

ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“

Ausgangslage,
Empfehlungen & Beispiele

**ÖROK-EMPFEHLUNG NR. 56:
„FLÄCHENSPPAREN, FLÄCHENMANAGEMENT
& AKTIVE BODENPOLITIK“**

**AUSGANGSLAGE,
EMPFEHLUNGEN & BEISPIELE**

IMPRESSUM

© 2017 by Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Wien
Alle Rechte vorbehalten.

Medieninhaber und Herausgeber: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)
Geschäftsführer: Mag. Johannes Roßbacher/Mag. Markus Seidl
Projektkoordination: MMag.^a Elisabeth Stix
Ballhausplatz 1, 1014 Wien
Tel.: +43 (1) 53 53 444
Fax: +43 (1) 53 53 444 - 54
E-Mail: oerok@oerok.gv.at
Internet: www.oerok.gv.at

Die vorliegende Broschüre ist sowohl in gedruckter als auch in digitaler Form verfügbar (Bestellung bzw. Download siehe: www.oerok.gv.at).

Bearbeitung:

ÖROK-Empfehlung Nr. 56 (Kapitel 3):

Ausarbeitung: Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier (Technische Universität Wien) auf Basis der Beratungen in der ÖREK-Partnerschaft „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“; Annahme durch die Österreichische Raumordnungskonferenz mit Dezember 2016.

Rahmen und Beispiele (Kapitel 2 und Kapitel 4):

Dr. Erich Dallhammer und Mag. Wolfgang Neugebauer, Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR-GmbH) auf Basis der Beratungen in der ÖREK-Partnerschaft „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“.

Grafische Gestaltung: www.pflegergrafik.at

Copyrights der Coverfotos: ÖROK-Geschäftsstelle, Shutterstock

Produktion: www.medienundmehr.at – Kommunikationsagentur, Wien

Druck: Digitalprintcenter des Bundesministeriums für Inneres, Wien

Eigenverlag

Hinweise:

Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter.

Alle veröffentlichten Bilder und Grafiken wurden nach bestem Wissen und Gewissen sorgfältig recherchiert. Sollte uns bei der Zusammenstellung des Materials ein bestehendes Urheberrecht entgangen sein, teilen Sie uns dies bitte umgehend mit. Wir werden uns dann mit Ihnen in Verbindung setzen, um das Copyright auf schnellstem Wege zu klären.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorwort der ÖROK-Geschäftsstelle	5
2	Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik – Ausgangslage & Rahmen	7
2.1	Zur Ausgangslage	7
2.2	Vom Ziel des Flächensparens zur Umsetzung	8
2.3	Ein Blick auf die Zahlen	9
3	ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ ..	13
3.1	Einleitung	13
3.2	Empfehlungen.....	14
1.	Flächensparen und Flächenmanagement als zentrales planerisches Anliegen	14
2.	Verbesserte Umsetzung und Praxisrelevanz.....	15
3.	Überörtliche Raumordnung als wesentliche Planungsebene	15
4.	Wirkungsvolle örtliche Raumplanung	16
5.	Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung.....	17
6.	Leerstandsmanagement, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Branchen sowie Innenverdichtung	18
7.	Erstellung aktueller Informations- und Datengrundlagen	18
8.	Flächensparen als fachmaterienübergreifender Grundsatz	19
4	Beispiele zur Anwendung und Umsetzung	21
4.1	Vorbemerkung.....	21
4.2	Prämierte Gemeinden des LandLuft-Baukulturgemeinde-Preises – <i>Beispiel zur Empfehlung 2: „Verbesserte Umsetzung und Praxisrelevanz“</i>	22
4.3	Regionalplanung im Dienste des Flächensparens – <i>Beispiele zur Empfehlung 3:</i> <i>„Überörtliche Raumordnung als wesentliche Planungsebene“</i>	23
4.4	Örtliche Entwicklungskonzepte als strategische Planungsinstrumente der Gemeinden – <i>Beispiele zur Empfehlung 4: „Wirkungsvolle örtliche Raumplanung“</i>	25
4.5	Anwendung der Vertragsraumordnung, Baulandumlegung und Baulandfonds – <i>Beispiele zur Empfehlung 5: „Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung“</i>	26
4.6	Innenverdichtung und Nutzung von Baulandbranchen – <i>Beispiele zur Empfehlung 6:</i> <i>„Leerstandsmanagement, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Branchen sowie Innenverdichtung“</i>	29
4.7	Infrastrukturkosten ins Bewusstsein bringen – <i>Beispiel zur Empfehlung 7:</i> <i>„Erstellung aktueller Informations- und Datengrundlagen“</i>	32
4.8	Raumwirksame Bestimmungen in der Wohnbauförderung – <i>Beispiele zur Empfehlung 8:</i> <i>„Flächensparen als fachmaterienübergreifender Grundsatz“</i>	34
5	Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft	37
6	Literaturverzeichnis	39

Vorwort DER ÖROK-GESCHÄFTSSTELLE

Liebe Leserin, lieber Leser!

Die vorliegende Broschüre setzt sich mit einem für die Raumentwicklung äußerst zentralen Themenkomplex auseinander: dem Flächensparen, dem Flächenmanagement und der aