale Raumordnungsprogramm für die Region Linz-Umland: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/86551.htm>

BL	Instrument	Geltungsbereich
S	<b>Regionalprogramme</b> <sup>17</sup> (LandesVO) <b>Was wird geschützt?</b> Festlegungen zu Freiräumen, land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie dem Natur- und Landschaftsschutz: (I) Vorsorgeräume für die Landwirtschaft (regionale höhere Bodengüte), (II) Vorrangflächen (Biotop und Artenschutz), (III) Vorsorgeräume für regionale Grünverbindungen und Biotopverbindungen	<b>Geltungsbereich:</b> Ganzes Bundesland
St	<b>Regionalentwicklungsprogramme</b> <sup>18</sup> (LandesVO) <b>Was wird geschützt?</b> Grünzone oder landwirtschaftliche Vorrangzone nach Parametern Flächengröße (mindestens 5 Hektar zusammenhängende Fläche), Hangneigung und natürliche Ertragsfähigkeit (abgeleitet aus der Bodenklimazahl) mit Mindestgröße von 5 Hektar)	<b>Geltungsbereich:</b> Rund 1/7 der landwirtschaftlichen Nutzflächen geschützt
T	<b>Regionalprogramme</b> <sup>19</sup> (Landesgesetz) <b>Was wird geschützt?</b> Landwirtschaftliche Vorsorgeflächen, regional produktivste Böden nach Bodenklimazahl, Mindestgröße 4 Hektar, regionaler Schwellenwert in Absprache mit Landesfachstelle	<b>Geltungsbereich:</b> Ganzes Bundesland
V	<b>Landesgrünzone</b> <sup>20</sup> (Rheintal und Walgau) <b>Was wird geschützt?</b> Sicherung von überörtlich zusammenhängenden Freiflächen in den Talsohlen des Rheintales und des Walgau (I) zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturlandhaushaltes und des Landschaftsbildes (II) zur Erhaltung von Naherholungsgebieten sowie (III) zur Sicherung der räumlichen Voraussetzungen für eine leistungsfähige Landwirtschaft	<b>Geltungsbereich:</b> Ballungsräume Rheintal und Walgau, 5 % der Landesfläche sind geschützt
W	<b>Landschaftsschutzgebiete</b> <sup>21 22</sup> ; <b>Agrarstruktureller Entwicklungsplan</b> <sup>23</sup> <b>Was wird geschützt?</b> Landschaftsschutzgebiete Vorranggebiete für die Landwirtschaft	<b>Geltungsbereich:</b> Ganzes Bundesland, 1/3 der Landesfläche steht unter Schutz

<sup>17</sup> § 9 und § 10 Salzburger ROG vom 25. Oktober 2017: Regionalverbände, Regionalprogramme und regionale Entwicklungskonzepte

<sup>18</sup> § 11 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010, Entwicklungsprogramme: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000069>

<sup>19</sup> Beispiel: REPRO Erläuterungsbericht für Kufstein und Umgebung: [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/ueberoertl\\_ro/freiraum\\_TUP\\_Kundmachung/171017LWVF\\_PVKufsteinU\\_Erlaeuterungsbericht\\_Auflage.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/ueberoertl_ro/freiraum_TUP_Kundmachung/171017LWVF_PVKufsteinU_Erlaeuterungsbericht_Auflage.pdf)

<sup>20</sup> Jahresjournal 2017 der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, Freiraum I – Vierzig Jahre Landesgrünzone. Über die Homepage des Landes Vorarlberg im Internet abrufbar: <http://www.vorarlberg.at/raumplanung>

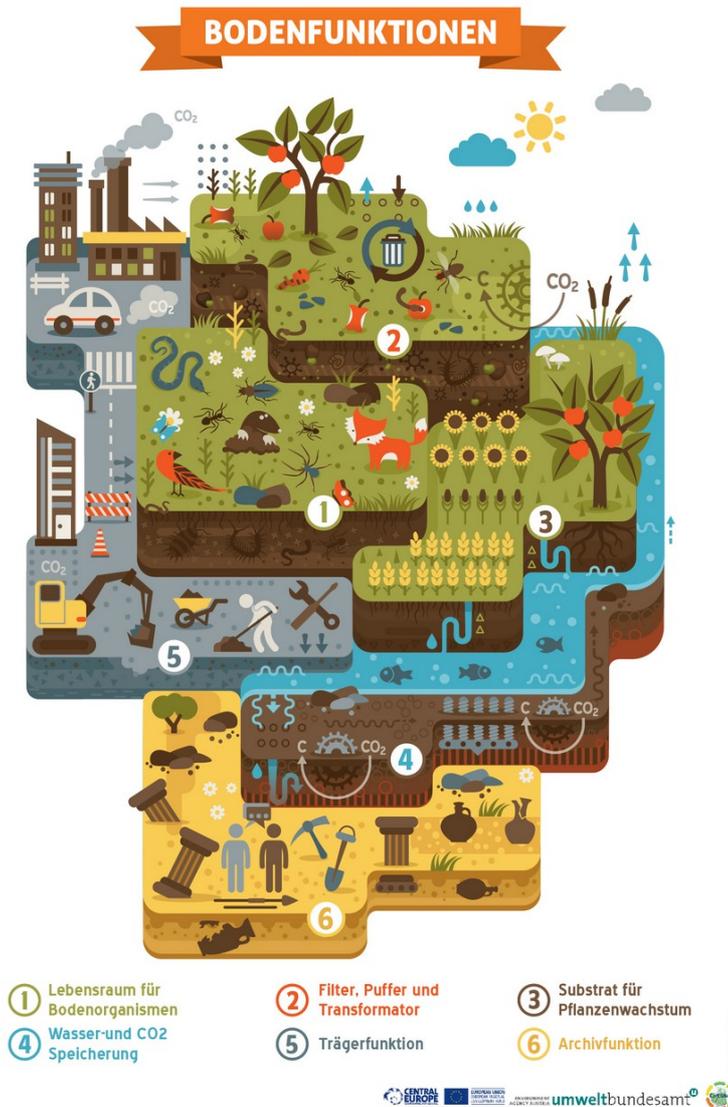
<sup>21</sup> Wiener Naturschutzgesetz, LGBl Nr 31/2013

<sup>22</sup> Wiener Nationalparkgesetz, LGBl. Nr. 37/1996

<sup>23</sup> Agrarstruktureller Entwicklungsplan für Wien 2014: <https://www.wien.gv.at/umwelt/wasserrecht/pdf/agrarstruktureller-entwicklungsplan.pdf>

## 4.2 Bodenfunktionsbewertung

Abbildung 4: Bodenfunktionen.



Quelle: Umweltbundesamt, 2013

### Bedeutung

Böden werden üblicherweise als Fläche zur Bebauung und zur Produktion von Nahrungsmitteln wahrgenommen. Böden können jedoch viel mehr: Sie dienen als Wasserspeicher im Falle von Überflutungen, sie können Schadstoffe filtern, sie sind der wichtigste Kohlenstoffspei-

cher nach den Ozeanen, sie sind Habitat für Pflanzen und Mikroorganismen und üben vor allem im städtischen Bereich eine wichtige Kühlfunktion aus. Die vielfältigen Funktionen des Bodens („Bodenfunktionen“) können bewertet und in der Planung berücksichtigt werden.

In Regionen mit einer hohen Wachstumsdynamik ist die Bodenfunktionsbewertung eine wertvolle Planungshilfe. Bodenfunktionen und ihre Bedeutung werden sichtbar, und ihre Erhaltung oder Bebauung wird somit transparenter gemacht.

### Status quo

Die Bodenfunktionsbewertung in der Planung gewinnt zunehmend an Bedeutung. In zwei Bundesländern ist sie bereits Stand der Technik, in drei weiteren Bundesländern wurden bereits Bodenfunktionskarten erstellt, und es wird an der Implementierung gearbeitet.

Besonders hervorzuheben ist die Bodenfunktionsbewertung in Oberösterreich, wo die Landesregierung sowohl fachliche Schulungen anbietet als auch den fachlichen Erfahrungsaustausch aus der Planungspraxis fördert.

Tabelle 2: Bodenfunktionsbewertung in der Flächenwidmung.

BL	Titel	Bewertung
S	<b>Bodenfunktionsbewertung<sup>24</sup></b> Die Bodenfunktionsbewertung erfolgt bei Änderungen des Flächenwidmungsplanes von mehr als 5.000 m <sup>2</sup> und bei der Erstellung der Umweltprüfung (als Teil der Umweltprüfung). Die Bodenfunktionsbewertung des Landes Salzburg beinhaltet Informationen zur Lebensraumfunktion, Standortfunktion, natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Abflussregulierung und Pufferfunktion. Die Kartengrundlagen sind über das Landes-GIS System (SA-GIS) gratis verfügbar.	Die Planungsqualität in Bezug auf das Schutzgut Boden hat sich durch die zur Verfügung gestellten Daten wesentlich verbessert. Die Festlegung von geeigneten Bodenschutzmaßnahmen in den Planungsanträgen ist mittlerweile Standard. Eine Prüfung der Qualität bei der Durchführung der Maßnahmen erfolgt bisher noch nicht.
OÖ	<b>Bodenfunktionsbewertung<sup>25</sup></b> Es gibt Kartengrundlagen und frei zugängliche GIS-Datensätze (open-data) für ganz Oberösterreich zu den Bodenfunktionen „Bodenfruchtbarkeit“, „Abflussregulierung“ und „Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften“. Die Bodenfunktionskarten machen flächendeckend die Leistungen von Böden sichtbar. Sie zeigen zum Beispiel, wo in Oberösterreich die	Ist als Maßnahme der Grundlagenforschung zu sehen. Erfahrungswerte zur Anwendung der Bodenfunktionskarten sind relativ neu. Dieses Themengebiet muss noch weiterwachsen.

<sup>24</sup> Land Salzburg (2015): Das Schutzgut Boden im SAGIS online. Lesehilfe zur Bodenfunktionsbewertung: [https://www.salzburg.gv.at/agrarwald/Documents/20140203 lesehilfe\\_bodenschutz\\_salzburg\\_endversion\\_fuer\\_internet.pdf](https://www.salzburg.gv.at/agrarwald/Documents/20140203 lesehilfe_bodenschutz_salzburg_endversion_fuer_internet.pdf)

<sup>25</sup> Bodenfunktionsbewertung in OÖ: <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/106895.htm>

BL	Titel	Bewertung
	fruchtbarsten Böden zu finden sind oder welche Böden besonders viel zur Abflussregulierung, z. B. nach Starkregenereignissen, beitragen. Die Karten liefern gute Grundlagen für die Erstellung von Örtlichen Entwicklungskonzepten und UVP-Verfahren. Darüber hinaus gibt es jährlich Workshops und ein Handbuch zur Anwendung der Bodenfunktionskarten. Alle 2 Jahre findet ein Vernetzungstreffen statt.	
<b>W</b>	<b>Bodeninformationskarten</b> <sup>26</sup> Die Stadt Wien hat für den gesamten Stadtbereich Karten zu den Bodenfunktionen Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften, Funktion des Bodens im Wasserhaushalt – Abflussregulierung – sowie Filter und Puffer für Schadstoffe erstellen lassen. Die Karten wurden für die Verwendung von Sachverständigen in der Stadtverwaltung erstellt. Sie sind indikativ und sollten im internen GIS-System integriert werden.	Die Karten haben indikativen Status und sind somit Teil der Grundlagenforschung für die Verwendung durch Sachverständige in der Stadtverwaltung.
<b>K</b>	Die Bodenfunktionsbewertung soll bei ÖEK Erstellung und Änderung des Flächenwidmungsplanes verpflichtend durchgeführt werden (analog Salzburg).	in Planung
<b>T</b>	Die Kartengrundlagen zur Bodenfunktionsbewertung sind bereits erstellt worden. An der Anwendung der Bodenfunktionen in der Planungspraxis wird derzeit gearbeitet.	in Planung

### 4.3 Empfehlungen

Zum Schutz hochwertiger Naturräume und landwirtschaftlicher Flächen vor Verbauung gab es in den letzten Jahren zahlreiche gute Entwicklungen. Für die Zukunft ergeben sich folgende Empfehlungen:

**Vorausschauender Flächenschutz durch die Festlegung von Schutzzonen durch die überörtliche Planung:** Im Sinne der Ernährungssicherheit sollte der Fachbeirat für Bodenfruchtbarkeit zusammen mit Expertinnen und Experten der Raumplanung eine österreichweite Handlungsempfehlung für die Ausweisung von landwirtschaftlichen oder ökologischen Vorsorgeflächen erarbeiten. Es sollten sowohl qualitative als auch quantitative Kriterien für den Schutz der jeweils regional besten Böden erarbeitet werden. Inhaltlich wäre es sinnvoll, auf die Ergebnisse des Forschungsprojektes BEAT (siehe Seite 16) aufzubauen. Die Kriterien sollten langfristig von den jeweiligen Landesraumplanungsgesetzen übernommen werden. In

<sup>26</sup> Bodenkarten – Die Böden Wiens: <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/bodenkarten.html>

allen Bundesländern gibt es geeignete Umsetzungsformate (Regionalprogramme, Sachprogramme), die entsprechend nachgeschärft werden könnten.

**Berücksichtigung von Bodenfunktionen in dynamisch wachsenden Räumen:** Die Bodenfunktionsbewertung hat sich in dynamisch wachsenden Räumen als gutes Instrument zur Interessenabwägung bewährt und sollte in solchen Räumen vermehrt zum Einsatz kommen.



## 5 Ortskernbelebung

Eine kompakte Siedlungsentwicklung benötigt lebenswerte Ortskerne. Die Problematik „der verödenen Ortskerne“ zeigt sich vor allem in kleinen Orten des ländlichen Raumes.<sup>27</sup> Vielfach ist auch eine Abwanderung aus dem Ortskern in das umliegende Randgebiet zu beobachten („Donut-Effekt“). Maßnahmen zur Ortskernbelebung können einerseits die Zersiedelung rund um ländliche Zentren unterbinden und andererseits die Abwanderung aus dem ländlichen Raum reduzieren. Beide Trends unterstützen eine effizientere Bodennutzung. Im Sinne der Ortskernbelebung werden österreichweit zahlreiche Maßnahmen gesetzt. Der folgende Überblick fasst die in den Interviews genannten Maßnahmen nach folgenden Schwerpunkten zusammen:

- Ortsleitbild,
- Maßnahmen im Sinne des Ortsleitbildes,
- Erfassung und Aktivierung von Leerständen,

---

<sup>27</sup> Nach einer niederösterreichischen Studie betrifft dies Orte mit weniger als 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Der Begriff „Donut-Effekt“ steht für Bevölkerungsrückgang im Ortskern bei gleichzeitiger Bevölkerungszunahme im Umland. Mollay U., Dallhammer E. et al. (2018): „Ortskerne in Niederösterreich“. In: Raumdialog 3/2018, Seite 14.

- Andere Maßnahmen.

## 5.1 Ortsleitbild

### Bedeutung

Die professionelle Erstellung eines Leitbildes ist für einen kleinen Ort der erste Schritt für eine nachhaltige Innenentwicklung. Ein wesentliches Element ist hierbei die möglichst breite Einbindung der Bevölkerung. Ein Plan, der von allen erarbeitet wird, ist leichter umzusetzen! Bei der Erstellung des Ortsleitbildes erfolgt eine Reflexion über den Gebäudebestand im Ort und dessen bestmögliche Verwendung und es erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Potenzialen eines Ortes.

### Status quo

Die Erstellung eines Ortsleitbildes ist ein anspruchsvoller Prozess und mit Kosten verbunden, die mitunter das Budget eines kleinen Ortes sprengen. Fünf Bundesländer stellen Fördermittel zur Verfügung – teilweise in Kombination mit Fördermitteln aus der ländlichen Entwicklung. In allen Fällen wurde die Fördermaßnahme als sehr erfolgreich bewertet.

Tabelle 3: Förderung zur Erstellung eines Leitbildes zur Ortskernstärkung.

BL	Titel	Bewertung
B	<p><b>Förderung des Dorferneuerungsleitbildes oder Regionalleitbildes<sup>28</sup></b></p> <p>Gefördert werden Gemeinden, die ein neues Leitbild erstellen möchten. Der Prozess zur Erstellung eines Dorferneuerungsleitbildes wird mit bis zu 75 % der anerkegnbaren Kosten gefördert (bei Regionen bis zu 100 %). Ein wichtiges Element des Prozesses ist die Einbindung der Bevölkerung durch Partizipation. Das Dorferneuerungsleitbild kann auch als Teil des Örtlichen Entwicklungskonzeptes verwendet werden. Über 70 % der burgenländischen Gemeinden haben bereits ein Dorferneuerungsleitbild erstellt.</p>	<p>Die Maßnahme wird sehr gut angenommen. Etwa 140 Gemeinden (von insgesamt 171) haben den Prozess zur Erstellung eines Dorferneuerungsleitbildes bisher in Anspruch genommen. Die Einbindung der Bevölkerung ist ein wichtiges Element. Leider ist bis dato kein Regionalleitbild (Zusammenarbeit mehrerer Gemeinden) erstellt bzw. gefördert worden.</p>

<sup>28</sup> Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur Umsetzung von EU-Land-finanzierten Projektmaßnahmen im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014 – 2020

BL	Titel	Bewertung
K	<p><b>Förderprogramm zur Ortskernstärkung</b><sup>29</sup></p> <p>Seit 2015 fördert das Land Kärnten Gemeinden bei der Erstellung eines Masterplans zur Ortskernentwicklung. Bedingung ist die Mitwirkung der Bevölkerung unter professioneller externer Begleitung (Planungsbüro). Inhaltlich setzt das Förderprogramm gezielt einen Schwerpunkt auf Innenentwicklung, Leerstandaktivierung und Zentrumsentwicklung. Der Prozess wird zu zwei Drittel der anrechenbaren Kosten (gedeckelt mit 30.000 Euro) gefördert. Ziel ist die Erstellung eines Masterplans auf Gemeindeebene, welcher umsetzungsfähige Maßnahmen enthalten soll und als Gemeinderatsbeschluss zu implementieren ist.</p>	<p>Die Förderabwicklung erfolgte bereits über 2 Calls. Insgesamt haben sich 30 Gemeinden beworben. In einigen Gemeinden war die Erfassung und Aktivierung von Leerständen ein wichtiges Thema (insbes. in Kötschach Mauten und Griffen). Das Ziel wurde erreicht. Das Feedback von den Gemeinden ist durchwegs positiv. Mit dieser Maßnahme erstellen Gemeinden eine Planungsvision, die von den Bürgerinnen und Bürgern mitgetragen wird.</p>
NÖ	<p><b>Förderung der Dorferneuerung</b></p> <p>Für die Erstellung eines Dorferneuerungsleitbildes und für Prozesse im Sinne der Agenda 21 auf kommunaler Ebene stehen Fördermittel zur Verfügung. Die Prozesserstellung wird mit 50 % gefördert und ist gedeckelt (3.000 Euro für Dorfleitbild und 5.100 Euro für Gemeinde21 jeweils pro Jahr).<sup>30</sup></p>	<p>Die Aktion Dorferneuerung wird seit vielen Jahren sehr gut angenommen. Derzeit nehmen 104 Orte an der Dorferneuerung und 20 Gemeinden an der Gemeinde21 (Lokale Agenda in NÖ) teil.</p>
S	<p><b>Pläne und Entwicklungskonzepte zur Dorferneuerung</b><sup>31</sup></p> <p>Gefördert wird die Ausarbeitung von Stadt- und Dorferneuerungsplänen, die der Erneuerung, Entwicklung und Erhaltung von sozial, kulturell und wirtschaftlich lebendigen Dörfern dienen sollen. Sie beinhalten die Aktualisierung von Plänen, Wettbewerben und Bürgerbeteiligungsprojekten für die Entwicklung der Gemeinden im ländlichen Raum. Es werden 75 % von maximal 30.000 Euro (anrechenbare Kosten) gefördert.</p>	<p>Die Nachfrage auf Förderung nach Stadt- und Dorferneuerungskonzepten ist groß. Leider ist nur ein begrenztes Budget vorhanden. (Anm: LEADER-Gemeinden können über die Maßnahme LEADER einen Förderantrag über die jeweilige lokale Aktionsgruppe einreichen, da diese Maßnahmen auch über die lokalen Entwicklungsstrategien durchwegs abgedeckt sind). Die zukünftige Nachfrage ist schwer abschätzbar. Die Maßnahme wird vermutlich weiterhin stark nachgefragt werden.</p>
V	<p><b>Förderung von Konzepten zur Ortskernstärkung</b></p> <p>Mit Jahresanfang 2018 traten die neuen Richtlinien der Landesregierung zur Förderung von Gemeinde- und Regionalentwicklungsplanungen für die Maßstabsebenen Region, Gemeinde und Quartier in Kraft. Gefördert werden teilweise bis zu 70 % der Planungskosten: Beim regionalen räumlichen Entwicklungskonzept oder (kommunalen) räumlichen Entwicklungsplan ist dabei u. a. das Thema Entwicklung der Orts- und Stadtzentren bzw. Siedlungsschwerpunkte zu bearbeiten. Ein regionales sektorales Entwicklungskonzept kann u. a. für „Siedlungsentwicklung und Nachverdichtung“, „Entwicklung</p>	<p>Derzeit werden mehrere Entwicklungsplanungen gefördert; abgeschlossene Konzepte nach diesen neuen Richtlinien liegen noch nicht vor.</p> <p>Die Förderung unterstützt eine regionale Betrachtung, wobei insbesondere die mit 1.3.2019 gültigen Raumplanungsziele „Die Ortskerne sind zu erhalten und in ihrer Funktion zu stärken.“ (§ 2 Abs. 3 lit. i RPG idF. LGBl.Nr. 4/2019) sowie „Die Siedlungsentwicklung hat nach innen zu erfolgen; die</p>

<sup>29</sup> Webseite Land Kärnten: <https://www.ktn.gv.at/Service/News?nid=26347>

<sup>30</sup> Durchführungsbestimmungen der Dorf- und Stadterneuerung, Gemeinde21 und Kleinregionen in NÖ Nr. 3/2019 vom 20. Februar 2019: [http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/infostand/dorf\\_und\\_stadterneuerung\\_nafes/Durchfuehrungsbestimmungen\\_D-ST-G21-KR\\_022019.pdf](http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/dorf_und_stadterneuerung_nafes/Durchfuehrungsbestimmungen_D-ST-G21-KR_022019.pdf)

<sup>31</sup> Pläne und Entwicklungskonzepte zur Dorferneuerung (Vorhabensart 7.1.2): [https://www.salzburg.gv.at/agrarwald/Seiten/plaene\\_und\\_entwicklungskonzepte\\_zur\\_dorferneuerung-2.aspx](https://www.salzburg.gv.at/agrarwald/Seiten/plaene_und_entwicklungskonzepte_zur_dorferneuerung-2.aspx)

BL	Titel	Bewertung
	von Einzelhandel und Nahversorgung“ oder „Aktive Bodenpolitik“ erarbeitet werden. Das räumliche sektorale Entwicklungskonzept der Gemeinde kann darüber hinaus „Orts- und Stadtkerne“ oder „Leerstand“ behandeln. Quartierentwicklungsplanungen können „Entwicklung von Orts- und Stadtkernen“, „Entwicklung von Siedlungsschwerpunkten“ umfassen.	äußeren Siedlungsråder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.“ (§ 2 Abs. 3 lit. h RPG idF. LGBl. Nr. 4/2019) thematisiert werden.

## 5.2 Maßnahmen im Sinne des Ortsleitbildes

### Bedeutung

Ist das Ortsleitbild einmal erstellt, sollten die entsprechenden Maßnahmen realisiert werden. Anreizförderungen können hier eine Katalysatorwirkung haben und die Realisierung des Ortsleitbildes in die Gänge bringen.

### Status quo

Umsetzungsmaßnahmen im Sinne eines Ortsleitbildes werden von vier Bundesländern gefördert – wiederum großteils in Verbindung mit Fördermitteln aus der ländlichen Entwicklung. Auch hier wird die Fördermaßnahme als sehr erfolgreich bewertet. Besonders hervorzuheben ist die Fördermaßnahme in Kärnten, wo sowohl Maßnahmen zur Brachflächenrevitalisierung gefördert werden können als auch eine Kombination mit der Wohnbauförderung möglich ist.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Stärkung des Ortskernes.

BL	Titel	Bewertung
B	<b>Förderung der Umsetzung des Dorferneuerungsleitbildes oder Regionalleitbildes<sup>32</sup></b> Für die Umsetzung des Dorferneuerungsleitbildes oder Regionalleitbildes werden insgesamt 6 Maßnahmenschwerpunkte gefördert, einer davon ist die Ortskernentwicklung. Gefördert werden folgende Umsetzungsmaßnahmen: (I) die gezielte Innenentwicklung des bestehenden Ortskernes, (II) die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,	Die Förderung wird sehr gut angenommen. In der aktuellen Förderperiode sind über 100 Anträge zu verzeichnen. Förderschwerpunkte sind die Erhaltung des öffentlichen Raums und von Treffpunkten für Vereine.

<sup>32</sup> Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur Umsetzung von EU-Land-finanzierten Projektmaßnahmen im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020

BL	Titel	Bewertung
	(III) die Kombination einzelner Projektmaßnahmen im Ortskern (Nutzungsvielfalt) und (IV) Bebauungskonzepte für den Ortskern. Die Förderung beträgt maximal 50 % der anerkannten Realisierungskosten und Projektgrößen von maximal 2,5 Mio. Euro.	
K	<b>Privatinvestitionen zur Ortskernstärkung</b> <sup>33</sup> Die Förderung schließt an den Masterplan an. Es werden private Investitionen (im Sinne des Masterplans) sowohl in der Planungsphase als auch in der Bauphase mit jeweils 25 % gefördert. Die Förderung war auf 27.500 Euro gedeckelt und mit 31.12.2018 befristet.	Diese Maßnahme kann die reelle Umsetzung des Masterplans sinnvoll unterstützen und kann auch zusätzlich zu anderen Förderungen (Wohnbauförderung) lukriert werden
NÖ	<b>Förderung von Maßnahmen im Sinne des Dorfleitbildes</b> <sup>34</sup> (I) Maßnahmen zur Umsetzung des Dorfleitbildes werden bis zu 50 % gefördert. (II) Die Einbeziehung von Fachleuten für die Konzeptplanung wird bis zu 75 % gefördert, insgesamt ist die Fördersumme auf 300.000 Euro gedeckelt.	Die Stadt- und Ortskernbelebung ist innerhalb der Aktionen Dorf- und Stadterneuerung einer der 3 Schwerpunkte (weitere: Soziales Leben und Digitalisierung). Die Aktion Dorferneuerung wird seit vielen Jahren sehr gut angenommen. Derzeit nehmen 104 Orte an der Dorferneuerung und 20 Gemeinden an der Gemeinde21 (Lokale Agenda in NÖ) teil.
S	<b>Umsetzung von Plänen zur Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung</b> <sup>35</sup> Maßnahmen zu oben genannten Dorferneuerungskonzepten werden mit 50 % der anrechenbaren Kosten (von maximal 50.000 Euro) gefördert. Übergeordnetes Ziel ist die Erneuerung, Entwicklung und Erhaltung von sozial, kulturell und wirtschaftlich lebendigen Gemeinden und Dörfern. Unter anderem werden Maßnahmen zur Ortskernbelebung, zur sozio-kulturellen Erneuerung in Dörfern sowie Projekte zur Belebung und Stärkung der dörflichen Identität gefördert, sofern die geplanten Maßnahmen vorab im Rahmen eines Stadt- bzw. Dorferneuerungskonzeptes als Ergebnis erarbeitet wurden.	Die Nachfrage auf Förderung der Umsetzung von Plänen zur Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung ist groß. Leider ist nur ein begrenztes Budget vorhanden. Dieses Förderangebot gab es bereits in der LE-Förderperiode 2007–2013 und wird in der aktuellen Förderperiode fortgesetzt. Die zukünftige Entwicklung ist nicht abschätzbar, wird aber vermutlich weiterhin stark nachgefragt werden.
S	<b>LEADER Förderungen zur Ortskernbelebung</b> Im Bereich von LEADER werden diverse Aktionen zur Ortskernbelebung und zur Innenentwicklung von Dörfern bzw. Gemeinden unterstützt. Das geplante Projekt muss sich grundsätzlich in der lokalen Entwicklungsstrategie der jeweiligen lokalen Aktionsgruppe wiederfinden und vom Projektauswahl-	Es besteht eine hohe Nachfrage auf Förderung, wobei diese je nach Leader-Region unterschiedlich ausfallen kann. In bestimmten Regionen werden mehr Projekte umgesetzt als in anderen. LEADER gibt es bereits seit dem Jahr 1995, wobei sich die

<sup>33</sup> Richtlinie für Privatinvestitionen zur Ortskernstärkung (03/16-12/18), Landesförderung abgewickelt durch Abteilung 3: <https://www.ktn.gv.at/Themen-AZ/Details?thema=130&detail=607>

<sup>34</sup> Richtlinien für die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung von Orten im ländlichen Raum (Dorferneuerungsrichtlinien 1998): [http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/infostand/sonstige\\_dokumente/gemeinde/landesaktionen/dorfrichtl.pdf](http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/infostand/sonstige_dokumente/gemeinde/landesaktionen/dorfrichtl.pdf)

<sup>35</sup> Umsetzung von Plänen zur Dorferneuerung und Gemeindeentwicklung (Vorhabensart 7.6.2): [https://www.salzburg.gv.at/agrarwald/Seiten/umsetzung\\_von\\_plaenen\\_zur\\_dorferneuerung\\_und\\_gemeindeentwicklung-2.aspx](https://www.salzburg.gv.at/agrarwald/Seiten/umsetzung_von_plaenen_zur_dorferneuerung_und_gemeindeentwicklung-2.aspx)

BL	Titel	Bewertung
	gremium positiv bewertet werden. Als Beispiele können angeführt werden: Studien zur Ortskernbelebung, Umsetzung von Motorikparks, Themen- und Wanderwege, Jugendzentren sowie diverse innovative und soziale Projekt im ländlichen Raum. Es handelt sich um eine EU-Bund-Land Finanzierung, die Förderhöhen sind projektabhängig.	Rahmenbedingungen mit jeder Förderperiode etwas geändert haben. Wird vermutlich weiterhin stark nachgefragt werden.

## 5.3 Weitere Maßnahmen

### Bedeutung

Maßnahmen zur Erhaltung einer funktionierenden Ortsstruktur können sehr vielfältig sein. Neben den oben aufgezählten Maßnahmen zur Ortskernbelebung wurden zusätzlich die in Tabelle 5 gelisteten Maßnahmen genannt.

### Status quo

Die nachstehenden Maßnahmen betreffen überwiegend die Nahversorgung – einerseits den Erhalt des letzten Nahversorgers im Ort und andererseits die Forderung von kompakten Bauweisen bei großen Handelseinrichtungen. Einige Bundesländer unterstützen den Erhalt des letzten Nahversorgers im Ort. Hier gibt es jedoch durchwegs die Meinung, dass diese Funktion in Zukunft überflüssig sein könnte, da die online-Bestellung von Lebensmitteln stark zunimmt. Des Weiteren gibt es Maßnahmen zur Förderung von Dorf- und Stadtentwicklungsvereinen und zum Erhalt der regionalen Kaufkraft.

Tabelle 5: Weitere Maßnahmen zur Ortskernstärkung.

BL	Titel	Bewertung
T	<b>Reduktion der oberirdischen Stellplätze</b> Die Tiroler Bauordnung wird die Reduktion von oberirdischen Stellplätzen begünstigen, und zwar bereits ab Verkaufsflächen von 300 m <sup>2</sup> . Die Stellplätze müssen fast zur Gänze in Parkdecks und Tiefgaragen untergebracht werden.	Die Novellierung der Tiroler Bauordnung erfolgte mit 1.10.2019
B	<b>Förderung von Nahversorgern im ländlichen Raum</b> <sup>36</sup> Im Rahmen der Ländlichen Entwicklung wird der Erhalt von	70 von 171 burgenländischen Gemeinden haben keinen Nahversorger. Die Förderung

<sup>36</sup> Sonderrichtlinie des Landes Burgenland zur Förderung von Nahversorgungsbetrieben im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020

BL	Titel	Bewertung
	<p>Nahversorgungsbetrieben gefördert. Ziel ist es, einen Beitrag zur Sicherung, Verbesserung und Attraktivierung der lokalen und regionalen Versorgung der Bevölkerung im Burgenland zu leisten und Arbeitsplätze in den Unternehmen der Förderungswerberinnen und Förderungswerber zu erhalten oder zu schaffen.</p> <p>Gefördert werden 40 % der anerkekbaren Kosten (von maximal 100.000 Euro), wie Bautätigkeit, Einrichtung und Ausstattung. Die Förderung gilt bis Ende 2020.</p>	<p>wurde erst im April 2018 gestartet, der Erfolg der Förderung kann noch nicht beurteilt werden.</p>
NÖ	<p><b>NAFES Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Orts- und Stadtzentren</b><sup>37</sup></p> <p>Unterstützt u. a. die Einrichtung von Nahversorgern im Ortskern, insbesondere im peripheren ländlichen Raum, wo es keine herkömmlichen Nahversorger mehr gibt. Gefördert werden Investitionsmaßnahmen der Gemeinde in den letzten Lebensmittelvollversorger (z. B. Gebäudeerrichtung/-sanierung, Ankauf Ladeneinrichtung etc.). Die von der Gemeinde unterstützte Betriebsstätte hat max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Öffnungstage mind. 5 x wöchentlich, einen Jahresumsatz von max. 1,6 Mio. Euro pro Betriebsstätte und wird von einem selbstständigen Betreiber mit insgesamt max. 10 Standorten betrieben. Des Weiteren werden infrastrukturelle Maßnahmen, wie Park- und Radabstellplätze, Wochenmärkte usw. sowie digitale Infrastruktur und Marketingmaßnahmen für Innenstadtkundinnen und -kunden gefördert. Die Förderhöhe für Investitions- und Marketingmaßnahmen beträgt bis zu 30 % bei einer max. Förderhöhe von 100.000 Euro.</p>	<p>Ist als Instrument der Ortskernentwicklung zu sehen. Eine gute Maßnahme, um kleine Orte im peripheren ländlichen Raum zu unterstützen. NAFES wurde im Frühjahr 2017 evaluiert: In 19 Jahren wurden in Niederösterreich 891 Projekte mit einem Investitionsvolumen von 100 Mio. Euro gefördert. Die Fördermittel betragen rund 17 Mio. Euro und wurden vom Land Niederösterreich und der Wirtschaftskammer erbracht.</p>
OÖ	<p><b>Oberösterreichischer Landesverband der Dorf- und Stadtentwicklungsvereine</b></p> <p>Es erfolgt die Betreuung der Gemeindevereine durch eine Landesgeschäftsstelle. Insgesamt verfügt jede zweite oberösterreichische Gemeinde über einen Dorf- und Stadtentwicklungsverein. 215 Vereine sind derzeit Mitglieder. Gefördert werden kleinere Maßnahmen im Sinne der Ortsbildgestaltung. Darüber hinaus wird jährlich eine Ortsbildmesse veranstaltet, die sehr gut besucht ist. Das Jahresbudget liegt derzeit bei rund 520.000 Euro pro Jahr.</p>	<p>Die Vereine haben langjährigen Bestand und unterliegen einer wesentlich geringeren Fluktuation als die jeweiligen politischen Gremien (Bürgermeister, Gemeinderat). Außerdem wird das Potenzial der gemeinnützigen Arbeit gut genutzt.</p>
V	<p><b>Verdichtete Bauweise bei Handelseinrichtungen</b><sup>38</sup></p> <p>Einkaufszentren und Handelseinrichtungen mit mehr als 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche müssen mindestens zweigeschossig errichtet werden und zwei Drittel der Stellplätze sind unterirdisch oder auf dem Dach zu errichten. Die Errichtung von Einkaufszentren benötigt eine besondere Widmung.</p>	<p>Das neue Raumplanungsgesetz ist erst am 1. März 2019 in Kraft getreten, es gibt noch keine Erfahrungen.</p>

<sup>37</sup> <http://www.nafes.at>

<sup>38</sup> §§ 15 und 15a RPG Novelle 2019, LGBl 4/2019: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000653>

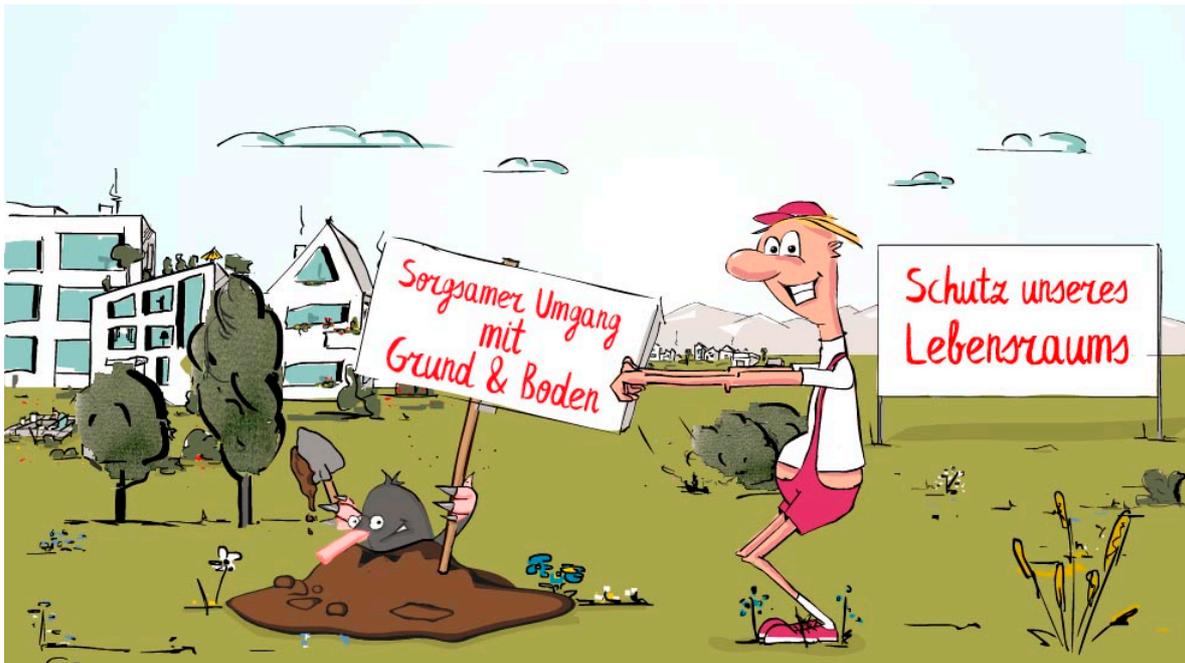
BL	Titel	Bewertung
V	<b>Förderung der letzten Lebensmittelnahversorger</b> Die Wirtschaftsförderung unterstützt den Erhalt des letzten Nahversorger unter bestimmten Bedingungen (< 400 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, < 2,5 Mio. Euro Umsatz, Vollsortiment, letzter Nahversorger in der Gemeinde). Die Förderung beträgt max. 25.000 Euro pro Standort.	Der Erhalt des letzten Nahversorger wird als wichtige Maßnahme zum Erhalt der Lebensmittelversorgung im Ort gesehen. Insgesamt werden 50 Nahversorger gefördert. Die Geschäfte benötigen jedoch den Rückhalt der Bevölkerung. Wie sich dieses Förderinstrument in der Zukunft entwickeln wird, ist schwer einzuschätzen. Es ist zu erwarten, dass die online-Bestellung von Lebensmitteln in Zukunft zunehmen wird und somit die wirtschaftliche Situation von Nahversorgern im ländlichen Raum beeinflussen wird.
V	<b>Wirtschaftsgemeinschaft/Förderung des örtlichen Handels</b> Die Wirtschaftsförderung unterstützt sogenannte Wirtschaftsgemeinschaften, das sind Verbünde von Handelseinrichtungen mit gemeinsamer Marketingstrategie (beispielsweise Events oder Einkaufsgutscheine). Gefördert wird mit max. 15.000 Euro pro Jahr und Wirtschaftsgemeinschaft. Gemeinden können sich zusammenschließen und die Förderung erhöhen.	Die Maßnahme stärkt den örtlichen Handel, sofern dieser auch mit Service, Qualität und Beratung überzeugt. Insgesamt werden jährlich 25 Wirtschaftsgemeinschaften gefördert. Die Maßnahme ist als ein Baustein in Zusammenhang mit vielen anderen (Wohnbauförderung, Grünlandschutz, Bewusstseinsbildung) zu sehen.

## 5.4 Empfehlungen

Für eine kompakte Siedlungsentwicklung ist ein gut funktionierender und belebter Ortskern wünschenswert. Die Ortskernentwicklung ist als ein kontinuierlicher Prozess zu sehen, wobei sich die Schwerpunkte mit der Zeit ändern. Funktionen, die vor zwanzig Jahren noch ein wichtiger Bestandteil des Ortskernes waren, existieren heute vielfach nicht mehr (Postamt, Nahversorger). Aus heutiger Sicht ist es wichtig, mit dem Rückhalt der Bevölkerung zeitgemäße Strukturen zu schaffen, die den Ortskern lebenswert machen.

- **Ortsbildvision:** Hier wird in einem partizipativen Prozess – mit dem Rückhalt der Bevölkerung – eine gemeinsame Vision für das Ortsbild erarbeitet. Es wird einerseits Bilanz gezogen (Was gibt es bereits?) und andererseits werden zukünftige Funktionen definiert. Dabei werden Gebäudebestand, Verkehrsanbindung, öffentlicher Raum, Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung, Freizeitmöglichkeiten und vieles mehr analysiert. Die Bewohnerinnen und Bewohner werden zu Expertinnen/Experten und planen gemeinsam.
- **Kombination von Maßnahmen:** Die Ortskernbelebung soll Neues schaffen, muss aber üblicherweise mit knappen finanziellen Ressourcen auskommen. Hier ist es sinnvoll, wenn mehrere Ziele gleichzeitig verfolgt werden und Förderungen kombiniert werden können, wie zum Beispiel die ländliche Entwicklung und die Wohnbauförderung.

- **Erfahrungsaustausch auf Augenhöhe:** Im Gegensatz zu Großstädten, wo es eigene Abteilungen für die Stadtentwicklung gibt, sind kleine Orte meistens auf externe Expertise angewiesen. In Österreich fehlt für kleine Orte ein Erfahrungsaustausch „auf Augenhöhe“, der über das eigene Bundesland hinausgeht. Für Stadtregionen hat sich der Stadtregionstag als erfolgreiches Informationsformat etabliert. Für kleine Orte fehlt ein gleichwertiges Kommunikationsformat.



## 6 Baulandmobilisierung

Gewidmetes und gleichzeitig nicht bebautes Bauland stellt als „Baulandreserve“ einen Vorrat für zukünftige Bauvorhaben dar. Um eine gewisse Planungsflexibilität zu ermöglichen, sollten die Baulandreserven dem zukünftigen Bedarf der nächsten 10 bis 15 Jahre entsprechen. In manchen österreichischen Regionen reichen die Baulandreserven für die nächsten 200 Jahre.

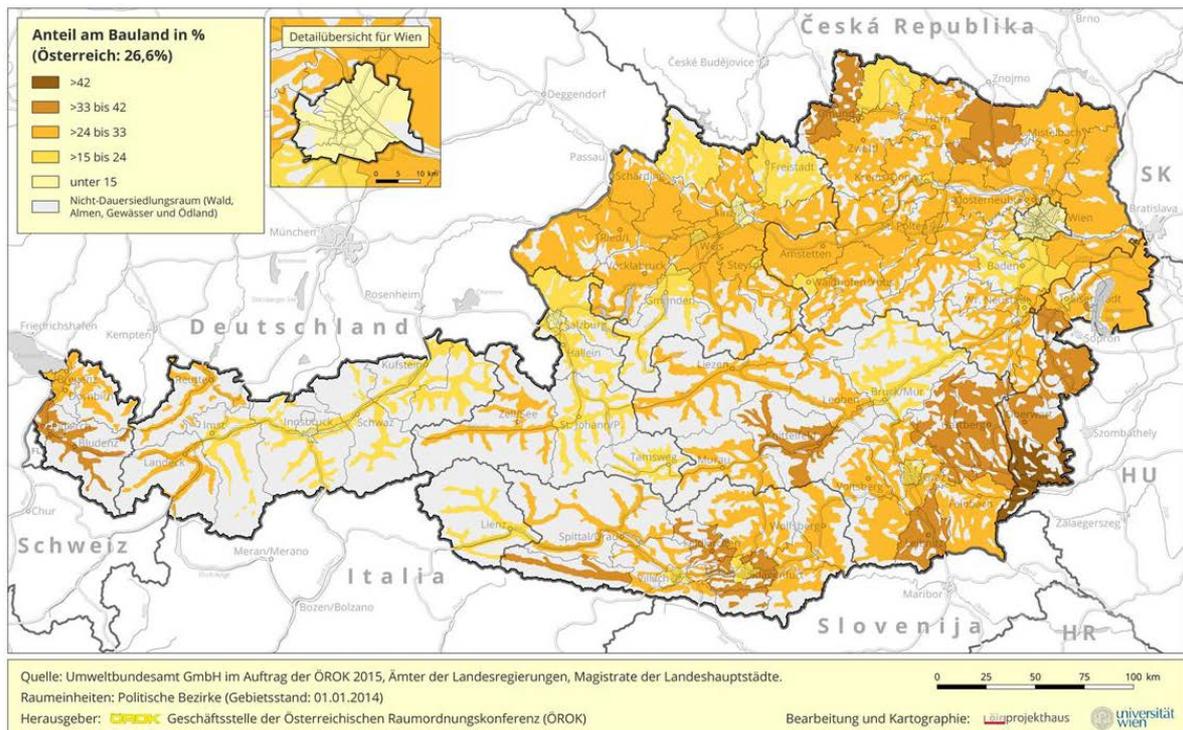
Im österreichischen Durchschnitt sind rund 26 % des gewidmeten Baulandes nicht bebaut. Dieser Wert unterliegt regionalen Schwankungen und liegt zwischen 4,3 % in Wien und 37,9 % im Burgenland<sup>39</sup> (siehe Tabelle 6 bis Tabelle 10). Im Vergleich dazu sei erwähnt, dass das Bevölkerungswachstum bis zum Ende des Jahrhunderts mit 15 % prognostiziert wird.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Umweltbundesamt (2016): Gewidmetes, nicht bebautes Bauland: [https://www.oerok-atlas.at/documents/O-EROK\\_Bauland\\_Mai\\_2016.pdf](https://www.oerok-atlas.at/documents/O-EROK_Bauland_Mai_2016.pdf)

<sup>40</sup> Statistik Austria, Vorausberechnete Bevölkerungsstruktur für Österreich 2017–2100 laut Hauptvariante: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/demographische\\_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/bevoelkerungsprognosen/index.html)

Abbildung 5: Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes am Bauland insgesamt.



Quelle: [www.oerok-atlas.at](http://www.oerok-atlas.at), Stand 2014

Baulandreserven sind häufig nicht verfügbar, wenn sie tatsächlich benötigt werden, weil die Eigentümerinnen und Eigentümer kein Interesse an einem Verkauf haben. Dieses Phänomen führt üblicherweise zu neuen Baulandausweisungen am Siedlungsrand und zu weiterer Zersiedelung von Ortsstrukturen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, haben zahlreiche Bundesländer in ihren Raumordnungsgesetzen Regelungen getroffen, um eine effizientere Baulandnutzung zu bewirken.

Die gesetzten Maßnahmen sind nach folgenden Schwerpunkten zusammengefasst:

- Befristete Baulandwidmungen,
- Mobilisierung von gewidmetem bzw. gehortetem Bauland,
- fiskalische Instrumente,
- Baulandumlegung,
- Bauland Statistik.

## 6.1 Baulandbefristung (Vertragsraumordnung)

### Bedeutung

Eine Baulandbefristung kann entweder durch einen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümerin/-eigentümer festgelegt werden oder automatisch mit der Bauwidmung bestimmt werden. Verträge zwischen Gemeinden und Grundstückseigentümerinnen/-eigentümern können im Rahmen der Vertragsraumordnung abgeschlossen werden. Diese können eine Bebauungspflicht innerhalb einer definierten Frist festlegen; andernfalls ist eine Sanktionsstrafe zu entrichten oder ist eine Widmungsänderung möglich. Die Möglichkeit, Bauland befristet zu widmen, ist mittlerweile in fast allen Bundesländern gegeben, jedoch in unterschiedlichen Ausprägungen. In den meisten Bundesländern obliegt es den Gemeinden, bei einer neuen Baulandausweisung eine Befristung festzulegen. Nur in der Steiermark und in Salzburg ist diese Regelung verbindlich. Zusätzlich wird in der Steiermark die Baulandbefristung auch auf bestehendes Bauland angewendet. Dies erfolgt im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes, jedoch nur bei Flächen, die größer als 3.000 m<sup>2</sup> sind.

### Status quo

Tabelle 6: Bauland-Befristungen.

BL	Titel	Bewertung
B	<b>BL-Befristung per Vertragsraumordnung</b> <sup>41</sup> (§ 11a ROG) Gemeinden haben die Möglichkeit, mit der Grundstückseigentümerin/dem -eigentümer einen Baulandvertrag abzuschließen, der eine Baulandbefristung und allfällige Maßnahmen, wie Rückkauf oder entschädigungsfreie Rückwidmung, vorsehen kann. Diese Maßnahme wird nicht nur bei neuen Baulandausweisungen verwendet, sondern auch für bestehendes Bauland angewendet. Da die Gemeinden angehalten sind, ihre Baulandreserven abzubauen, bieten sie den Grundstückseigentümerinnen/-eigentümern Raumordnungsverträge an, um eine allfällige Rückwidmung zu vermeiden.	Obwohl diese Maßnahme nur eine Kann-Bestimmung ist, wird sie vermehrt angewendet. Im Rahmen von Neuausweisungen müssen Gemeinden Maßnahmen zur Baulandmobilisierung treffen. Daher ist die Vertragsraumordnung auch für bestehendes Bauland ein geeignetes Instrument zur Baulandmobilisierung.
K	<b>BL-Befristung per Vertragsraumordnung</b> <sup>42</sup> Neue Baulandausweisungen (seit 1995) können von der Gemeinde mit einer Bebauungsfrist belegt werden.	Diese BL-Befristung wurde die längste Zeit nicht kontrolliert. Seit 2 Jahren erfolgt eine

<sup>41</sup> Burgenländisches Raumplanungsgesetz, konsolidierte Fassung: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgl&Gesetzesnummer=10000072>

<sup>42</sup> § 22 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995: Privatwirtschaftliche Maßnahmen

BL	Titel	Bewertung
		Überprüfung durch die Gemeindeaufsicht, was wesentlich effizienter ist.
NÖ	<b>BL-Befristung per Vertragsraumordnung</b> <sup>43</sup> Gemeinden können laut NÖ ROG bei der Neuwidmung von Bauland Verträge mit den Grundeigentümerinnen/-eigentümern abschließen, die eine Bebauungsfrist von 5 Jahren enthalten. Vertragsmuster wurden vom Amt der NÖ Landesregierung ausgearbeitet und den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Bei Nichteinhaltung der Frist wird üblicherweise ein Vorkaufsrecht der Gemeinde für das betroffene Grundstück oder eine Konventionsstrafe vereinbart.	Dieses Instrument kann uneingeschränkt als Erfolgsmodell bezeichnet werden. Es gibt kaum eine Gemeinde bzw. kaum eine Baulandneuwidmung, bei der nicht ein Vertrag abgeschlossen oder ein anderes Instrument der Bodenpolitik eingesetzt wird.
OÖ	<b>BL-Befristung per Vertragsraumordnung</b> <sup>44</sup> Diese gibt es seit ROG 1994. Sie legt in der Regel auch Bebauungsfristen fest. Bei der Neuwidmung größerer Baulandflächen für den Wohnbau wird in der Regel von der Aufsichtsbehörde der Abschluss eines Raumordnungsvertrags zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin/dem Eigentümer verlangt. In den meisten Fällen wird darin eine Bebauungsfrist festgelegt. Die Sanktionen bei Überschreitung der Bebauungsfrist sind in den einzelnen Verträgen unterschiedlich geregelt (beispielsweise ein Rückkaufsrecht des betroffenen Grundstückes durch die Gemeinde).	Hat sich bewährt. Ohne dieses Instrument wäre die Zersiedelung in Oberösterreich viel stärker als heute. Die Statistik zeigt einen eindeutigen Rückgang der Baulandreserven (absolut und relativ). Der jährliche Baulandzuwachs ist von 371 Hektar in der Berichtsperiode 2007–2009 auf 309 Hektar in der Periode 2010–2015 gesunken.
S	<b>BL-Befristung bei Neuausweisung</b> <sup>45</sup> Das neue Raumordnungsgesetz verordnet Baulandbefristungen von 10 Jahren (als Muss-Bestimmung). Ebenso muss bei Neuausweisung von Bauland die Folgewidmung definiert werden.	Noch keine Erfahrung.
ST	<b>BL-Befristung per Vertragsraumordnung</b> <sup>46</sup> Gilt seit 2010 gem. ROP und ist von der Gemeinde verbindlich im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes festzulegen. Die Regelung gilt für zusammenhängende Grundstücke mit einer Eigentümerin/einem Eigentümer und einer Größe von mindestens 3.000 m <sup>2</sup> . Nach Ablauf der Bebauungsfrist (10 Jahre) entfallen Aufschließungskosten bzw. ist bei Grundstücken in Randlage eine Umwidmung möglich. Für die Gemeinde besteht nach Ablauf der Bebauungsfrist auch ein Rückkaufsrecht. Auch im Rahmen der Revision der Flächenwidmungspläne (alle 10 Jahre) gilt diese Regelung und kann somit auf die Widmung von bestehendem Bauland einwirken (siehe F9).	Die Wirksamkeit dieser Maßnahme wird sich erst in den nächsten 10 Jahren zeigen. Da diese Maßnahme mit erheblicher zeitlicher Verspätung implementiert wurde, gibt es noch kaum Erfahrung betreffend Fristablauf. Ein wesentlich größerer Teil des unbebauten Baulandes ist kleiner als 3.000 m <sup>2</sup> oder es gibt mehrere Eigentümerinnen/Eigentümer. Wie reagieren die Zivilgerichte beim Einklagen? Bis jetzt ist diese Möglichkeit kaum vollzogen worden, mit Ausnahme von Leoben.

<sup>43</sup> NÖ Raumordnungsgesetz 2014: <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=19>

<sup>44</sup> ROG 1994 § 16 Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung: <https://www.ris.bka.gv.at/Geltende-Fassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000370&ShowPrintPreview=True>

<sup>45</sup> § 29 Salzburger ROG vom 25. Oktober 2017: Ausmaß und Befristung des unverbauten Baulandes

<sup>46</sup> Steiermärkisches Raumordnungsgesetz, StROG März 2010, § 36 Bebauungsfristen:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrStmk&Gesetzesnummer=20000069>

BL	Titel	Bewertung
	Seit ROP 2010 sind Handelseinrichtungen in ausgewiesenen Gewerbegebieten nicht mehr möglich.	Bei großen Industrieflächen wäre eine Rückwidmung kontraproduktiv.
V	<b>BL Befristung per Vertragsraumordnung<sup>47</sup></b> Mit der Raumplanungsgesetznovelle LGBl. Nr. 4/2019 sind mit 1.3.2019 (I) Neuwidmungen als Baufläche oder Sondergebiet (sofern geordnet bebaubar), (II) Umwidmung einer bereits befristeten Widmung in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung oder (III) besondere Widmungen (z. B. für EKZ) entweder zeitlich auf 7 Jahre zu befristen oder es ist ein Raumplanungsvertrag (Verwendungsvereinbarung) abzuschließen. Im Falle einer Neuwidmung als Baufläche ist ein Mindestmaß der baulichen Nutzung festzulegen.	Die Vertragsraumordnung ist seit 2011 im Raumplanungsgesetz verankert und wird gut angenommen. Die aktuelle Raumplanungsgesetznovelle ist ein weiterer wichtiger Meilenstein für einen verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden. Alle genannten Umwidmungen müssen mit 1.3.2019 entweder zeitlich befristet werden oder es muss eine Verwendungsvereinbarung mit der Grundeigentümerin/dem Grundeigentümer vorliegen.

## 6.2 Mobilisierung von Alt-Bauland

### Bedeutung

Wie im vorherigen Punkt erwähnt, ermöglicht eine Baulandbefristung per Vertragsraumordnung eine zeitnahe Baulandnutzung. Die Vertragsraumordnung ist jedoch ein neueres Planungsinstrument und ältere Baulandwidmungen aus den 1970er- und 1980er-Jahren können damit nicht aktiviert werden. Einige Bundesländer haben Mittel und Wege gefunden, in die Widmung von älteren Baulandbeständen einzugreifen.

---

<sup>47</sup> RPG Novelle 2019, LGBl 4/2019: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000653>

## Status quo

Tabelle 7: Mobilisierung von Altbau land.

BL	Titel	Bewertung
B	<p><b>Widmungskategorie „Baugebiet für den förderbaren Wohnbau“<sup>48</sup> (§ 14 ROG)</b></p> <p>Bauland kann als „Baugebiet für förderbaren Wohnbau“ ausgewiesen werden und ist dann nur für gemeinnützige Wohnbauformen verwendbar. Diese Widmungsform kann auch auf bestehendes Bauland angewendet werden.</p>	<p>Diese spezielle Widmungskategorie ist eine „sanfte Maßnahme“ im Sinne der Baulandmobilisierung. Eigentümerinnen und Eigentümer sind aufgrund der eingeschränkten Grundstücksnutzung eher bereit, ihr Grundstück an einen Wohnbauträger zu verkaufen.</p>
B NÖ W	<p><b>Rechtsgutachten Rückwidmung<sup>49</sup></b></p> <p>Das Thema Rückwidmung hat aus rechtlicher Sicht vielen Gemeinden enorme Schwierigkeiten bereitet. Insbesondere die Frage, ob bei Rückwidmung von Bauland in Grünland Entschädigungszahlungen zu tätigen sind, war bis dato unklar. Daher wurde über die Planungsgemeinschaft Ost (PGO) ein Rechtsgutachten für das Burgenland und für Niederösterreich erstellt, welches den Gemeinden eine Anleitung für die Praxis liefert. Zielgruppe sind vor allem die Ortsplanerinnen und -planer.</p>	<p>Das Gutachten war wichtig, um den Gemeinden Rechtssicherheit in der Planung zu verschaffen.</p>
K	<p><b>Rückwidmung<sup>50</sup></b></p> <p>Zur Anpassung des Baulandbedarfs kann Bauland, welches 20 Jahre nicht widmungsgemäß genutzt wurde, rückgewidmet werden.</p>	<p>Kommt selten zur Anwendung.</p>
NÖ	<p><b>Rückstufung von Baulandreserven</b></p> <p>Im Rahmen der ÖEK-Erstellung können Baulandreserven als „Siedlungserweiterungsflächen“ rückgestuft werden.</p>	<p>Dieses Instrument ist praktisch eine „sanfte“ Rückwidmung und wurde bereits mehrfach angewendet.</p>
S	<p><b>Rückwidmungen bei Baulandüberhängen</b></p> <p>Im Zuge des REK-neu können Gemeinden Rückwidmungen festlegen, beispielsweise wenn einerseits hohe Baulandüberhänge (größer als der 10-Jahresbedarf) vorliegen und andererseits neue Baulandwidmungen angestrebt werden.</p>	<p>Das Handbuch Raumplanung gibt die Berechnung des Baulandbedarfs vor. Jedoch ergibt sich immer wieder das Dilemma, dass Gemeinden mit niedrigem Bevölkerungswachstum und hohen, aber nicht mobilisierbaren, Baulandreserven praktisch keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr haben. In solchen Fällen wird üblicherweise – nach sorgfältiger Überprüfung – dennoch</p>

<sup>48</sup> Burgenländisches Raumplanungsgesetz, konsolidierte Fassung: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrBgl&Gesetzesnummer=10000072>

<sup>49</sup> Webseite der Planungsgemeinschaft Ost: Rückwidmungen von Bauland in Grünland im Burgenland und in Niederösterreich: [http://www.planungsgemeinschaft-ost.at/no\\_cache/studien/ansicht/detail/studie/rueckwidmungen-von-bauland-in-gruenland-im-burgenland-und-in-niederoesterreich/](http://www.planungsgemeinschaft-ost.at/no_cache/studien/ansicht/detail/studie/rueckwidmungen-von-bauland-in-gruenland-im-burgenland-und-in-niederoesterreich/)

<sup>50</sup> § 20 Kärntner Gemeindeplanungsgesetz 1995: Rückwidmung

BL	Titel	Bewertung
		eine Neuausweisung von Bauland gestattet.
ST	<b>Eingriff in bestehendes Bauland</b> Seit 2004 (ROG) wird im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes auch in bestehendes Bauland eingegriffen. Die Fläche muss jedoch mindestens 3.000 m <sup>2</sup> groß sein und über eine Eigentümerin/einen Eigentümer verfügen. Die Fläche wird im Rahmen der Revision des Flächenwidmungsplanes mit einer Bebauungsfrist belegt. Nach Verfall der Frist gibt es mehrere Optionen, wie Rückwidmung, Rückkauf durch Gemeinde oder Investitionsabgabe (1 Euro/m <sup>2</sup> ).	Die Wirksamkeit dieser Maßnahme wird sich erst in den nächsten 10 Jahren zeigen. Da diese Maßnahme mit erheblicher zeitlicher Verspätung implementiert wurde, gibt es noch kaum Erfahrung betreffend Fristablauf. Ein wesentlich größerer Teil des unbebauten Baulandes ist kleiner als 3.000 m <sup>2</sup> oder es gibt mehrere Eigentümerinnen/Eigentümer. Wie reagieren die Zivilgerichte beim Einklagen? Bis jetzt ist diese Möglichkeit kaum vollzogen worden, mit Ausnahme von Leoben. Bei großen Industrieflächen wäre eine Rückwidmung kontraproduktiv.
T	<b>Rückwidmungen</b> Erfolgen nur anlassbezogen und nur in Absprache mit der Grundstückseigentümerin/dem -eigentümer.	Erfolgt immer wieder, aber selten.
V	<b>Eingriff in bestehendes Bauland</b> Mit der Raumplanungsgesetznovelle LGBl.Nr. 4/2019 <sup>51</sup> sind mit 1.3.2019 neben (I) Neuwidmungen als Baufläche oder Sondergebiet (sofern geordnet bebaubar) ebenfalls (II) die Umwidmung einer bereits befristeten Widmung in eine andere Bauflächen- oder Sondergebietswidmung oder (III) besondere Widmungen (z. B. für EKZ) entweder zeitlich auf 7 Jahre zu befristen oder es ist ein Raumplanungsvertrag (Verwendungsvereinbarung) abzuschließen. <b>Die letzten zwei Punkte können damit insbesondere bei bestehendem Bauland zur Anwendung kommen.</b>	Die Vertragsraumordnung ist seit 2011 im Raumplanungsgesetz verankert und wird gut angenommen. Die aktuelle Raumplanungsgesetznovelle ist ein weiterer wichtiger Meilenstein für einen verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden. Alle genannten Umwidmungen müssen mit 1.3.2019 entweder zeitlich befristet werden oder es muss eine Verwendungsvereinbarung mit der Grundeigentümerin/dem -eigentümer vorliegen.

## 6.3 Abgaben für unbebautes Bauland

### Bedeutung

Für unbebautes Bauland ist üblicherweise keine Abgabe zu entrichten. Dieser Zustand fördert die Baulandhortung und belastet das Gemeindebudget. Auch unbebautes Bauland verursacht

---

<sup>51</sup> siehe Fußnote 47

einer Gemeinde Kosten, da diese verpflichtet ist, Leitungen für Wasser, Abwasser und Strom und auch den Zugang per Straße bereitzustellen.

In vier Bundesländern gibt es die Möglichkeit, unbebautes Bauland mit Abgaben für die Infrastrukturerschließung zu belegen. Nur in Oberösterreich ist diese Maßnahme verpflichtend. Dort wird sie als wirksames Mittel zur Reduktion von Baulandreserven gewertet.

## Status quo

Tabelle 8: Fiskalische Instrumente für Baulandwidmungen.

BL	Titel	Bewertung
NÖ	<p><b>Vorauszahlung auf die Aufschließungsabgabe</b> (gem. Bauordnung<sup>52</sup>, ist nicht verbindlich). Die Vorauszahlung ist einheitlich für alle durch die Gemeindestraße aufgeschlossenen Grundstücke (I) in einer Höhe von 20–80 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße erst begonnen wird und (II) in einer Höhe von 10–40 % der Aufschließungsabgabe, wenn mit dem Bau der Straße schon begonnen wurde (nach dem 1. Jänner 1997), als Gesamtbetrag oder in Teilbeträgen festzusetzen.</p>	Keine Beobachtungen seitens des Landes. Wird offensichtlich kaum oder gar nicht angewendet.
OÖ	<p><b>Erhaltungs- und Aufschließungsbeiträge</b><sup>53</sup> Sie sind ab dem Zeitpunkt einer rechtswirksamen Baulandwidmung von den Gemeinden einzuheben: Der Aufschließungsbeitrag ist über einen Zeitraum von 5 Jahren in 5 Raten zu zahlen und beträgt rund 5 Euro/m<sup>2</sup> (die tatsächliche Berechnung ist jedoch wesentlich komplizierter). Der Erhaltungsbeitrag ist nach 5 Jahren jährlich zu entrichten und beträgt für Kanal 24 Cent/m<sup>2</sup> und für Wasser 11 Cent/m<sup>2</sup>. Beispiel: Bei einem Grundstück mit einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> ergibt sich ein Aufschließungsbeitrag von 5.000 Euro (über 5 Jahre zu zahlen) und anschließend ein jährlicher Erhaltungsbeitrag von rund 350 Euro.</p>	<p>Hat sich bewährt. Ohne dieses Instrument wäre die Zersiedelung in Oberösterreich viel stärker als heute. Die Erhaltungs- und Aufschließungsbeiträge wirken der Baulandhortung entgegen, insbesondere dort wo die Grundkosten sehr niedrig sind. Die Statistik zeigt einen eindeutigen Rückgang der Baulandreserven (absolut und relativ). Der jährliche Baulandzuwachs ist von 371 Hektar in der Berichtsperiode 2007–2009 auf 309 Hektar in der Periode 2010–2015 gesunken.<sup>54</sup></p>

<sup>52</sup> Niederösterreichische Bauordnung 2014, § 38 Aufschließungsabgabe: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrNO&Gesetzesnummer=20001079>

<sup>53</sup> Oberösterreichisches ROG 1994 § 16 Privatwirtschaftliche Maßnahmen zur Baulandsicherung: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LROO&Gesetzesnummer=10000370&ShowPrintPreview=True>

<sup>54</sup> Bodeninformationsbericht 2015: [http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/lfw\\_bodenInfobericht.pdf](http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/lfw_bodenInfobericht.pdf)

BL	Titel	Bewertung
S	<b>Infrastrukturbereitstellungsabgabe<sup>55</sup></b> Sie wird ab 1.1.2023 wirksam sein für Bauland, welches zu diesem Zeitpunkt schon mehr als 5 Jahre unbebaut ist. Die Abgabe wird durch die Gemeinden erhoben werden. Es handelt sich um eine verbindliche Bestimmung und gilt für Grundstücke > 500 m <sup>2</sup> . Die Abgabe wird jährlich erhoben werden und wird in der niedrigsten Tarifstufe (500–1.000 m <sup>2</sup> ) 860 – 1.400 Euro jährlich betragen.	Eine erste Einschätzung ist erst ab 2023 möglich.
T	<b>Vorgezogene Erschließungskosten</b> Seit 2011 können Gemeinden Erschließungskosten für Bauland einheben (TVAG 2011 – 4. Abschnitt). Die Regelung gilt für Bauland mit Anschluss an eine bereits errichtete öffentliche Verkehrsfläche oder eine zumindest rechtlich sichergestellte Verkehrsfläche. Die Kosten orientieren sich an der Größe des Bauplatzes und der genehmigten Baumasse. Für einen Bauplatz eines Einfamilienhauses mit Durchschnittsgröße betragen die Kosten etwa 2.800 Euro (400 m <sup>2</sup> Baugrund und 1.000 m <sup>2</sup> genehmigter Baukubatur).	Geringe Wirkung. Nur etwa 10 % der Gemeinden wenden diese „Kann“-Bestimmung an. Auch wenn die Auswirkung nur geringfügig ist, so handelt es sich immerhin um eine Maßnahme, um in bestehendes Bauland einzugreifen. Das Oö Modell wird als vorteilhafter angesehen. Dort werden jährlich Erhaltungskosten eingehoben.

## 6.4 Baulandumlegung

### Bedeutung

Baugründe mit einem sehr ungünstigen Grundstückszuschnitt sind nahezu unverwertbar. Dazu zählen vor allem Grundstücke, die sehr schmal oder sehr asymmetrisch sind. Für eine gute Verwertbarkeit ist ein rechteckiger Zuschnitt mit einer gewissen Mindestbreite anzustreben.

Unter Baulandumlegung wird die Umstrukturierung der Grundstücksgrenzen in einem zusammenhängenden, aus mehreren Grundstücken bestehenden Baulandgebiet verstanden. Bei der Baulandumlegung werden benachbarte Grundstücke von verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern zusammengelegt und es werden neue Grundstückszuschnitte vereinbart.

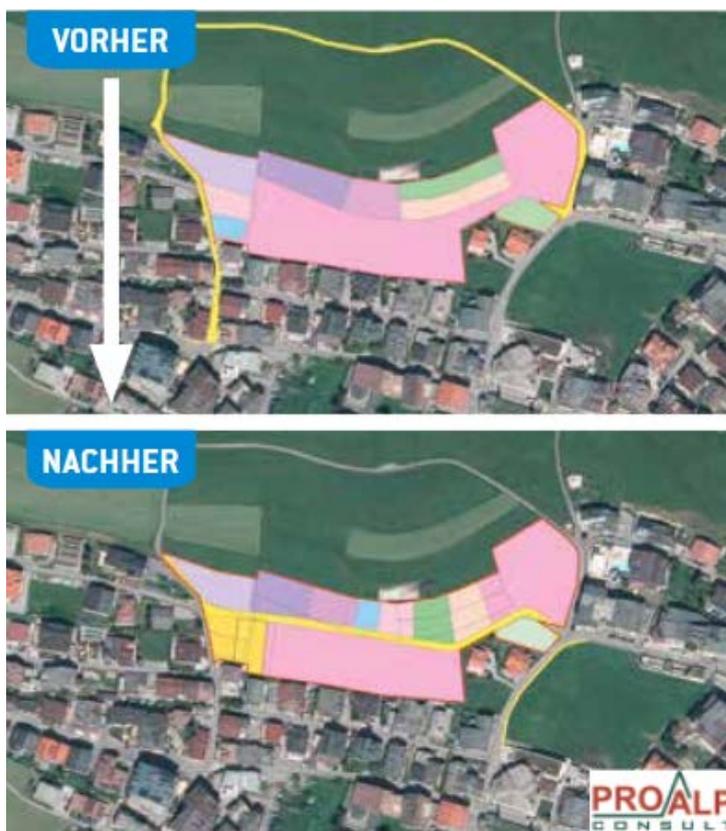
Die Baulandumlegung ist als Prozess zu verstehen, bei dem sich mehrere Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer auf eine gemeinsame Lösung einigen müssen.

---

<sup>55</sup> § 77b Salzburger ROG vom 25. Oktober 2017: Infrastruktur-Bereitstellungsbeitrag

In einigen Bundesländern wird die Baulandumlegung gezielt angewendet und gefördert, um bestehendes Bauland besser mobilisieren und verwerten zu können. Es ist natürlich nicht einfach, unter mehreren Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern eine mehrheitsfähige Lösung zu finden. Daher werden Instrumente zur Unterstützung des Prozesses und der Mehrheitsfindung bereitgestellt.

Abbildung 6: Beispiel für eine Baulandumlegung.



Quelle: © ProALP ZT GmbH

## Status quo

Tabelle 9: Baulandumlegung.

BL	Titel	Bewertung
NÖ	<b>Baulandumlegung</b> <sup>56</sup> Gemeinden haben die Möglichkeit, zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten, bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für bauliche oder sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke entstehen (Umlegung).	Das Instrument ist neu und noch nicht zur Anwendung gekommen, daher gibt es keine Erfahrungswerte. Es wird als Maßnahme zur Baulandmobilisierung eingeschätzt und dient eher als Druckmittel.
S	<b>Umlegungsvereinbarung</b> Zur Verbesserung oder Herstellung der Bebaubarkeit von Flächen können zwischen der Gemeinde und Grundeigentümerinnen/Grundeigentümern Umlegungsvereinbarungen geschlossen werden.	keine Angaben
T	<b>Baulandumlegung</b> <sup>57</sup> (TROG 2016 – III. Teil) Grundstücke mit ungünstigem Zuschnitt können im Baulandumlegungsverfahren einen neuen Zuschnitt erhalten.	Maßnahme im Sinne der Baulandmobilisierung
V	<b>Baulandumlegung</b> <sup>58</sup> Gemeinden können ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten, d. h. Bauflächen und Flächen, die für eine Bauflächenwidmung in Frage kommen, anwenden.	Maßnahme im Sinne der Baulandmobilisierung mit hoher Wirkung. Erst durch die Umlegung wird eine zweckmäßige Bebauung ermöglicht.

## 6.5 Baulandstatistik

### Bedeutung

Die Erstellung von Baulandbilanzen auf Landesebene – insbesondere mit Verweis auf unbebautes und bebautes Bauland – ermöglicht es, die Wirksamkeit von gesetzten Maßnahmen

---

<sup>56</sup> NÖ Raumordnungsgesetz 2014, Fassung vom 16.02.2018, Abschnitt V Baulandumlegung: <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=19>

<sup>57</sup> Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, III. Teil Baulandumlegung: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrT&Gesetzesnummer=20000647>

<sup>58</sup> §§ 41–52 Vorarlberger Raumplanungsgesetz 2019, LGBI 4/2019: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000653>

zu beobachten. Baulandbilanzen schaffen Transparenz und liefern der überörtlichen Raumplanung gute Argumentationsgrundlagen für allfällige Widmungsanträge.

## Status quo

Tabelle 10: Baulandstatistik.

BL	Titel	Bewertung
B	<p><b>Bauland Monitoring in Planung</b></p> <p>Dazu muss zuerst definiert werden, was genau unter „Baulandreserven“ zu verstehen ist, da viele typische Baulandparzellen aus einem Wohntrakt und einem „Hintaus“ bestehen. Das „Hintaus“ ist üblicherweise eine relativ große Fläche, die landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt wird. Hier könnten die Parzellen beispielsweise noch besser ausdifferenziert werden.</p>	Bewertung noch nicht möglich.
K	<p><b>Bauflächenbilanz</b></p> <p>Auf Landesebene wird jährlich eine Statistik der bebauten und unbebauten Flächen erstellt.</p>	Die Bauflächenbilanz wird in Zukunft online abrufbar sein und soll als Fachgrundlage für Neuausweisungen dienen. Der aktuelle Bestand an Baulandreserven reicht für die nächsten 200 Jahre.
NÖ	<p><b>Flächen und Bodenbilanz</b></p> <p>Das Land NÖ erstellt für jede Gemeinde eine entsprechende Flächenbilanz. Ergänzend wird auch an einer eigenen Bodenbilanz gearbeitet.</p>	Veröffentlichung in Arbeit.
OÖ	<p><b>Bodenbilanz<sup>59</sup></b></p> <p>Oberösterreich veröffentlicht in 5-jährigen Abständen einen Bericht (Oö. Bodenbilanz) mit statistischen Grundlagen zu den Themenbereichen Raumnutzung und Flächenwidmung (z. B. Baulandreserven und vieles mehr).</p>	Die Oö. Bodenbilanz dient insbesondere dazu nachzuweisen, ob die landespolitische Zielsetzung der „Reduktion der jährlichen Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke“ erreicht werden konnte.

59 Oö Bodenbilanz 2015: <http://www2.land-oberoesterreich.gv.at/internetpub/InternetPubPublikationDetail.jsp?SessionID=SID-B3A4E806-A752D167&xmliid=Seiten%2F78930.htm&pbNr=211&dest=ooe>

BL	Titel	Bewertung
T	<b>Monitoring der Baulandreserven</b> <sup>60</sup> Alle 5 Jahre werden Baulandreserven inklusive Verdichtungsbeständen erhoben (TROG § 28a Baulandbilanz). Die Methode beruht auf einer Erfassung der Bebauung aus Orthofotos und anschließender automatisierter Datenanalyse mit Flächenwidmungsplan und DKM. Die Ergebnisse stehen den Planerinnen und Planern sowie den Gemeinden zur Verfügung.	Gute Wirkung. Die Maßnahme schafft mehr Transparenz. Es wird aufgezeigt, wie hoch die Baulandüberhänge in den Gemeinden sind. Der Versionsvergleich (1. und 2. Erhebungsrunde) hat einen Rückgang von 7 % bei den Baulandreserven gezeigt. Der Anteil der Baulandreserven und Verdichtungsflächen liegt in Tirol derzeit bei 26 % – bei sinkendem Trend. Der gesamte personelle Arbeitsaufwand für diese Maßnahme wird mit einer halben Vollzeitstelle geschätzt.
V	<b>Bericht zur Entwicklung der Bauflächen und Bauerwartungsflächen</b> <sup>61</sup> Wird jährlich veröffentlicht, alle 3 Jahre erfolgt eine landesweite und parzellenscharfe Erhebung der Reserven an Bauflächen und Bauerwartungsflächen. Mit 1.3.2019 ist gemäß der neuen Raumplanungsgesetznovelle ein verpflichtender Bericht der Landesregierung über die räumliche Entwicklung in Vorarlberg vorzulegen.	Die Erhebungen und Studien zur Situation der Bauflächen und Reserven sowie zum Bedarf sind online verfügbar und stehen in der Regel via VoGIS den Gemeinden und den Planerinnen/Planern zur Verfügung.

## 6.6 Empfehlungen

**Generelle Widmungsbefristung** für unbebautes Bauland: Langfristig sollten alle unbebauten Baulandparzellen im Zuge der Revision des Flächenwidmungsplanes mit einer Widmungsbefristung versehen werden – analog dem Salzburger Modell. Den Eigentümerinnen und Eigentümern muss eine angemessene Frist (etwa 10 Jahre) zur Verfügung gestellt werden, um ihr Bauland selbst zu verwerten oder zu verkaufen. Für den Fall der Nichtnutzung des Baulandes müssen klare Maßnahmen festgelegt werden (Rückwidmung, Rückkaufsoption durch Gemeinde) und es muss eine wirksame Überprüfung erfolgen. Diese Maßnahme haben bisher nur zwei Bundesländer eingeführt, wobei in der Steiermark erst Baulandflächen ab einer gewissen Größe (> 5.000 m<sup>2</sup>) berücksichtigt werden und in Salzburg für diese Maßnahme noch die Erfahrungswerte fehlen.

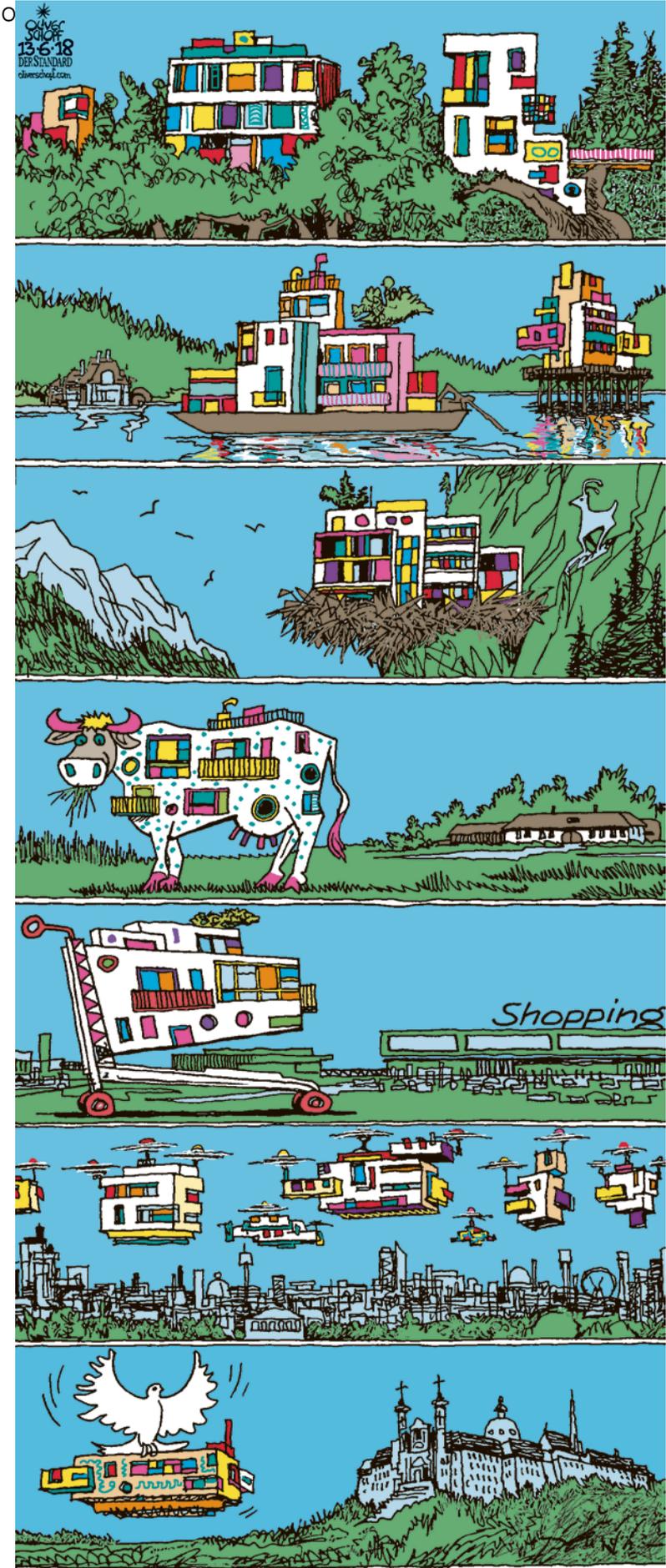
**Baulandvorräte konsequent dem 10-Jahresbedarf anpassen:** Bei Überarbeitung der Flächenwidmungspläne sind die Baulandvorräte dem prognostizierten Bedarf für die nächsten 10 Jahre anzupassen. Dafür sind allgemein anerkannte Kriterien für die Bevölkerungsentwicklung und den Bedarf an Gewerbeflächen heranzuziehen. Übersteigen die Baulandreserven

<sup>60</sup> Tiroler Raumordnungsgesetz 2016, § 28a Baulandbilanz

<sup>61</sup> Vorarlberg, Statistik zu den Bauerwartungsflächen (1999 – 2018): <https://vorarlberg.at/documents/21336/101680/Bauerwartungsflächen+1999-2018.pdf/bd7a8523-dd2b-444a-809b-c967cd4b81b4>

den 10-Jahresbedarf, so sollten Neuwidmungen nur unter gleichzeitiger Rückwidmung von Baulandreserven genehmigt werden. Dieser Grundsatz gilt an sich in allen Bundesländern, spiegelt sich aber nicht in der Planungspraxis wider. In Niederösterreich, im Burgenland und in Kärnten wurde in den letzten Jahren im Rahmen von Überarbeitungen der Flächenwidmungspläne der Abbau von hohen Baulandüberhängen forciert. Eine Länderarbeitsgruppe zur Festlegung von gemeinsamen Kriterien und zum Austausch von Erfahrungswerten aus der Planungspraxis wäre in diesem Zusammenhang sehr hilfreich.

**Baulandbilanzen:** Die Erhebung und Veröffentlichung von Baulandbilanzen wird in einigen Bundesländern bereits durchgeführt und hat sich bewährt. Die regelmäßige Veröffentlichung von Baulandbilanzen auf Landesebene liefert eine gute Argumentationsgrundlage, um Baulandreserven auf einem realistischen Niveau zu halten (10-Jahresbedarf) und um den landesweiten Fortschritt zu bewerten.

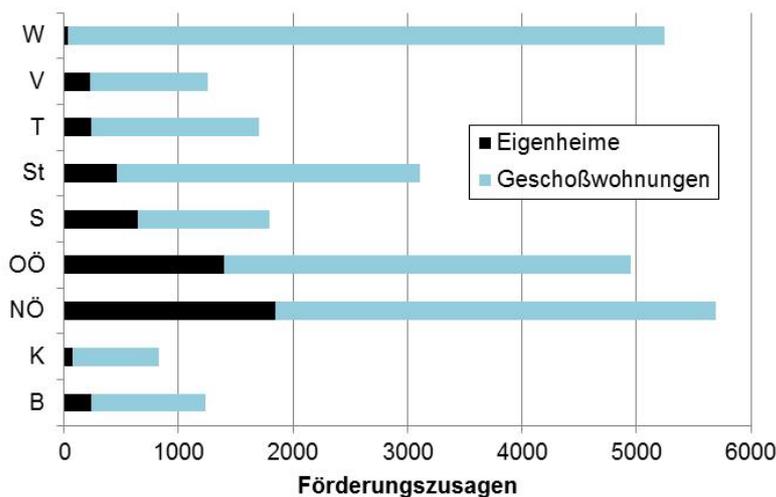


Gründe für leistbares Wohnen

# 7 Wohnbauförderung

In Österreich wurden zwischen 2011 und 2016 jährlich durchschnittlich 50.000 neue Wohnungen errichtet.<sup>62</sup> Davon sind rund 30 % Eigenheime, das heißt Wohngebäude mit nur einer Wohnung. Bei rund der Hälfte der neu errichteten Wohnungen wurde die Wohnbauförderung in Anspruch genommen. Diese ist somit ein wichtiger Katalysator für die Innenentwicklung und das verdichtete Bauen. Im Jahr 2016 dominierte die Förderung von Mehrgeschosswohnungen im Vergleich zu den sogenannten Eigenheimen. Dieser Trend ist in allen Bundesländern sichtbar und wird sich nach Meinung der Expertinnen und Experten auch in Zukunft fortsetzen.

Abbildung 7: Wohnbauförderung – Zusicherungen in den Bundesländern im Jahr 2016.



Quelle: I-IBW, 2017

Zu den lenkenden Instrumenten im Sinne der Ortskernbelebung und für das verdichtete Bauen wurden folgende Instrumente identifiziert:

- Förderung für Bauen im Ortskern,
- Förderung für verdichtetes Bauen,
- Förderung für die Sanierung im Bestand.

<sup>62</sup> Webseite Statistik Austria, 2016: fertiggestellte Wohnungen, Zeitvergleich, Art der Bautätigkeit: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnungs\\_und\\_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudeerrichtung/fertigstellungen/index.html)

## 7.1 Priorität für Bauen im Ortskern

### Bedeutung

Vor allem in Kleinstädten wird der sogenannte „Donut-Effekt“ häufig beobachtet. Das heißt, dass die Bevölkerung im Ortskern schrumpft, während gleichzeitig eine Bevölkerungszunahme im Außenbereich stattfindet.<sup>63</sup> Dieses Phänomen bringt Zersiedelung und auch eine zunehmende Auto-Abhängigkeit mit sich, da Bahnhöfe und Busstationen traditionell in den Ortszentren zu finden sind. In allen Bundesländern wird die „Zentralität“ und daher explizit die Anbindung an den öffentlichen Verkehr in der Wohnbauförderung bevorzugt. In den meisten Fällen drückt sich dies mit einem Bonus für die Lage aus.

### Status quo

Tabelle 11: Wohnbauförderung für Wohnungen im Ortskern.

BL	Titel	Bewertung
B	<b>Ortskernzuschlag<sup>64</sup></b> Die Burgenländische Wohnbauförderung ist eine reine Darlehensförderung nach einem Bonussystem und beinhaltet einen Ortskernzuschlag. Für Wohnprojekte im Ortskern (dazu gibt es einen strengen Kriterienkatalog) sowie für Verdichtung und Umbau werden Bonuspunkte angerechnet, die die Darlehenssumme um bis zu 10.000 Euro erhöhen.	Rund 50 % aller Wohnbauten werden über die Wohnbauförderung errichtet. Im Jahr 2017 wurden rund 3.200 Wohneinheiten gefördert, davon rund 1.660 für Umbau bzw. Sanierung bestehender Bauten und rund 1.540 im Neubau (davon nur etwa 240 Eigenheime, der Rest im gemeinnützigen Wohnbau).
K	<b>Wohnbauförderung nur in Abstimmung mit ÖEK<sup>65</sup></b> Die Wohnbauförderung ist erstmals streng an Kriterien der Raumordnung gekoppelt. Geförderte Wohnbauvorhaben müssen der Belebung von Orts- und Stadtkernen und Siedlungsschwerpunkten dienen und sich in zumutbarer Entfernung zum öffentlichen Verkehr befinden.	Da das Wohnbauförderungsgesetz sehr neu ist, gibt es wenig Erfahrungswerte. Bisher sind jedoch bereits einige Anträge im Sinne einer verdichteten Bauweise eingereicht worden.

<sup>63</sup> Mollay U., Dallhammer E. et al. (2018): „Ortskerne in Niederösterreich“ in Raumdialog 3/2018, Seite 14

<sup>64</sup> Burgenländisches Wohnbauförderungsgesetz 2005; Kriterien für die Gewährung von Ortskernzuschlägen

<sup>65</sup> Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 (K-WBFG 2017): <https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-2/Wohnbau/Wohnbauf%C3%B6rderung%202018>

BL	Titel	Bewertung
K	<b>Bonus für Standortqualität<sup>66</sup></b> Bei Bauvorhaben in Ortskernen und mit hochwertigem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr erhöht sich der Darlehensbetrag um 5.000 Euro.	wie oben
NÖ	<b>Bonus Lagequalität</b> Für geschlossene Bebauungsweisen, Bauvorhaben in der Zentrumszone, im Bauland-Kerngebiet oder für die Nachverdichtung werden zusätzlich 4.500 Euro Wohnbauförderungs-darlehen zuerkannt.	Verdichtung und Ortskernbelebung gewinnen bei der Eigenheimförderung zunehmend an Bedeutung. Im Jahr 2017 wurden insgesamt 1.774 Wohnbaudarlehen bewilligt, wovon rund ein Drittel mit einem Bonus zur Verdichtung und/oder Ortskernbelebung ausgestattet war.
NÖ	<b>Bonus Ortskernbelebung</b> Die Ortskernförderung wird dann gewährt, wenn sich das neu zu errichtende Eigenheim/Reihenhaus im historisch gewachsenen Ortskern eines Ortes befindet. Das Förderungsdarlehen wird dadurch um 5.000 Euro erhöht. Die Sonderaktion gilt für Ansuchen ab 1. Mai 2017 und war mit 31. Dezember 2018 befristet.	keine Angaben
S	<b>Förderung der Mobilisierung von Grundstücken im Ortskern<sup>67</sup></b> Seit 2015 können Gemeinden beim Kauf von Grundstücken, die für die Entwicklung des Orts- oder Stadtkernes von großer Bedeutung sind, mit bis zu 30 % unterstützt werden; vorausgesetzt, es werden in dem geplanten Projekt überwiegend förderbare Wohnungen gebaut.	Seit 1.9.2016 in Kraft keine Angaben
S	<b>Höhere Wohnbauförderung bei zentraler Lage</b> Neben der ökologischen Bauweise gibt es höhere Förderzuschüsse für besonders kompakte Bauweisen und zentrale Lagen.	Seit 1.9.2016 in Kraft keine Angaben
ST	<b>Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen<sup>68</sup></b> Auf Basis dieser Sonderförderung sollen verstärkt bestehende Gebäude in Ortskernen durch Gemeinden oder Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum einer Gemeinde stehen, angekauft und mit Wohnbauförderungsmitteln saniert werden. Im Falle einer nachweislichen unwirtschaftlichen Sanierung des Bestandsobjektes kann dieses abgetragen werden und auf dieser Liegenschaft kann ein geförderter Neubau errichtet werden. Dadurch sollen attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu den zentralen Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Kindergärten, Schulen usw.) geschaffen werden. Die	keine Angaben

66 Kärntner Wohnbauförderungsgesetz 2017 (K-WBFG 2017): <https://www.ktn.gv.at/Verwaltung/Amt-der-Kaerntner-Landesregierung/Abteilung-2/Wohnbau/Wohnbauf%C3%B6rderung%202018>

67 § 3 „Mobilisierung von Grundstücken“, Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 2015

68 Weitere Infos auf der Webseite Land Steiermark: <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/bei-trag/12118428/117878172/>

BL	Titel	Bewertung
	Förderung besteht in der Gewährung eines Förderungsdarlehens des Landes Steiermark; dieses wird mit 0,5 % p. a. dekursiv verzinst, hat eine Laufzeit von 25 Jahren und kann maximal im Ausmaß von 70 % des angemessenen Ankaufspreises gewährt werden. Diese Förderung ist vorerst bis Jahresende 2018 begrenzt.	
ST	<b>Lagebonus bei Eigenheimen</b> Bei der Errichtung eines Eigenheimes in einem Siedlungsschwerpunkt wird eine einmalige (nicht rückzuzahlende) Förderung von 2.000 Euro gewährt.	wird gut angenommen.

## 7.2 Bonus für verdichtetes Bauen

### Bedeutung

Die Bebauungsdichte ergibt sich aus dem Verhältnis von Bruttogeschossfläche zu Nettobaulandfläche. Ein Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern verfügt über eine sehr niedrige Baudichte. Üblicherweise verursachen Parkplätze und Zufahrtsstraßen mindestens genauso viel Bodenversiegelung wie die Gebäudeflächen selbst. Ein erster Schritt zur Verdichtung wird mit kleineren Grundstücken erreicht. Die Baudichte erhöht sich mit Reihenhäusern und Mehrgeschossbauten bis hin zu Hochhäusern (mind. 35 m Bauhöhe) – der extremsten Form der Verdichtung.

In einer Gesellschaft, in der kleine Haushalte dominieren und kontinuierlich zunehmen, sind kleine Wohneinheiten in Mehrgeschossbauten sinnvoll.<sup>69</sup> Diesem Bedarf kommt die Wohnbauförderung in vielen Bundesländern nach (siehe Tabelle 12).

So sinnvoll und effizient eine verdichtete Bauweise auch sein mag, die allgemeine Akzeptanz dafür ist eher gering – vor allem in kleinen Orten. Vielfach werden „Siedlungen“ als Verschandelung des Ortsbildes empfunden und sind nicht gewünscht. Zu viele schlechte Beispiele haben in der Vergangenheit für ein schlechtes Image des Geschosswohnbaus gesorgt.

---

<sup>69</sup> Webseite der Statistik Austria: Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist zwischen 2004 und 2010 von 34,2 % auf 35,9 % gestiegen: [https://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html](https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/index.html)

## Status quo

Tabelle 12: Erhöhte Wohnbauförderung für verdichtetes Bauen.

BL	Titel	Bewertung
K	<p><b>Höhere Förderung bei Verdichtung</b> Das Wohnbaudarlehen erhöht sich um 50–150 Euro/m<sup>2</sup> bei kompakter Bauweise. Darüber hinaus ist die Wohnungsgröße im Neubau mit maximal 130 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche gedeckelt.</p>	keine Angaben
ST	<p><b>Förderungen für bodensparende Bauweisen</b> (I) Für die Errichtungsförderung von Häusern in Gruppen und bei Zu- und Aufbauten können höhere Fördersätze lukriert werden. (II) In der Kaufförderung und Errichtungsförderung gibt es Quadratmeter-Obergrenzen für Grundstücksgrößen. (III) Sanierungsförderung. Rund 20 % der anrechenbaren Sanierungskosten werden gefördert.</p>	keine Angaben
T	<p><b>Wohnbauförderung verdichtete Bauweise<sup>70</sup></b> Seit 1994 wird die verdichtete Bauweise im Wohnbau stärker gefördert als das freistehende Einfamilienhaus. Wohneinheiten mit weniger als 200 m<sup>2</sup> Grund erhalten die höchste Förderung. Bei Wohneinheiten mit über 400 m<sup>2</sup> Grund pro Wohneinheit ist die Wohnbauförderung nicht mehr interessant.</p>	Hat sich über viele Jahre bewährt und wird als Erfolgsfaktor gesehen. Die Wohnbauförderung wird in Tirol ausschließlich zweckgebunden für den Wohnbau verwendet.
V	<p><b>Höhere Förderung für Verdichtung und Umbau</b> Die Vorarlberger Wohnbauförderung ist im Neubau eine reine Darlehensförderung mit einer Basisförderung und einem Bonusssystem. Verdichtung und Umbau schlagen sich mit hohen Bonuspunkten nieder.</p>	Rund 50 % aller Wohnbauten werden über die Wohnbauförderung errichtet. Im Jahr 2017 wurden rund 3.200 Wohneinheiten gefördert, davon rund 1.660 Sanierungen bestehender Bauten und rund 1.540 im Neubau (davon nur etwa 240 Eigenheime, der Rest im privaten und gemeinnützigen Wohnbau).
W	<p><b>Förderung von Mehrgeschossbauten</b> Die Wiener Wohnbauförderung verfügt über jährliche Fördermittel von rund 600 Mio. Euro, davon werden rund 300 Mio. Euro für den Neubau, rund 200 Mio. Euro für die Sanierung und 100 Mio. Euro für Sozialleistungen (Mietzuschüsse) verwendet. Die Objektförderung richtet sich an mehrgeschossige Wohnbauten.</p>	Da die Förderobjekte an eine Mietpreisregelung gebunden sind, werden überwiegend Projekte von gemeinnützigen Bauträgern gefördert.

<sup>70</sup> Verdichtete Bauweise, Informationsblatt der Tiroler Wohnbauförderung: <https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbauforderung/downloads/mbl-vd.pdf>

## 7.3 Sanierung im Bestand

### Bedeutung

Die Sanierung des Bestandes kann als die bodenschonendste Bauform bezeichnet werden. Sie kann völlig unterschiedliche Ausprägungen haben, wie zum Beispiel

- die Aufstockung eines Hauses,
- den Anbau an ein bestehendes Haus,
- den Umbau eines bestehenden Hauses (Veränderung des Grundrisses) oder
- den Abriss des Altbestandes und kompletter Neubau.

### Status quo

Die Wohnbauförderungen der Bundesländer berücksichtigen die Sanierung im Bestand mit unterschiedlichen Fördermechanismen bis hin zum Ankauf. Tabelle 13 gibt eine Übersicht über entsprechende Fördermechanismen der Wohnbauförderung.

Tabelle 13: Wohnbauförderung für Sanieren im Bestand.

BL	Titel	Bewertung
K	<b>Sanierungsförderung</b> Gefördert wird Umbau, Anbau bzw. Sanierung von bestehenden Bauwerken. Dabei ist auch die Modernisierung der Warmwasseraufbereitung und Heizung durchzuführen.	keine Angaben
K	<b>Ankauf von bestehendem Wohnbau</b> Der Ankauf eines bestehenden Wohnhauses wird mit einem Darlehen von 300 Euro/m <sup>2</sup> gefördert.	keine Angaben
K	<b>Prozessbegleitung bei „Reconstructing“ Projekten</b> Reconstructing Projekte beinhalten den Abriss einer „in die Jahre gekommenen“ Wohnbausiedlung und den Ersatz durch einen zeitgemäßen Neubau, der dem aktuellen Wohnbedarf und sozialen wie technischen Standards besser entspricht. Dieser Prozess beinhaltet einerseits die Begleitung der alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohner und andererseits die Entwicklung eines neuen Projektes gemeinsam mit Anrainerinnen/Anrainern, Altinsassen und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern. Die förderbaren Sach- und Personalkosten zur Prozessbegleitung werden zu 100 % gefördert und sind mit 70.000 Euro für 2 Jahre gedeckelt.	keine Angaben

BL	Titel	Bewertung
ST	<b>Assanierungsförderung</b> <sup>71</sup> Eine Assanierung liegt dann vor, wenn ein Gebäude durch einen Neubau zumindest teilweise (mindestens 50 %) ersetzt wird. Die Förderung besteht in einem Annuitätenzuschuss im Ausmaß von 15 % zu Bankdarlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren.	wird gut angenommen
W	Wien gibt rund 200 Mio. Euro für die Wohnhaussanierung aus. Das ist rund ein Drittel des Wiener Budgets für Wohnbauförderung.	keine Angaben
V	2009–2012 wurde in Vorarlberg der Förderschwerpunkt auf die Sanierung gelegt und seither wird versucht, die Sanierung weiter anzukurbeln. Insgesamt kann gesagt werden, dass die Qualität des Bauens durch die Vorgaben der Wohnbauförderung auch im privaten Bereich gestiegen ist.	keine Angaben

## 7.4 Empfehlungen

Die Reduktion des Bodenverbrauchs ist nicht das übergeordnete Ziel der Wohnbauförderung. Dennoch hat sich in den letzten Jahren der Förderfokus in Richtung kompakter Wohnformen mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr entwickelt. Die Wohnbauförderung kann die Reduktion des Bodenverbrauchs auch in Zukunft weiter vorantreiben.

- **Besondere Förderung für die Aktivierung des Bestandes im Ortskern:** Die Sanierung von Wohnbaubestand wird in den meisten Bundesländern bereits gefördert. Besonders wichtig ist jedoch ein niederschwelliges Beratungsangebot durch Architektinnen und Architekten und Bauexpertinnen und Bauexperten. Dadurch können die technischen Möglichkeiten und die Gesamtkosten besser abgeschätzt werden. Ein weiteres wichtiges Element ist die Förderung des Ankaufs bestehender Wohngebäude.
- **„Ungeliebte Siedlung“ attraktiv machen:** Der Anteil der kleinen Haushalte mit ein bis zwei Personen steigt in Österreich kontinuierlich an – auch im ländlichen Raum. Dieser Trend wird sich auch in Zukunft fortsetzen. Gleichzeitig hat der Mehrgeschosswohnbau vor allem im ländlichen Raum eine niedrige Akzeptanz. Hier ist die Wohnbauforschung gefragt, unter Einbindung der Bevölkerung Wohnbauprojekte zu schaffen, die eine breite gesellschaftliche Akzeptanz finden.

---

<sup>71</sup> Weitere Infos auf der Webseite Land Steiermark: <http://www.wohnbau.steiermark.at/cms/bei-trag/12118378/117878052/>

- **Pilotprojekte für bodensparende Wohnformen:** Das freistehende Einfamilienhaus ist nach wie vor die beliebteste Wohnform in Österreich, aber gleichzeitig auch die flächenintensivste und auch volkswirtschaftlich die teuerste. In vielen europäischen Ländern gibt es gelungene Projekte, die dem Wunsch nach einem eigenen Garten und einem eigenen Haus gerecht werden, aber wesentlich weniger Boden verbrauchen als es in Österreich üblich ist. Hier benötigt es eine Vielfalt an Angeboten und eine bessere Bewerbung.



## 8 Bildung und Fachwissen

„Menschen können nur schützen, was sie auch schätzen.“, diese Aussage ist im Zusammenhang mit Boden vielfach zu hören. Boden wird meist als Selbstverständlichkeit wahrgenommen. Dass der voranschreitende Bodenverbrauch wichtige Bodenfunktionen zerstört, wird vielfach nicht gesehen. Zum Themenkreis Bildung und Fachwissen werden zwei Schwerpunkte unterschieden:

- **Boden-Bildung:** Hierzu zählt die allgemeine Bewusstseinsbildung zu Boden und den Bodenfunktionen. Boden-Bildung kann sich an alle Altersgruppen und Berufsgruppen wenden.
- **Fachliche Weiterbildung:** Hierzu zählen Maßnahmen, um den voranschreitenden Bodenverbrauch zu vermeiden oder zu reduzieren. Dazu zählt die Erstellung von Fachgrundlagen und deren Vermittlung. Dieser Themenbereich richtet sich an jene, die in ihrer Arbeitspraxis mit Bodenverbrauch zu tun haben.

## 8.1 Boden-Bildung

### Bedeutung

Das Wissen um den Boden und seine vielfältigen Funktionen ist durch moderne Lebensweisen verloren gegangen. Auch in den Lehrplänen der Grundschule ist der Boden kein fixer Bestandteil.

### Status quo

Mittlerweile gibt es in zahlreichen Bundesländern Bildungsangebote für Schulen, diese sind in Tabelle 14 zusammengefasst. Ebenso wird die fachliche Weiterbildung für Lehrerinnen und Lehrer zunehmend angeboten (siehe Tabelle 15).

Tabelle 14: Boden-Bildungsangebote für Schulen.

BL	Titel	Bewertung
OÖ	<b>Boden-Bildung für Gemeinden, Schulen und Kindergärten</b> <sup>72</sup> Das Land Oberösterreich unterstützt eine breite Palette an Boden-Bildungsmaßnahmen für Gemeinden, Schulen und Kindergärten. Bodenbündnisgemeinden erhalten einen besonders günstigen Tarif, der nur rund 30 % des Normalpreises beträgt. Bei den Gemeinden beinhaltet das Angebot überwiegend Exkursionen und Vorträge zu den Themen Bodenschutz im Garten und Informationen zu den Böden der Gemeinde. Für Schulen und Kindergärten wird Boden als Erlebnis angeboten und spielerisch vermittelt.	Die Boden-Bildung ist als wichtige „bottom-up“-Maßnahme zu sehen. Nur wenn der Boden geschätzt wird, entsteht auch ein Interesse am Bodenschutz.
OÖ	<b>Bodenlehrpfade</b> <sup>73</sup> 7 Bodenlehrpfade in Oberösterreich und der Bodenkompass (virtueller Bodenlehrpfad) bieten umfangreiche Informationen über Böden, ihre Funktion, ihre Entwicklung und Vielfalt.	Ist als Maßnahme zur Boden-Bildung für die allgemeine Öffentlichkeit zu sehen und somit eine wichtige „bottom-up“-Maßnahme. Unterstützt das Interesse am Bodenschutz.
W	<b>Boden macht Schule</b> <sup>74</sup> Die Stadt Wien fördert Bodenworkshops unter dem Titel „Boden macht Schule“ im Grundschulbereich.	Wird als wichtige Maßnahme zur Boden-Bildung im Grundschulbereich gesehen.

<sup>72</sup> Angebotskatalog für Gemeinden, Schulen und Kindergärten:

<http://oberoesterreich.bodenbuendnis.or.at/bb-angebote/angebotskataloge-2016>

<sup>73</sup> Bodenlehrpfade in Oberösterreich: <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/70252.htm>

<sup>74</sup> Boden macht Schule Workshops: <https://bfw.ac.at/db/bfwcms.web?dok=9821>

BL	Titel	Bewertung
W	<b>Bodenlehrpfad Roter Berg</b> <sup>75</sup> Im Erholungsgebiet Roter Berg in Wien Hietzing bietet der 1. Wiener Bodenlehrpfad viele Einblicke in den Boden. Eine Vielzahl an Schautafeln informiert über Bodentiere, Bodenlebewesen, Boden-Wasserhaushalt, Boden und Klima und vieles mehr.	Ist als Maßnahme zur Boden-Bildung für die allgemeine Öffentlichkeit zu sehen.
S	<b>Raumplanung – Bildungsangebote für Schulen</b> Zusammenarbeit mit landwirtschaftlichen Schulen. Bildungsangebote in Form von Vorträgen für Schulen, Unterstufen und AHS-Oberstufe. Etwa 10–15 Vorträge pro Jahr.	Keine Angaben
T	<b>Landwirtschaftlich berufsbildende Schulen</b> Raumordnungsvormittag an Schulen.	Wird als sehr wichtige Maßnahme gesehen. Es werden die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von morgen sensibilisiert.
NÖ	<b>Kooperation mit Land- und Forstwirtschaftlichen Schulen</b> (v. a. Bodenschutzbaumschulen) Zielgruppen: Schülerinnen/Schüler; Landwirtinnen/Landwirte; Gemeinden. Inhalt: Ausbildung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu Beraterinnen/Beratern und Trainerinnen/Trainern	Schülerinnen und Schüler werden informiert und in Arbeitsabläufe eingeweiht/einbezogen. Derzeit gibt es 3 Standorte (gleichzeitig Betreuung der Bodenschutzanlagen).

Tabelle 15: Fachliche Weiterbildung für Lehrerinnen und Lehrer.

BL	Titel	Bewertung
S	<b>Fortbildung zum Thema Boden</b> Fortbildung von Lehrerinnen und Lehrern der Fächer Geografie und Biologie von Landwirtschaftlichen Schulen und Pädagogischen Akademien. Erfolgt alle 2 Jahre.	Keine Angaben
ST	<b>Ausbildung zum Thema Raumplanung</b> Wird vom Umweltbildungszentrum Steiermark unter dem Titel „Lebensräume“ angeboten. Dieses Angebot wird von der Landesraumordnung (Abt. 13) gesponsert und läuft seit 2014.	Keine Angaben

<sup>75</sup> Bodenlehrpfad Roter Berg: <https://www.bodeninfo.net/produkte-und-informationsmedien/bodenbildungsnavigator/lehrpfade/bodenlehrpfad-roter-berg/>

## 8.2 Fachliche Weiterbildung

### Bedeutung

Instrumente für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind in der Planungspraxis nicht immer bekannt oder es gibt keine Erfahrungswerte. Umso wichtiger ist es zu vermitteln, wie eine bodensparende Planung in der Praxis aussehen kann.

### Status quo

Mittlerweile gibt es zahlreiche Fortbildungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen. Dazu zählen die fachliche Weiterbildung für die Gemeindeplanung (siehe Tabelle 16), neue Ausbildungen im Sinne des Bodenschutzes (siehe Tabelle 17), neue Informationsformate für Gemeinden (Tabelle 18) und allgemeine Fachgrundlagen (siehe Tabelle 19).

Tabelle 16: Fachliche Weiterbildung für Planerinnen/Planer, Bürgermeisterinnen/Bürgermeister und Gemeindemitarbeiterinnen/-mitarbeiter.

BL	Titel	Bewertung
B	<b>Schulung für Ortsplanerinnen und -planer</b> Die jährlichen Ortsplanertage haben das Thema Baulandmobilisierung immer zum Thema.	wird gut angenommen
B	<b>Schulungsmaßnahmen für Umweltgemeinderäte</b> In Kooperation mit dem Naturschutzbund wird alle 5 Jahre ein Schulungsprogramm für Umweltgemeinderätinnen und -gemeinderäte angeboten, in dem Raumplanung und Umweltschutz wichtige Themen sind.	wird gut angenommen
B	<b>Raumplanungsschulung</b> Wird 2x pro Jahr angeboten, Zielgruppe sind Bürgermeisterinnen/Bürgermeister und Ortsplanerinnen/-planer.	wird gut angenommen
ST	<b>Lehrgang „Kommunale Raumplanung und Bodenschutz“</b> Der Lehrgang des Klimabündnisses erfolgte 2015 in der Steiermark, die Teilnahme von steirischen Gemeindebediensteten wurde vom Land Steiermark gefördert.	Keine Angaben
S	<b>Förderung des Lehrgangs „Kommunale Raumplanung und Bodenschutz“</b> Der Lehrgang wird jährlich vom Klimabündnis angeboten und mit Mitteln aus dem Bodenschutzbudget (Referat 4/07 – Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen) gefördert.	Ein gutes Programm, wird aber leider nicht sehr stark nachgefragt.

Tabelle 17: Neue Ausbildungen.

BL	Titel	Bewertung
S	<p><b>Zertifikatslehrgang Bodenpraktiker</b></p> <p>Ziel des Lehrganges ist es zu vermitteln, dass Boden als Lebensgrundlage so gut wie möglich zu schützen ist, damit auch darauffolgende Generationen mit dieser Ressource gewinnbringend wirtschaften können.</p> <p>Beispielsweise durch folgende Maßnahmen:</p> <p>(I) Grünland auf gesundem humusreichem Boden bringt mit der richtigen Zusammensetzung aus Kräutern, Gräsern und Leguminosen den höchsten Ertrag mit hohem Futterwert. Kraftfutter wird so eingespart.</p> <p>(II) Nährstoffreichen Ackerboden mit geringer Verunkrautung gilt es zu erhalten. So werden zur Erntezeit die gewünschten Erträge eingefahren.</p> <p>Der Zertifikatslehrgang Bodenpraktiker wird ebenfalls als verpflichtende ÖPUL-Schulung anerkannt. Zur Zielgruppe zählen vor allem Bio-Bäuerinnen und -Bauern.</p>	<p>Die Ausbildung wird seit 2007 angeboten. Es soll jedes Jahr zumindest ein Zertifikatslehrgang Grünland und alle 7 Jahre ein Zertifikatslehrgang Acker angeboten werden. Die Maßnahme wird sehr gut angenommen. Das LFI Salzburg führt diesen Lehrgang jährlich für bis zu 16 Personen durch.</p>
S	<p><b>Lehrgang Kräuterpädagogik</b></p> <p>Es werden fachliche und methodische Kompetenzen in den Bereichen biologisches Grundlagenwissen, Artenkenntnis und Ethnobotanik vermittelt; ebenso Anwendung und Verwertung von einheimischen, nicht kultivierten Pflanzen. Kräuterpädagoginnen und -pädagogen sollen als Wissens-Multiplikatoren interessierten Menschen aus dem eigenen Umfeld (von Kindergartenkindern, Schulkindern bis interessierten Bürgerinnen und Bürgern) sowie Gästen/Touristinnen und Touristen oder Interessengruppen in Veranstaltungen (Führungen, Seminaren, Events u. a.) das erlernte Wissen spannend und begreifbar weitergeben. Zur Zielgruppe zählen vor allem Bäuerinnen und Bauern mit Interesse an der Kräuterkunde und an der Weitergabe des Wissens an andere.</p>	<p>Der Lehrgang wird seit 2007 angeboten und ist immer ausgebucht. Die Zahl der Teilnehmenden pro Lehrgang ist mit 14–20 Personen festgelegt.</p>

Tabelle 18: Fach-Kommunikation auf Gemeindeebene.

BL	Titel	Bewertung
T	<p><b>Lokale Agenda 21</b></p> <p>Infoveranstaltungen in Gemeinden zu neuen Projekten (z. B. Begegnungszonen).</p>	<p>Wichtige Maßnahme außerhalb der objektbezogenen Planung, insbesondere für den öffentlichen Raum.</p>
T	<p><b>Planungsverfahren im Dialog</b></p> <p>Architektinnen/Architekten und Bevölkerung entwickeln gemeinsame Projekte, insbesondere in Hinblick auf den öffentlichen Raum. Das Land unterstützt 50 – 75 % der Planungskosten.</p>	<p>Gute Erfahrungen wurden in den Gemeinden Götzens und Oberhofen gemacht. Diese Maßnahme wird als sehr wichtig für die Entwicklung von Stadt-Umland-Gemeinden eingeschätzt.</p>

BL	Titel	Bewertung
T	<b>Exkursionen</b> Dienen als Angebot für verschiedene Anliegen der Gemeinden.	Keine Angaben
NÖ	<b>Wanderausstellung zum Pilotprojekt Zentrumsentwicklung</b> Die Wanderausstellung veranschaulicht den Prozess Zentrumsentwicklung. Zielgruppe sind Gemeindepolitikerinnen/-politiker, -planerinnen/-planer und Bürgerinnen/Bürger.	Gutes Instrument, um den Prozess Zentrumsentwicklung anzustoßen.

Tabelle 19: Fachgrundlagen.

BL	Titel	Bewertung
NÖ	<b>Kommunikationsmedien:</b> Broschüre „Mehr innen heißt gewinnen“ Zeitschrift „Raumdialog“ Zeitschrift „Leben in Stadt und Dorf“ Zeitschrift „NAFES-aktuell“ Homepage der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik: <a href="http://www.raumordnung-noe.at">www.raumordnung-noe.at</a> Homepage zur Bodeninformation: <a href="http://www.unserboden.at">www.unserboden.at</a>	Keine Angaben
T	<b>TIRIS</b> <sup>76</sup> Verfügbarkeit von raumbezogenen Informationen über das Internet, auch als APP für mobile Geräte: <a href="https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/tiris/">https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/tiris/</a>	Wird sehr häufig genutzt, insbesondere von Landesstellen und Gemeinden.
V	<b>Fachpublikation auf der Homepage</b> <sup>77</sup> VoGIS – GIS Datensätze für Vorarlberg Vorarlberg Atlas – Web-basierter Atlas für Vorarlberg <b>Jahresjournal</b> , Schriftenreihe sowie Materialien der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung, z. B.: Heft 32: Innenentwicklung und bauliche Verdichtung – Beiträge zu Planungsstrategien Heft 31: Strukturdaten 2018 Heft 2018-2: Unter der Bahn – Strategien zur Innenentwicklung einer Einfamilienhaussiedlung Heft: Entwicklung Bauflächen- und Bauerwartungsflächen 1999–2018 Heft: Bauflächen 1999–2018 Heft: Bauerwartungsflächen 1999–2018 Heft: Reserven an Bauflächen und Bauerwartungsflächen 2018 (in Erarbeitung)	GIS Datensätze und Atlas werden sehr häufig benutzt, insbesondere von Landesstellen, Regionen, Gemeinden und Fachplanerinnen/-planern sowie der Bevölkerung

<sup>76</sup> TIRIS – Tiroler Rauminformationssystem: <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/tiris/>

<sup>77</sup> Raumplanung und Baurecht – Publikationen der Abteilung: [https://vorarlberg.at/web/land-vorarlberg/content-detailseite/-/asset\\_publisher/qA6AJ38txu0k/content/publikationen-der-abteilung-raumplanung-und-bau-recht?article\\_id=102827](https://vorarlberg.at/web/land-vorarlberg/content-detailseite/-/asset_publisher/qA6AJ38txu0k/content/publikationen-der-abteilung-raumplanung-und-bau-recht?article_id=102827)

BL	Titel	Bewertung
W	<b>Bodeninformationskarten</b> <sup>78</sup> Die Stadt Wien hat für den gesamten Stadtbereich Karten zu den Bodenfunktionen „Standortpotential für natürliche Pflanzengesellschaften“, „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt – Abflussregulierung“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ erstellen lassen. Die Karten wurden für die Verwendung von Sachverständigen in der Stadtverwaltung erstellt. Sie sind indikativ und sollten im internen GIS-System integriert werden.	Keine Angaben

## 8.3 Empfehlungen

Schulische und fachliche Weiterbildung sind einer kontinuierlichen Änderung unterworfen. Mittlerweile gibt es in Österreich eine Vielfalt an Bildungsangeboten. Aus heutiger Sicht sollten die folgenden Ziele erreicht werden.

- **Bodenbildung im schulischen Curriculum:** Das Wissen um den Boden und seine Funktionen ist als fixer Bestandteil der Schulbildung anzustreben. Dazu zählt die Fortbildung von Lehrerinnen und Lehrern und die Integration des Themas Boden in das Curriculum der Grundschulen.
- **Bodenkompetenz in der Gemeindeplanung:** Der sparsame Umgang mit der Ressource Boden hat in der Gemeindeplanung nicht immer Priorität. Häufig fehlt auch das Wissen (und die Planungspraxis), welche Planungsinstrumente im Sinne des Bodenschutzes angewendet werden können, wie dies am besten gemacht wird und welche Vorteile sich daraus ergeben. Weiterbildung und Erfahrungsaustausch sind daher unentbehrlich. Der vom Klimabündnis angebotene Lehrgang „Kommunale Raumplanung und Bodenschutz“ ist aktuell das einzige Weiterbildungsangebot zum Thema Bodenschutz in der Gemeindeplanung. Diese Art von Weiterbildung sollte unbedingt ausgebaut werden. Langfristig sollte jede österreichische Gemeinde über eine Fachkraft verfügen, die sowohl über Planungswissen als auch über Kompetenz im Bodenschutz verfügt.
- **Bundesländerübergreifender fachlicher Austausch:** Planungsinstrumente im Sinne des Bodenschutzes ändern sich kontinuierlich. Manche Instrumente bewähren sich, während andere kaum eine Wirkung zeigen. Hier gilt es, den fachlichen Austausch zu pflegen und sich auch mit benachbarten Bundesländern auszutauschen.

---

<sup>78</sup> Bodenkarten – Die Böden Wiens: <https://www.wien.gv.at/umweltschutz/raum/bodenkarten.html>



## 9 Leerstände

Leerstehende und untergenutzte Gebäude sind in Österreich nicht nur in kleinen Orten, sondern auch in Städten aller Größenordnung anzutreffen. Sie haben eine negative Ausstrahlung auf ihre Umgebung und zeugen von einer schlechten Nutzungseffizienz. Zudem wirken sie auch auf benachbarte Immobilien wertmindernd. Die Aktivierung von Leerständen ist ein aufwendiger Prozess. Es müssen Nutzungspotenziale erkannt werden, Abmachungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern getroffen werden, und es muss ein Umbau von vorhandenen Strukturen stattfinden. Dieser Prozess schreckt vielfach ab und bewirkt, dass „Bauen auf der grünen Wiese“ bevorzugt wird. Die Möglichkeiten und Vorteile der Leerstandaktivierung bleiben daher häufig im Hintergrund. Angesichts des hohen jährlichen Bodenverbrauchs in Österreich muss diese Option in Zukunft verstärkt genutzt werden, und es müssen umfassend mehr Anreize zur Leerstandaktivierung geschaffen werden.

Rund um den Themenbereich Leerstände gibt es viele Teilaspekte, zu denen es aus heutiger Sicht nur teilweise Erfahrungen gibt. Zusammengefasst kann gesagt werden, dass man in Österreich hier erst am Anfang steht.

## 9.1 Erfassung von Leerständen

### Bedeutung

Auf kommunaler oder regionaler Ebene liegt der erste Schritt in der Erfassung von potenziell nutzbaren Gebäuden oder Flächen. Die Kriterien für die Erfassung können vielfach sein, beispielsweise:

- Leerstehende oder untergenutzte Gewerbe- und Industriestandorte,
- leerstehende oder untergenutzte Wohngebäude,
- leerstehende Erdgeschosszonen (Geschäftslokale) oder
- Zweitwohnungen (Unternutzung).

### Status quo

Einzelne Bundesländer haben zu ausgewählten Leerstandstypen Erfassungen durchgeführt (siehe Tabelle 20). In Summe kann gesagt werden, dass das Thema Leerstandserfassung in Österreich noch keinen hohen Erfahrungswert hat.

Tabelle 20: Leerstandserfassung.

BL	Titel	Bewertung
NÖ	<b>Flächenmanagementdatenbank für Gemeinden</b> <sup>79</sup> Diese Datenbank wurde auf Basis eines bayerischen Modells entwickelt und in 4 Pilotgemeinden und einer Pilotregion (Kleinregion Schneebergland) erprobt. Neben der Erhebung und dem Monitoring von Leerständen stehen die Kommunikation mit den Eigentümerinnen/Eigentümern und das aktive Bemühen, innerörtliche Leerstände zu aktivieren, im Vordergrund. Als Output wurden FAQs sowie ein Handbuch entwickelt, welches allen Gemeinden zur Verfügung steht.	Wird als wichtiges „bottom-up“-Werkzeug zur Sensibilisierung für die Ortskernbelebung und Innenverdichtung gesehen.
NÖ	<b>Landes-Datenbank für Gewerbebestandorte</b> Auf der Website der ecoplus werden bestehende Gewerbeobjekte und Gewerbeflächen in ganz Niederösterreich angeboten (aktuell rund 500 Objekte und 290 Flächen).	Keine Angaben

<sup>79</sup> NÖ Flächenmanagementdatenbank: <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=520&L=0>

BL	Titel	Bewertung
OÖ	<b>Landes-Datenbank für Gewerbestandorte</b> Auf der Website StandortOÖ bietet die oberösterreichische Wirtschaftsagentur BIZ-UP einen Katalog bestehender Gewerbeobjekte und Gewerbeflächen in ganz Oberösterreich an, die für eine betriebliche Nutzung zur Verfügung stehen. Aktuell werden dort rund 500 Objekte und 290 Flächen angeboten.	Keine Angaben
V	<b>Wohnungsleerstände auf Landesebene</b> 2018 wurde die Untersuchung zum (investiven) Wohnungsleerstand in Vorarlberg abgeschlossen.	Ist als Datenquelle und Orientierungshilfe für die künftigen wohnbaupolitischen Maßnahmen zu sehen.
ST	<b>Gewerbeflächendatenbank der SFG<sup>80</sup></b>	Mit nur wenigen Flächen befüllt, wird von Gemeinden nicht als Chance wahrgenommen. Befüllung derzeit auf Regionalmanagements ausgelagert.

## 9.2 Aktivierung von Leerständen

### Bedeutung

Einer Leerstandserfassung sollte die gezielte Aktivierung folgen. Das heißt, es ist zu klären, wie es um die Eigentumsverhältnisse steht, welche Nachnutzungen möglich sind und wie hoch die Kosten der Umgestaltung sind. In jedem Fall muss eine maßgeschneiderte Lösung erarbeitet werden.

### Status quo

Zur Aktivierung von Leerständen gibt es österreichweit nur einzelne Pilotprojekte (siehe Tabelle 21).

---

<sup>80</sup> SFG Gewerbeflächendatenbank: <http://www.standortservice.at>

Tabelle 21: Leerstandaktivierung.

BL	Titel	Bewertung
K	<p><b>Leerstandberatung</b><sup>81</sup></p> <p>Die Landesförderung „Aktivierung von Leerstand zur Schaffung von Wohnräumen“ beinhaltet eine umfassende Erstberatung betreffend Umbau oder Sanierung von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden. Zielgruppe sind Eigentümerinnen und Eigentümer untergenutzter Wohnbauten. Gefördert wird eine Erstberatung und Begehung von einer Architektin/eines Architekten und eine Finanzierungsberatung. Ziel ist es, Eigentümerinnen/Eigentümer und Bewohnerinnen/Bewohner von stark untergenutzten Objekten zu einer effizienteren Nutzung zu bewegen, beispielsweise durch Umbau und Teilvermietung eines Objektes. Die Förderung umfasst die Erstberatung in einem Ausmaß von 3.000 Euro mit einem Selbstbehalt von 50 Euro.</p>	Keine Angaben
NÖ	<p><b>Pilotprojekt Zentrumsentwicklung</b><sup>82</sup></p> <p>Dies ist ein vierjähriges Projekt mit 7 Pilotgemeinden. Es handelt sich um eher kleinere Orte. Maßnahmen sind z. B. Leerstandserhebungen, Identifikation von Entwicklungspotenzialen, Förderberatung (verknüpft mit z. B. Agenda 21 Leitbild, Dorferneuerung, Wohnbauförderung etc.) und die Beteiligung von Betroffenen und Sensibilisierung der Bevölkerung. Das Projekt wird 2020 beendet werden. Ziel ist es, dass die Gemeinden nach Ende des Pilotprojektes die Zentrumsentwicklung ohne externe Prozessbegleitung weiterführen. Wichtige Informationen zum Projekt wurden in der Broschüre „Mehr innen heißt gewinnen“ veröffentlicht.<sup>83</sup></p>	Sehr hilfreiches Projekt zur Mobilisierung von Leerständen in kleinen Orten. Aus heutiger Erfahrung kann gesagt werden, dass nur maximal ein Drittel der Leerstände mobilisierbar ist, aber auch dieser Anteil kann viel bewegen. Ein wichtiges Schlagwort ist die „moderate nach-Innenverdichtung“, die den örtlichen Gegebenheiten angepasst sein muss, sonst wird die Innenentwicklung von kleinen Gemeinden nicht unterstützt.
ST	<p><b>Aktivierung von Erdgeschosszonen</b></p> <p>Zur Aktivierung von leeren Geschäftsflächen gibt es Pilotprojekte in Leoben und Kapfenberg: Citymanagement Leoben GmbH, Standortmanagement Kapfenberg.</p>	Keine Angaben

81 Richtlinie für Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung und Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung, gemäß Gesetz über den Wohn- und Siedlungsfonds für das Land Kärnten (LGBI.Nr. 7/1972 idgF)

82 Pilotgemeinden: Alland, Dürnstein, Laab im Wald, Pernitz, Markersdorf, Heindorf, Zistersdorf, Zwentendorf

83 Broschüre „Mehr innen heißt gewinnen“: [http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/gemeinde/oertliche\\_raumordnung/planungstools/Folder\\_Innenentwicklung.pdf](http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/gemeinde/oertliche_raumordnung/planungstools/Folder_Innenentwicklung.pdf)

BL	Titel	Bewertung
T	<b>Ortskernrevitalisierungsprogramm</b> <sup>84</sup> Zielgruppe sind Eigentümerinnen und Eigentümer von Leerständen in Ortskernen. Übergeordnetes Ziel ist die Aktivierung von leerstehenden oder unternutzten Gebäuden, um Neuerschließungen am Ortsrand (auf der grünen Wiese) zu vermeiden und die Ortskerne zu stärken. Gefördert werden im Konkreten im Rahmen der Dorferneuerung Beratungskosten sowie die Sanierung von Bestandsobjekten (Um- und Anbauten, Neu- und Ersatzbauten durch erhöhte Wohnbauförderungsmittel – Abt. Wohnbauförderung).	Hat sich als sehr wirkungsvolle Maßnahme bewährt. Seit 2004 sind 237 zeitgemäße Wohn- und Geschäftseinheiten entstanden, alleine in Silz wurden 46 Wohneinheiten geschaffen. Insgesamt haben sich bereits 51 Gemeinden, d. s. 18 % der Tiroler Gemeinden, beteiligt. Seit 2012 werden auch Einzelmaßnahmen außerhalb von festgelegten Zonen in Ortszentren unterstützt.
W	<b>Kreative Räume Wien – Büro für Leerstandaktivierung</b> <sup>85</sup> Die Agentur wird von der Stadt Wien betrieben mit dem Ziel, das Thema Leerstand und Leerstandaktivierung stärker auf die städtische Agenda zu setzen. Die Agentur setzt sich zum Ziel, Leerstände im städtischen Raum zu aktivieren und vermittelt zwischen Raumsuchenden und Eigentümerinnen/ Eigentümern von Immobilien.	keine Angaben
ST	<b>Überregionale Steuerung der Betriebsflächen und Standortansiedlung</b> durch: Wirtschaftsregion Hartberg	Keine Angaben
B	<b>Leerstandprojekt LAG Nordburgenland plus</b> Für das nördliche Burgenland ist ein Leerstandprojekt (analog zum niederösterreichisch-bayrischen Modell) geplant. Das Projekt soll federführend durch die LAG Nordburgenland plus koordiniert werden.	in Planung
V	<b>Sicher Vermieten</b> Modell des Landes Vorarlberg, der VOGEWOS und der Vorarlberger Eigentümervereinigung, das den Wohnungseigentümerinnen/-eigentümern laufende Mieteinnahmen garantiert, ohne mit Risiken oder Aufwand verbunden zu sein.	Landesweites Instrument zur Leerstandaktivierung. Bis April 2018 konnte Wohnraum im Umfang einer mittelgroßen Wohnanlage verfügbar gemacht werden.
ST	<b>Masterplan Innenstadt</b> <sup>86</sup> Der Masterplan wurde vom Österr. Städtebund mit Unterstützung des Landes Steiermark erstellt. Das Dokument widmet sich gezielt der Leerstandaktivierung und Ortskernbelebung von Klein- und Mittelstädten.	Gute Grundlage und Umsetzungsbeispiele anhand von 3 Pilotgemeinden. Es fehlt jedoch der gesetzliche Rahmen (beispielsweise die Möglichkeit für eine Leerstandabgabe). Die Umsetzung hat somit noch nicht wirklich stattgefunden.

<sup>84</sup> Richtlinie für die Förderung von Revitalisierungsmaßnahmen in Tiroler Dörfern: [https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/land-forstwirtschaft/agnar/dorferneuerung-tirol/downloads/Richtlinie\\_DE\\_OKR\\_Ausgabe\\_Fe-ber\\_2012.pdf](https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/land-forstwirtschaft/agnar/dorferneuerung-tirol/downloads/Richtlinie_DE_OKR_Ausgabe_Fe-ber_2012.pdf)

<sup>85</sup> Webseite Kreative Räume Wien: <https://www.kreativeraeumewien.at/>

<sup>86</sup> Masterplan Innenstadt Chancen und Herausforderungen der Innenstadtbelebung für Klein- und Mittelstädte: [https://www.staedtebund.gv.at/index.php?eID=tx\\_securedownloads&p=9424&u=0&g=0&t=1542810175&hash=3e65e31451295340622276d519078b8a0146fe9c&file=fileadmin/USERDATA/landesgruppen/steiermark/dokumente/Weissbuch\\_2409.pdf](https://www.staedtebund.gv.at/index.php?eID=tx_securedownloads&p=9424&u=0&g=0&t=1542810175&hash=3e65e31451295340622276d519078b8a0146fe9c&file=fileadmin/USERDATA/landesgruppen/steiermark/dokumente/Weissbuch_2409.pdf)

Tabelle 22: Wiedernutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden.

BL	Titel	Bewertung
OÖ	<p><b>Nachnutzung von Bauernhöfen</b></p> <p>Im Grünland<sup>87</sup> dürfen bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude (z. B. Wirtschaftstrakt, ...) u. a. auch für Wohnzwecke verwendet (umgebaut) werden. Es dürfen maximal 4 Wohneinheiten im Bestand eingerichtet werden, ebenso ist eine gewerbliche Nutzung möglich.</p>	<p>In der Landwirtschaft findet seit den 90er-Jahren ein Umstrukturierungsprozess hin zu Großbetrieben statt. Dadurch ergeben sich jedes Jahr zahlreiche Bauernhöfe, an denen keine landwirtschaftliche Tätigkeit mehr ausgeübt wird. Erfolgreiche Regelung, um die zahlreich vorhandenen Bauernhöfe mit ihren zum Teil beachtlich großen Bauvolumina (z. B. Vierkanthöfe) als erhaltenswertes Kulturgut weiter zu nutzen und Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum zu erhalten, ohne neue Böden zu verbrauchen.</p>
V	<p><b>Bauen im Freiland „Maisäß“ Regelung<sup>88</sup></b></p> <p>2015 wurde das Raumplanungsgesetz um die sogenannte „Maisäß“-Regelung erweitert. Sie regelt die Nutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden im alpinen Raum und legt Auflagen fest.</p>	<p>Da die Regelung relativ neu ist, gibt es noch kaum Erfahrungen. Ziel ist es, die Zersiedelung im peripheren ländlichen Raum zu vermeiden.</p>

### 9.3 Empfehlungen

Die Aktivierung von Leerständen ist mit viel Detailarbeit verbunden und verlangt nach innovativen Ideen. In vielen Fällen ist eine Fortsetzung der ehemaligen Nutzung nicht sinnvoll oder zeitgemäß.

Aus heutiger Sicht kann gesagt werden, dass der Druck zur Wiedernutzung von Leerständen nicht sehr groß ist und nur dort gut funktioniert, wo die Immobilienpreise hoch sind. Genau hier gilt es anzusetzen und die Aktivierung von Leerständen auch dort zu forcieren, wo es ausgiebige Baulandreserven zu günstigen Preisen gibt.

- **Leerstände im Örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK):** Im Örtlichen Entwicklungskonzept ist der Baulandbedarf für die nächsten 10 Jahre abzuschätzen. In diesem Zusammenhang ist eine Darstellung der Leerstandpotenziale unbedingt anzustreben. Mit dieser Maßnahme könnten Leerstände und ihre Potenziale sichtbarer gemacht und ihre Aktivierung forciert werden.

<sup>87</sup> OÖ ROG gem. § 30 Oö. ROG

<sup>88</sup> RPG Novelle 2015 mit Maisäß-Regelung: [http://www.vorarlberg.at/pdf/lgbld\\_vo\\_20150512\\_22.pdf](http://www.vorarlberg.at/pdf/lgbld_vo_20150512_22.pdf)

- **Leerstände in bestehenden Förderprogrammen:** In einigen Bundesländern haben sich die Wohnbauförderung sowie das Programm zur ländlichen Entwicklung als gute Fördermechanismen zur Leerstandaktivierung bewährt. Diese Fördermechanismen sollten auch in anderen Bundesländern aufgenommen werden.
- **Regionale Kümmerer:** Die Leerstandserfassung ist ohne anschließende Weiterbearbeitung nicht sehr sinnvoll. Die sogenannte Eigentümeransprache<sup>89</sup> und die anschließende Entwicklung verlangen nach Verhandlungs- und Planungskompetenz. Es ist daher sinnvoll, für eine ganze Region eine Ansprechpartnerin/einen Ansprechpartner und „Kümmerer“ einzusetzen.

---

<sup>89</sup> Unter Eigentümeransprache wird die Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen/Eigentümern und die Ermittlung, unter welchen Bedingungen ein Objekt gekauft oder angemietet werden kann, verstanden.

# 10 Neue Planungsinstrumente

Die Recherche zu Maßnahmen zur Reduktion des Bodenverbrauchs zeigt, dass sich in den letzten Jahren eine neue Planungskultur etabliert hat. Zwei Ansätze sind hier besonders hervorzuheben:

- Fachpapiere für neue Themenschwerpunkte.
- Prozesse zur Interessenabwägung,

## 10.1 Fachpapiere

### Bedeutung

Für zahlreiche neue Planungsthemen wurden fachliche Grundlagen erstellt, in denen Eignungskriterien festgelegt oder empfohlen wurden.

### Status quo

Die Übersicht zeigt eine Vielfalt an neuen Planungsthemen. Zwei Themenschwerpunkte kristallisieren sich heraus – einerseits der Landschaftsschutz und andererseits die Einpassung bestimmter Infrastrukturen in eine wachsende Stadt (Grünräume, Hochhäuser, Gewerbegebiete). Bei den in der nachfolgenden Tabelle gelisteten Fachpapieren werden jeweils auch die Themenschwerpunkte genannt (neben der Bewertung aus Sicht der Landesraumplanung).

Tabelle 23: Fachpapiere zu neuen Planungsthemen.

BL	Instrument	(I) Themenschwerpunkt (II) Bewertung
B	<b>Windkraft Eignungszonen</b> Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind Windkraftanlagen nur in festgelegten Windkraft-Eignungszonen zulässig. Diese liegen grundsätzlich außerhalb von Tourismus-Eignungszonen. Das Landesentwicklungsprogramm liegt als Landesverordnung vor.	(I) Ländlicher Raum – Landschafts- & Naturschutz (II) Wichtiges Instrument zum Landschaftsschutz und zum Erhalt von Vogelschutzgebieten

BL	Instrument	(I) Themenschwerpunkt (II) Bewertung
W	<b>Fachkonzept Produktive Stadt<sup>90</sup></b> Ziel ist es, in einer wachsenden Stadt eine möglichst hohe Durchmischung von Nutzungsfunktionen zu erreichen. Produktion und damit verbundene Tätigkeiten (Logistik, Energie, Großhandel, Reparatur etc.) benötigen viel Platz und stehen im Wettbewerb mit dem Wohnen und mit Büroflächen. Das Fachkonzept legt „stadtverträgliche“ Betriebszonen fest. Dazu zählen die vorausschauende Bereitstellung von Flächen für „laute“ und „weniger laute Produktionsformen“, die Festlegung von mehrgeschossigen Bebauungsformen und ein guter Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz.	(I) Wachsende Stadt – Gewerbegebiete (II) Neues Instrument, noch keine Erfahrungswerte
NÖ	<b>Sektorales Programm Windenergie<sup>91</sup></b> Das Programm gilt als Verordnung seit 2013, dient der Unterstützung des NÖ Energiefahrplanes 2030 und legt Eignungszonen für Windkraftanlagen fest. Etwa 2 % der Landesfläche sind als WK-Eignungszone definiert. Dazu kommen noch Pufferzonen, da Siedlungen einen Abstand von 1.200 m zu Windkraftanlagen haben müssen.	(I) Ländlicher Raum – Landschafts- & Naturschutz (II) Durch die Abstandsdefinition ein gutes Instrument zur Eindämmung der weiteren Ausdehnung der Siedlungsflächen.
ST	<b>Sachprogramm Windenergie<sup>92</sup></b> Das Programm liegt als Landesverordnung vor und enthält überörtliche Vorgaben zum raumverträglichen Ausbau der Windenergie in der Steiermark. Berücksichtigt werden vor allem Ziele und Grundsätze des Natur- und Landschaftsschutzes, der Raumordnung und der Erhaltung unversehrter naturnaher Gebiete und Landschaften im Sinne der Alpenkonvention.	(I) Ländlicher Raum – Landschafts- & Naturschutz (II) Wichtiges Instrument zum Landschaftsschutz
W	<b>Fachkonzept Hochhäuser<sup>93</sup></b> Dies betrifft Häuser mit einer Höhe von über 35 m. Wien verfügt derzeit über 250 Hochhäuser. Das Fachkonzept legt zahlreiche zu berücksichtigende Planungsaspekte fest; dazu zählen das städtebauliche Leitbild, die öffentliche Zugänglichkeit, die Maßstäblichkeit in Bezug zum Bestand, Anbindungsqualitäten an das öffentliche Verkehrsnetz und vieles mehr. Ebenso werden jene Gebiete klar festgelegt, die Hochhäuser ausschließen.	(I) Wachsende Stadt – kompakte Bebauung (II) In einer wachsenden Stadt mit begrenztem Bauland sind Hochhäuser unvermeidbar. Mit dem Fachkonzept wird angestrebt, die bestmögliche Einbindung in das Stadtgefüge zu erreichen.

90 Fachkonzept Produktive Stadt (2017): <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008500a.pdf>

91 Verordnung über ein Sektorales Raumordnungsprogramm über die Windkraftnutzung in NÖ, StF: LGBl. 8001/1-0

92 Sachprogramm Windenergie (2013): [http://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12636051\\_141975683/edd344b8/Sapro%20Wind\\_Publikation%20HP\\_pdf](http://www.landesentwicklung.steiermark.at/cms/dokumente/12636051_141975683/edd344b8/Sapro%20Wind_Publikation%20HP_pdf)

93 Fachkonzept Hochhäuser (2014): <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008412.pdf>

BL	Instrument	(I) Themenschwerpunkt (II) Bewertung
W	<b>Fachkonzept Grün und Freiräume<sup>94</sup></b> Das Fachkonzept stellt eine Ergänzung zum STEP2025 dar. Es legt quantitative Mindestanforderungen für Grün- und Freiräume fest und zwar in Fläche pro Person. Somit wird sichergestellt, dass in einer wachsenden Stadt Mindestanforderungen für Grün- und Freiräume eingehalten werden. Diese Kennwerte gelten für Stadterweiterungsprojekte und werden auch im Bestand angewendet. Ein weiteres wichtiges Element ist die Darstellung und Erhaltung des Wiener Freiraumnetzes, welches zahlreiche Funktionen erfüllen muss: einerseits die Erholungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner, andererseits als wichtige Maßnahme im Sinne der Klimawandelanpassung (Kühleffekte, Wasserspeicherung) und zur Erhaltung der Biodiversität im städtischen Raum.	(I) Wachsende Stadt – Grünräume (II) Wichtige Planungsgrundlage in der Stadtentwicklung

## 10.2 Prozesse zur Interessenabwägung

### Bedeutung

Insbesondere für kontroversielle Planungsthemen wurden vielfach neue Prozesse zur rechtzeitigen Einbindung aller relevanten Akteure eingerichtet. Ziel ist die gemeinsame Erarbeitung eines Kompromisses durch einen moderierten Prozess, in den unterschiedliche Interessen eingebracht werden.

### Status quo

Die Übersicht zeigt, dass vor allem in dynamisch wachsenden Räumen eine gute Interessenabwägung und gemeinsame Planung wichtig sind. Besonders hervorzuheben ist hier die gemeindeübergreifende Planung, wie sie im Wiener Umland und in oberösterreichischen Stadtregionen bereits zur Anwendung kommt. Des Weiteren ist die Quartiersentwicklung (Vorarlberg) ein spannendes Instrument zur bestmöglichen Einbindung von größeren Wohnbauvorhaben in die Umgebung. Hier wurde ein Instrument geschaffen, um der „ungeliebten Siedlung“ mehr Akzeptanz zu verschaffen und auch im ländlichen Raum der wachsenden Nachfrage nach Wohnungen gerecht zu werden.

<sup>94</sup> Fachkonzept Grün- und Freiräume: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008394b.pdf>

Tabelle 24: Prozesse zur Interessenabwägung.

BL	Instrument	(I) Themenschwerpunkt (II) Bewertung
W	<p><b>Kooperatives Planungsverfahren</b><sup>95</sup></p> <p>Dies bedeutet, dass möglichst alle für das jeweilige Vorhaben relevanten Akteure bei der Schaffung von Grundlagen und städtebaulichen Konzepten zusammenwirken. Es ist als Verhandlungsverfahren unterschiedlicher Akteure mit unterschiedlichen Ansprüchen zu verstehen, wobei es darum geht, den bestmöglichen Kompromiss zu erarbeiten. Alle Akteure sind Teil eines gemeinsam planenden Teams.</p>	<p>(I) Wachsende Stadt – Objektplanung (II) Gute Erfahrung, sowohl bei kleinen als auch bei großen Projekten. Dieses Instrument zählt zu den neuen Governance-Ansätzen in der Stadtplanung.</p>
NÖ	<p><b>Regionale Leitplanung</b><sup>96</sup></p> <p>Dies ist ein neues Instrument, welches bisher nur im Wiener Umland erprobt wurde (Mödling und Nordraum von Wien). Neuartig ist die gemeinsame Erarbeitung von Planungszielen durch die betroffenen Gemeinden, die Region(en) und das Land. Im Fall von Mödling haben sich 20 Gemeinden darauf geeinigt, dass Innenentwicklung eine hohe Priorität hat. Zu den einzelnen Maßnahmen zählen die Erkennung von Innenentwicklungspotenzialen, Bewusstseinsbildung, die vorausschauende Planung und die Eindämmung der Grundstücksspekulation. Im Nordraum von Wien wurden Entwicklungsziele (Bevölkerungszielzahlen), Dichtewerte bei Neuwidmungen und der Neuwidmungsbedarf festgelegt. Größere Industrie- und Gewerbeansiedlungen sind nur an den Orten mit höchster Standorteignung möglich.</p>	<p>(I) Stadt Umland – gemeindeübergreifende Planung (II) Dieses Instrument wird als „Planung auf Augenhöhe“ eingestuft und ist als Verknüpfung von „bottom-up- und top-down“-Prozessen zu sehen.</p>
OÖ S	<p><b>Ortsbildbeirat</b><sup>97 98</sup></p> <p>Auf Wunsch einer Gemeinde kann ein Ortsbildbeirat einberufen werden. Die Sitzung wird zu 75 % vom Land gefördert. Es geht um Planungs- oder Bauvorhaben, bei denen eine wesentliche Beeinträchtigung der Dorf- &amp; Stadtentwicklung nicht auszuschließen ist.</p>	<p>(I) Gemeinde – Objektplanung (II) Maßnahme zur Unterstützung der Baukultur</p>

95 Grundlagen für kooperative Planungsverfahren (2015): <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008422.pdf>

96 Regionaler Leitplan Bezirk Mödling: [http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root\\_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/Endbericht\\_Leitplanung\\_MD.pdf](http://www.raumordnung-noe.at/fileadmin/root_raumordnung/land/landesentwicklungsplanung/Endbericht_Leitplanung_MD.pdf)

97 § 62 Salzburger ROG vom 25. Oktober 2017: Gestaltungsbeiräte

98 Land Oberösterreich, Merkblatt für Gemeinden und Dienststellen des Landes: [https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/form\\_landundforstwirtschaft/LWLD\\_RO\\_E2a.pdf](https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/form_landundforstwirtschaft/LWLD_RO_E2a.pdf)

BL	Instrument	(I) Themenschwerpunkt (II) Bewertung
S	<p><b>Verpflichtender Bebauungsplan</b><sup>99</sup></p> <p>Bebauungspläne sind verpflichtend an den Flächenwidmungsplan gebunden und müssen von den Gemeinden per Verordnung erlassen werden. Dies betrifft jene Teile des Gemeindegebietes, die innerhalb eines Planungszeitraums von längstens 10 Jahren für eine Bebauung in Betracht kommen oder eine städtebauliche Ordnung einschließlich der Freiflächengestaltung erfordern. Die Bebauungspläne haben eine kompakte und bodenschonende Siedlungsentwicklung zum Ziel.</p> <p>Die Gemeinden können in diesem Zusammenhang auf freiwilliger Basis einen Gestaltungsbeirat einberufen. Dieser hat die Aufgabe, zum Bebauungsplan eine städtebauliche Beratung hinsichtlich Ortsbildschutz und Altstadterhaltung abzugeben.</p>	<p>(I) Gemeinde – Ortsplanung (II) Die Bebauungspläne sind an sich gute Instrumente, um eine „bodensparende“ Bebauung sicherzustellen. Es erfolgt jedoch keine Kontrolle, ob realisierte Bauten tatsächlich den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen. Hier wäre eine Informationspflicht (Gemeinde an Land) wünschenswert.</p>
OÖ	<p><b>Interkommunale Raumentwicklung</b><sup>100 101</sup></p> <p>Städte/Gemeinden schließen sich freiwillig zusammen, um gemeinsame Raumentwicklungsziele zu vereinbaren. Diese werden (in der Regel) in den jeweiligen Gemeinden per Gemeinderatsbeschluss beschlossen und sollen dann schrittweise in die örtliche Planung übernommen werden (idealerweise erfolgt eine Anpassung von ÖEK und Flächenwidmungsplan im Zuge der nächsten Gesamtüberarbeitung). Es kann für besonders konkrete Planungsfälle auch eine überörtliche Raumverträglichkeitsprüfung durch die überörtliche Raumplanung durchgeführt werden. Das Instrument wird derzeit in Oberösterreich in 15 Stadtregionen angewendet und ist seit 2015 im ROG verankert (§ 6 Interkommunale Raumentwicklungskonzepte). Diese Interkommunalen Raumentwicklungsprozesse werden mit Mitteln des EFRE-Fonds und mit Landesmitteln finanziell unterstützt.</p>	<p>(I) Stadt Umland – gemeindeübergreifende Planung (II) Die Reduktion des Bodenverbrauchs steht bei diesem Planungsinstrument nicht im Vordergrund. Dennoch erfolgt eine effizientere Raumnutzung und der Gemeindegewettbewerb wird weitgehend ausgeschaltet oder zumindest reduziert. Durch die gemeinsame Planung von Betriebsstandorten erfolgt eine effizientere Flächennutzung als wenn jede Gemeinde im Alleingang Betriebsflächen entwickelt. Durch eine gemeinsame Planung von Freiräumen können regional bedeutsame Gebiete (Wildtierkorridore, Landschaftsschutzbereiche etc.) besser geschützt werden. Das Instrument wird seit ca. 10 Jahren in Oberösterreich eingesetzt und soll vor allem in dynamisch wachsenden Regionen die bestehenden Raumordnungsinstrumente ergänzen.</p>
V	<p><b>Quartiersentwicklung</b><sup>102</sup></p> <p>Ziel ist die bestmögliche Anpassung von Neubauvorhaben mit mehr als 25 Wohneinheiten in ihre Umgebung. Die Quartiersentwicklung umfasst unter anderem eine Analyse des Quartiers, eine Planung der zukünftigen Infrastrukturausstattung und die Einbindung der Anrainerinnen und Anrainer. Der</p>	<p>(I) Gemeinde – Objektplanung (II) Das Zusammenspiel von Wohnbauförderung und Raumplanung liefert viele Vorteile. Die Quartiersentwicklung wurde 2016 evaluiert. Dieses Instrument ist als</p>

99 § 50 Salzburger ROG vom 25. Oktober 2017: Bebauungsplanung

100 Handbuch „Interkommunale Raumentwicklung“: <http://www.regionalentwicklung.at/181-0-Handbuch-fuer-interkommunale-Raumentwicklung-Oberoesterreich-.html>

101 Oö. Raumordnungsgesetz-Novelle 2015: <https://www.ris.bka.gv.at/eli/lgb/ob/2015/69/20150630>

102 Willkommen im Quartier Von Dorfentwicklung und Städtebau in Vorarlberg: <http://www.vorarlberg.at/pdf/28willkommenimquartier.pdf>

BL	Instrument	(I) Themenschwerpunkt (II) Bewertung
	Prozess „Quartiersentwicklung“ wird von der Wohnbauförderung und der Raumplanung gemeinsam gefördert.	„bottom-up“-Maßnahme im Sinne der Innenverdichtung zu bewerten und wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. In Vorarlberg gibt es über 40 Anwendungsbeispiele.

### 10.3 Empfehlungen

Zum Thema neue Planungsinstrumente ist es nicht sinnvoll, eine generelle Empfehlung abzugeben, da sich planerische Herausforderungen kontinuierlich ändern. Zwei Trends sind hier hervorgehoben:

- **Gemeindeübergreifende Planung in stark wachsenden Regionen:** Durch gemeinsame Planungsziele kann in schnell wachsenden Regionen unnötige Zersiedelung vermieden werden (Stichwort Wettbewerb zwischen Gemeinden um Ansiedlung). Die Stadtregionale Strategie Wels und die Regionale Leitplanung für das Wiener Umland sind gute Beispiele für eine gemeindeübergreifende Planung. In den genannten Fällen wurden regionale Leitziele zu den Themen Siedlung, Landschaft und Mobilität definiert.
- **Interessenabwägung bei kontroversiellen Planungsthemen:** Bei größeren Bauvorhaben sind Konflikte zwischen den unterschiedlichen Akteuren kaum zu vermeiden. Um dieses Dilemma möglichst gering zu halten ist es sinnvoll, alle Akteure einzubinden und einen Verhandlungsprozess zu starten, in dem die unterschiedlichen Interessen abgewogen werden. Das Ergebnis ist ein Kompromiss, der von den eingebundenen Akteuren ausgehandelt wird. Gute Beispiele dafür sind das in Wien eingesetzte Instrument zum „Kooperativen Planungsverfahren“ und die „Quartiersentwicklung“ in Vorarlberg.

# 11 Raumtypen und Instrumente

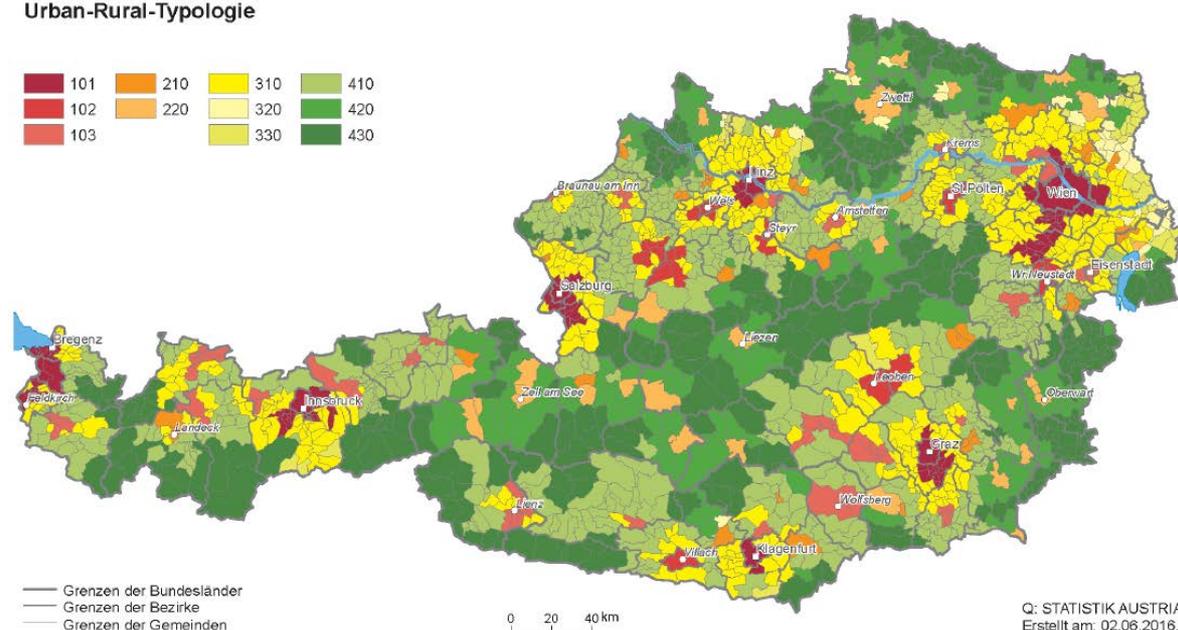
In den Kapiteln 4 bis 10 werden Instrumente zur Reduktion des Bodenverbrauchs nach Schwerpunktthemen beschrieben. Es liegt auf der Hand, dass die besprochenen Instrumente einen unterschiedlichen Stellenwert im ländlichen oder urbanen Raum haben. Dieses Kapitel versucht für drei unterschiedliche Raumtypen (urban – intermediär – rural) die wichtigsten Instrumente zur Reduktion des Bodenverbrauchs zu definieren. Dabei wurde auf die „Urban-Rural“ Typologie der Statistik Austria zurückgegriffen, die im Jahr 2016 veröffentlicht wurde.<sup>103</sup> Diese teilt die österreichischen Gemeinden in insgesamt 11 Raumtypen ein, mit unterschiedlicher urbaner oder ruraler Prägung. Die zugrundeliegenden Bewertungskriterien sind die Bevölkerungsdichte, die Infrastrukturausstattung, der Anteil der Erwerbsspendlerinnen/-pendler und die Erreichbarkeit durch den motorisierten Individualverkehr (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Urban-Rural Typologie der Statistik Austria.

	<b>101 Urbanes Großzentrum</b>
	<b>102 Urbanes Mittelzentrum</b>
	<b>103 Urbanes Kleinzentrum</b>
	<b>210 Regionales Zentrum, zentral</b>
	<b>220 Regionales Zentrum, intermediär</b>
	<b>310 Ländlicher Raum im Umland von Zentren, zentral</b>
	<b>320 Ländlicher Raum im Umland von Zentren, intermediär</b>
	<b>330 Ländlicher Raum im Umland von Zentren, peripher</b>
	<b>410 Ländlicher Raum, zentral</b>
	<b>420 Ländlicher Raum, intermediär</b>
	<b>430 Ländlicher Raum, peripher</b>

<sup>103</sup> Urban-Rural-Typologie (2016): Webseite Statistik Austria (Zugriff 22. Jänner 2019): [https://www.statistik.at/web\\_de/klassifikationen/regionale\\_gliederungen/stadt\\_land/index.html](https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/stadt_land/index.html)

## Urban-Rural-Typologie



Quelle: Statistik Austria<sup>104</sup>

Die genannten 11 Raumtypen wurden in drei Cluster gruppiert, und diesen wurden jeweils die wichtigsten Instrumente zur Reduktion des Bodenverbrauchs zugeordnet. Diese Einteilung ist als erste Einschätzung zu sehen und bedarf weiterer Nachschärfung. Beispielsweise wurde der Tourismus in der nachstehenden Betrachtung vorerst nicht berücksichtigt. Für die Kategorie „Urbanes Großzentrum“ wurde es für sinnvoll erachtet, eine weitere Unterteilung in „Innenbereich“ und „Außenbereich“ zu unterscheiden.

### Cluster 1: Hochverdichteter urbaner Raum

Dieser Cluster entspricht den Innenbereichen von Wien, Graz, Linz, Salzburg, Klagenfurt, Innsbruck und Bregenz. Dieser Cluster beherbergt rund 3 Mio. Menschen, der verdichtete Mehrgeschossbau dominiert.

	<b>101 Innenbereich der Urbanen Großzentren</b>
Beispiele	Innenstädte von Wien, Graz, Linz, Salzburg, Klagenfurt, Innsbruck, Bregenz
Gegebenheiten	Bereits hohe Baudichte vorhanden, wenig Gestaltungsmöglichkeiten
Empfohlene Instrumente	Qualitätsvolle Verdichtung mit Augenmerk auf Erhaltung urbaner Grünräume & grüner Infrastruktur (Stichwort Hitzeinseln), Verhandlungsverfahren & Partizipation, qualitativsvolles Bauen (Grünräume erhalten), Stadtumland Planung

<sup>104</sup> Interaktive Karte zur „Urban-Rural Typologie“ der Statistik Austria: [https://www.statistik.at/at-las/?mapid=topo\\_stadt\\_land&layerid=layer1](https://www.statistik.at/at-las/?mapid=topo_stadt_land&layerid=layer1)

## Cluster 2: Stadtumlandregionen und regionale Zentren

Dieser Cluster entspricht den Randzonen der Großstädte, den Umlandregionen der urbanen Großzentren, den kleineren Landeshauptstädten und Mittelstädten. Die Verbauung ist nur teilweise verdichtet, die Bauhöhe ist überwiegend niedrig. In diesem Cluster leben rund 2,5 Mio. Menschen. Es herrscht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland und Wirtschaftsstandorten.

	<b>101 Außenbereiche der Urbanen Großzentren</b>
	<b>102 Urbane Mittelzentren</b>
	<b>103 Urbane Kleinzentren</b>
	<b>210 zentrale regionale Zentren</b>
	<b>220 intermediäre regionale Zentren</b>
Beispiele	Umland Gemeinden der Großstädte, Bezirkshauptstädte
Gegebenheiten	Mittlere Baudichte, hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen und Wohnbauland, Innenentwicklung und Verdichtung.
Empfohlene Instrumente	Baulandmobilisierung, Leerstandserhebung & Leerstandmobilisierung, überkommunale Planung, Bodenfunktionsbewertung, Schutz von hochproduktiven landwirtschaftlichen Flächen und hochwertigen Naturräumen, Förderung des verdichteten Wohnbaus.

### Cluster 3: Ländlicher Raum

Dieser Cluster entspricht den kleinen ländlichen Zentren und ländlichen Gemeinden. Die Verbauung ist sehr locker, selten verdichtet und die Bauhöhen sind durchgehend niedrig. In diesem Cluster leben rund 3,5 Mio. Menschen. Die Bodenpreise sind niedrig, da die Nachfrage nach Wohnbauland und Wirtschaftsstandorten nicht sehr groß ist.

	<b>310 Ländlicher Raum im Umland von Zentren, zentral</b>
	<b>320 Ländlicher Raum im Umland von Zentren, intermediär</b>
	<b>330 Ländlicher Raum im Umland von Zentren, peripher</b>
	<b>410 Ländlicher Raum, zentral</b>
	<b>420 Ländlicher Raum, intermediär</b>
	<b>430 Ländlicher Raum, peripher</b>
Beispiele	Überwiegend Gemeinden des Alpenraumes, teilweise des Waldviertels, Mühlviertels und des Südburgenlandes
Gegebenheiten	Geringe Baudichte, Bevölkerungswachstum von leicht stagnierend bis leicht wachsend, Nachfrage nach Bauland und Gewerbeflächen orientiert sich an aktuellen Trends (i. e. große Infrastrukturprojekte, Tourismus).
Empfohlene Instrumente	Baulandüberhänge reduzieren: Einhaltung des realistischen 10-Jahresbedarfs, Maßnahmen zur Ortskernbelebung, Wohnbauförderung im Sinne der Ortskernbelebung, Anpassung des verdichteten Wohnbaus an das ländliche Umfeld, Schutz von hochproduktiven landwirtschaftlichen Flächen und hochwertigen Naturräumen.



## 12 Boden 2030

Wir schreiben das Jahr 2030. Österreich verfügt über eine große Vielfalt an multifunktionalen Landschaften. Ein Großteil der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist geschützt, und die Ernährungssicherheit ist langfristig abgesichert. Die zunehmende Urbanisierung wurde von einer Renaissance der kleinen Orte abgelöst – ausgelöst durch die Wiederbelebung von leerstehenden Gebäuden, den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und durch neue Arbeitsformen. Der Tourismus profitiert, und die Naherholungsräume rund um die großen Städte bleiben erhalten und werden sukzessive saniert. Wie konnte das erreicht werden?

- **Baulandbefristungen:** Alle unbebauten Baulandparzellen sind im Rahmen der Aktualisierung der Flächenwidmungspläne mit einer angemessenen Befristung (10 Jahre) belegt. Innerhalb dieses Zeitraumes steht es den Eigentümerinnen und Eigentümern frei, ihr Grundstück zu bebauen, zu verkaufen oder es in Grünland rückstufen zu lassen.
- **Landwirtschaftliche Vorrangflächen:** Mindestens die Hälfte der landwirtschaftlichen Flächen der österreichischen Kleinproduktionsregionen sind als landwirtschaftliche Vorrangflächen vor Verbauung geschützt (Vorrangkarten per Landesgesetz).

- **Vermeidung von Großparkplätzen:** Die Errichtung von Großparkplätzen bei der Neuerichtung von Freizeitanlagen, Einkaufseinrichtungen und Großbetrieben wird vermieden, da die notwendigen Stellplätze auf Dächern oder in den Untergrund verlagert werden.
- **Ortskernförderung:** Allen österreichischen Gemeinden steht eine Ortskernförderung zur Verfügung, um Grundstücke in zentraler Lage mit altem Gebäudebestand neu zu entwickeln.
- **Vorrang für den verdichteten Wohnbau:** Für Bauen und Renovieren im Ortskern gibt es die höchste Wohnbauförderung. Darüber hinaus werden ausschließlich kompakte Bauformen gefördert. Es stehen Forschungsmittel für Pilotprojekte zur Verfügung, insbesondere für innovative Wohnbauformen und für neue Wohnbedürfnisse.
- **Förderung für Gewerbebrachflächen:** Investorinnen und Investoren, die ihre Betriebsstandorte auf ehemaligen Industrie- oder Gewerbebrachen errichten, haben finanzielle Vorteile gegenüber einer Ansiedlung auf der grünen Wiese.
- **Bodenbildung:** Jede Schülerin und jeder Schüler hat in der Grundschule die Zusammenhänge von Boden und Klima gelernt und praktisch erfahren.
- **Ausbildung und Jobs:** Es gibt eine große Vielfalt an Jobs, die von gesunden, funktionierenden Böden abhängen und für die eine hochwertige Ausbildung zur Verfügung steht.
- **Bodenfonds:** Die unvermeidbare Verbauung von hochwertigen Böden wird finanziell kompensiert und in einen Bodenfonds gespeist. Damit werden Projekte zum Brachflächenrecycling, aber auch zur Renaturierung, finanziert.
- **Plattform ländlicher Raum:** Für Gemeinden des ländlichen Raums gibt es eine Plattform zum Erfahrungsaustausch rund um den Themenbereich Bodenschutz und Siedlungsentwicklung.
- **Die „ungeliebte Siedlung“ wird zur „lebenswerten Siedlung“:** Der verdichtete Wohnbau wird innovativer und lebenswerter und passt sich den Anforderungen des ländlichen Raumes an. Kleinere Wohneinheiten mit Gemeinschaftsgärten machen das Leben am Land auch für kleine Haushalte attraktiv.

# Annex I – Interviewte Personen

<b>B</b>	Cornelia Lichtenberger (ehem. Frank), Mag.	Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 2 – Landesplanung, Sicherheit, Gemeinden und Wirtschaft, Referat Raumplanung
<b>B</b>	Claudia Pingitzer	Amt der Burgenländischen Landesregierung, Abteilung 3 – Hauptreferat Wohnbauförderung
<b>B</b>	Wolfgang Wallner, DI	Landhaus, Abteilung 4 – Ländliche Entwicklung, Agrarwesen und Naturschutz, Referat Dorfentwicklung
<b>K</b>	Friedrich Scheschark	Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden und Raumordnung
<b>K</b>	Christian Seidenberger, DI	Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 3 – Gemeinden und Raumordnung – Überörtliche Raumplanung
<b>K</b>	Angelika Fritzl, Mag.	Amt der Kärntner Landesregierung, Abteilung 2 – Wohnbau
<b>NÖ</b>	Christian Steiner, DI	Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Landentwicklung
<b>NÖ</b>	Dominik Dittrich, Mag.	Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik – Überörtliche Raumordnung
<b>NÖ</b>	Gilbert Pomaroli, DI	Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik – Örtliche Raumordnung
<b>NÖ</b>	Helmut Frank, Mag.	Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung
<b>NÖ</b>	Wolfgang Alfons, DI	Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, Außenstelle Krems Dorf- und Stadterneuerung, Ortskernbelebung
<b>NÖ</b>	Huber Trauner, DI	Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik, Außenstelle Krems Dorf- und Stadterneuerung, Ortskernbelebung
<b>OÖ</b>	Gerald Sochatzy, Mag.	Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Abteilung Raumordnung
<b>OÖ</b>	Andreas Mandlbauer, DI	Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Abteilung Raumordnung
<b>OÖ</b>	Roland Forster, DI	Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Abteilung Raumordnung
<b>OÖ</b>	Renate Leitinger, DI	Amt der Oberösterreichischen Landesregierung, Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft, Abteilung Umweltschutz
<b>S</b>	Christine Itzlinger, DI	Amt der Salzburger Landesregierung, Referat 10/05 – Raumplanung
<b>S</b>	Margit de Lara Fernandez, Mag.	Amt der Salzburger Landesregierung, Referat 10/05 – Raumplanung

<b>S</b>	Walter Aigner, Mag.	Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 10 – Wohnen und Raumplanung
<b>S</b>	Martin Leist, DI	Amt der Salzburger Landesregierung, Referat 4/22– Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Almen
<b>ST</b>	Liliane Pistotnig, Dr.	Land Steiermark, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
<b>ST</b>	Heinrich Pammer, Dr	Land Steiermark, Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik
<b>ST</b>	Michael Redik, DI	Land Steiermark, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
<b>ST</b>	Martin Wieser, DI	Land Steiermark, Abteilung 17 – Landes- und Regionalentwicklung
<b>T</b>	Robert Ortner, DI	Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Landesentwicklung und Zukunftsstrategie
<b>T</b>	Manfred Riedl, DI	Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Landesentwicklung und Zukunftsstrategie
<b>T</b>	Diana Ortner, DI	Amt der Tiroler Landesregierung, Abteilung Bodenordnung
<b>V</b>	Reinhard Bösch, Dr	Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilungsleiter Umwelt- und Klimaschutz
<b>V</b>	Edgar Hagspiel, DI	Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Raumplanung und Baurecht
<b>V</b>	Lothar Hinteregger, Mag	Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilungsleiter Wohnbauförderung
<b>V</b>	Monika Humer, DI	Amt der Vorarlberger Landesregierung, Umweltinstitut Vorarlberg
<b>V</b>	Harald Moosbrugger, Mag	Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilungsleiter Allgemeine Wirtschaftsangelegenheiten
<b>W</b>	Michael Rosenberger, DI	MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Überörtlich Stadtentwicklung und Stadtplanung
<b>W</b>	Thomas Titz, DI	MA 21 Stadtteilplanung und Flächennutzung,
<b>W</b>	Daniel Glaser, DDI	MA 50, Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen,
<b>W</b>	Michael Bailer, DI	Magistrat Wien, MA 22 Umweltschutzabteilung – Räumliche Entwicklung

# ANNEX II – Fragenkatalog

## Für Bundesländer-Fachgespräche zum Thema Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich

Kontakt: Gundula Prokop, [gundula.prokop@umweltbundesamt.at](mailto:gundula.prokop@umweltbundesamt.at)  
15. November 2017 (überarbeitete Version)

### Hintergrund

Im Auftrag des BMLFUW wird das Umweltbundesamt bis Mai 2019 einen Übersichtsbericht zu Maßnahmen zur Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich erstellen. Dazu werden im Zeitraum Dezember 2017 bis Mai 2018 in allen Bundesländern Fachgespräche mit relevanten Expertinnen und Experten durchgeführt werden, in denen folgende Themenschwerpunkte recherchiert werden.

- Neue Instrumente der Raumordnung,
- Dorfentwicklung,
- Wohnbauförderung,
- Best Practice Gemeinden,
- Bewusstseinsbildung,
- Leerstände,
- Schutz naturräumlicher Ressourcen,
- Baulandmobilisierung.

Ziel dieser Arbeit ist es, neue Maßnahmen und Instrumente zur Reduktion des Bodenverbrauchs zu identifizieren und den Wissensaustausch zwischen den Bundesländern zu fördern. Darüber hinaus soll auf die unterschiedlichen Raumtypen eingegangen werden und es sollen Schlüsse gezogen werden, welche Instrumente sich für welchen Raumtyp besonders eignen.

\* Urban-Rural Typologie nach Statistik Austria

### Frage 1 – Motivation

Die Reduktion des Bodenverbrauchs kann unterschiedliche Motive haben. Welches ist aus Sicht Ihrer Fachstelle und für Ihr Bundesland am zutreffendsten?

- Der Erhalt produktiver Böden als Nahrungsgrundlage (Stichwort „Ernährungssicherheit“),
- der Erhalt von Böden als Kohlenstoffspeicher (Stichwort „Klimaschutz“),
- der Erhalt von Böden als Wasserspeicher (Stichwort „Hochwasserschutz“),
- Vermeidung von Zersiedelung und Förderung von kompakten Siedlungsräumen zur Reduktion des Individualverkehrs (Stichwort „Klimaschutz & Verkehr“),
- Erhaltung von vielfältigen Landschaften und der Biodiversität (Stichwort „Naturschutz“),
- Erhaltung von Grünflächen für eine gute Lebensqualität (Stichwort „Erholungsfunktion“).

**Adressaten:** Expertinnen und Experten aus Raumplanung, Bodenschutz, Wohnbauförderung, ländlichen Entwicklung (bzw. Dorferneuerung), Landwirtschaft und Landwirtschaftskammern

### Frage 2 – Neue Instrumente der Raumordnung

Sind seit 2008 in Ihrem Bundesland neue Instrumente der Raumordnung eingeführt worden, die einer Reduktion des Bodenverbrauchs förderlich sind?

- Name des Instruments,
- gesetzliche Grundlage,
- Verbindlichkeit: freiwillige/verbindliche Maßnahme,
- Erfahrungswerte: wird gut/schlecht angenommen/kaum implementiert/gibt es seit xy Jahren etc.,
- Perspektive: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung.

**Adressaten:** Expertinnen und Experten aus der örtlichen und überörtlichen Raumplanung.

### Frage 3 – Dorfentwicklung/ländliche Entwicklung

Gibt es Maßnahmen der Dorfentwicklung, die gezielt die Ortskernbelebung und somit die Innenentwicklung fördern?

- Name der Maßnahme,
- Erfahrungswerte: wird gut/schlecht angenommen/kaum implementiert/gibt es seit xy Jahren etc.,
- Perspektive: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung.

**Adressaten:** Expertinnen und Experten zur ländlichen Entwicklung (bzw. Dorferneuerung)

#### **Frage 4 – Wohnbauförderung**

Gibt es in der Wohnbauförderung gezielte Fördermaßnahmen für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Stichwort Innen- vor Außenentwicklung, Altbausanierung etc.)?

- Name der Maßnahme,
- Erfahrungswerte: wird gut/schlecht angenommen/kaum implementiert/gibt es seit xy Jahren etc.,
- Perspektive: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung.

**Adressaten:** Expertinnen und Experten der Wohnbauförderung

#### **Frage 5 – Best Practice Gemeinden**

Gibt es in Ihrem Bundesland Gemeinden, die zum Thema Reduktion des Bodenverbrauchs besonders engagiert und beispielgebend sind?

- Name der Gemeinde, evtl. Kontakt,
- beispielhafte Maßnahmen.

**Adressaten:** Expertinnen und Experten aus Raumplanung, Bodenschutz, Wohnbauförderung, ländlicher Entwicklung (bzw. Dorferneuerung), Landwirtschaft und Landwirtschaftskammern

#### **Frage 6 – Bewusstseinsbildung**

Gibt es in Ihrem Bundesland gezielte Maßnahmen, um das Bewusstsein für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden zu stärken?

- Name der Maßnahme,
- Zielgruppe,
- Erfahrungswerte: wird gut/schlecht angenommen/kaum implementiert/gibt es seit xy Jahren etc.,
- Perspektive: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung.

**Adressaten:** Expertinnen und Experten aus Raumplanung, Bodenschutz, Wohnbauförderung, ländlicher Entwicklung (bzw. Dorferneuerung), Landwirtschaft und Landwirtschaftskammern

#### **Frage 7 – Leerstände**

Leerstände und „Unternutzungen“ stellen in Österreich ein wachsendes Problem dar. Der Gebäudebestand nimmt kontinuierlich zu, aber eine effiziente Nutzung fehlt häufig (Stichwort Zweitwohnungen, leere Erdgeschosszonen etc.). Gibt es in Ihrem Bundesland Maßnahmen, um diese Problematik besser in den Griff zu bekommen?

- Welche Art von Leerständen oder „Unternutzungen“ sind aus Ihrer Sicht besonders problematisch und warum?
  - Leerstehende Gewerbe- und Industriestandorte,
  - leerstehende Wohngebäude,
  - leerstehende Erdgeschosszonen (Geschäftslokale),
  - Zweitwohnungen (Unternutzung).
- Gibt es Maßnahmen zur systematischen Leerstandserhebung auf Gemeindeebene?
  - Erfahrungswerte: wird gut/schlecht angenommen/kaum implementiert/gibt es seit xy Jahren etc.
- Gibt es Maßnahmen oder Förderungen zur Aktivierung von Leerständen?

**Adressaten:** Expertinnen und Experten aus Raumplanung, Wohnbauförderung, ländlicher Entwicklung (bzw. Dorferneuerung)

### Frage 8 – Schutz von naturräumlichen Ressourcen

Bieten Raumplanung oder Naturschutz Instrumente, um naturräumliche Ressourcen (schützenswerte Landschaften, hochproduktive Böden, Schutz der Artenvielfalt, Flächen für den Wasserrückhalt etc.) langfristig vor Verbauung zu schützen?

- Name des Instrumentes,
- gesetzliche Grundlage,
- Verbindlichkeit: freiwillige/verbindliche Maßnahme,
- Erfahrungswerte: wird gut/schlecht angenommen/kaum implementiert/gibt es seit xy Jahren etc.,
- Perspektive: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung.

**Adressaten:** Expertinnen und Experten aus Raumplanung, Bodenschutz, Hochwasserschutz, Landwirtschaft und Landwirtschaftskammern

### Frage 9 – Baulandmobilisierung

Baulandwidmungen, die keine Bebauungsfrist aufweisen, stellen in vielen Gemeinden ein großes Problem bzgl. der Baulandverfügbarkeit dar. Große Baulandreserven, die nicht in Anspruch genommen werden, führen zu noch mehr Flächeninanspruchnahme. Gibt es in Ihrem Bundesland Möglichkeiten, auf bestehende Baulandwidmungen einzuwirken?

- Name des Instrumentes,
- gesetzliche Grundlage,
- Verbindlichkeit: freiwillige/verbindliche Maßnahme,

- Erfahrungswerte: wird gut/schlecht angenommen/kaum implementiert/gibt es seit xy Jahren etc.,
- Perspektive: Einschätzung der zukünftigen Entwicklung.

**Adressaten:** Expertinnen und Experten aus Raumplanung, Bodenschutz, Wohnbauförderung, ländlicher Entwicklung (bzw. Dorferneuerung), Landwirtschaft und Landwirtschaftskammern

### **Frage 10 – Was fehlt?**

- Gibt es aus Sicht Ihrer Fachstelle Instrumente, Maßnahmen oder Förderungen, die heute noch fehlen, aber die eine Reduktion des Bodenverbrauchs erheblich beschleunigen würden? Was sind die Barrieren für eine Realisierung?
- Gibt es zum Thema „Reduktion des Bodenverbrauchs“ Aspekte, die besser auf Bundesebene koordiniert werden sollten? Wenn ja, welche?

**Adressaten:** Alle – Expertinnen und Experten aus Raumplanung, Bodenschutz, Wohnbauförderung, ländlicher Entwicklung (bzw. Dorferneuerung), Landwirtschaft und Landwirtschaftskammern

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht zu Landesprogrammen bzw. Regionalprogrammen zum Grünraumschutz.	21
Tabelle 2: Bodenfunktionsbewertung in der Flächenwidmung.	24
Tabelle 3: Förderung zur Erstellung eines Leitbildes zur Ortskernstärkung.	28
Tabelle 4: Maßnahmen zur Stärkung des Ortskernes.	30
Tabelle 5: Weitere Maßnahmen zur Ortskernstärkung.	32
Tabelle 6: Bauland-Befristungen.	38
Tabelle 7: Mobilisierung von Altbauland.	41
Tabelle 8: Fiskalische Instrumente für Baulandwidmungen.	43
Tabelle 9: Baulandumlegung.	46
Tabelle 10: Baulandstatistik.	47
Tabelle 11: Wohnbauförderung für Wohnungen im Ortskern.	52
Tabelle 12: Erhöhte Wohnbauförderung für verdichtetes Bauen.	55
Tabelle 13: Wohnbauförderung für Sanieren im Bestand.	56
Tabelle 14: Boden-Bildungsangebote für Schulen.	60
Tabelle 15: Fachliche Weiterbildung für Lehrerinnen und Lehrer.	61
Tabelle 16: Fachliche Weiterbildung für Planerinnen/Planer, Bürgermeisterinnen/Bürgermeister und Gemeindemitarbeiterinnen/-mitarbeiter.	62
Tabelle 17: Neue Ausbildungen.	63
Tabelle 18: Fach-Kommunikation auf Gemeindeebene.	63
Tabelle 19: Fachgrundlagen.	64
Tabelle 20: Leerstanderkennung.	67
Tabelle 21: Leerstandaktivierung.	69
Tabelle 21: Wiedernutzung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden.	71
Tabelle 23: Fachpapiere zu neuen Planungsthemen.	73
Tabelle 24: Prozesse zur Interessenabwägung.	76

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Grund genug? Flächenmanagement in Österreich – Fortschritte und Perspektiven.	12
Abbildung 2: Bodenverbrauch bzw. Flächeninanspruchnahme in Österreich (2001–2018).	14
Abbildung 3: Leitgedanke zur Reduktion des Bodenverbrauchs.	18
Abbildung 4: Bodenfunktionen.	23
Abbildung 5: Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes am Bauland insgesamt.	37
Abbildung 6: Beispiel für eine Baulandumlegung.	45
Abbildung 7: Wohnbauförderung – Zusicherungen in den Bundesländern im Jahr 2016.	51
Abbildung 8: Urban-Rural Typologie der Statistik Austria.	79

**Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus**

Stubenring 1, 1010 Wien

[bmnt.gv.at](https://www.bmnt.gv.at)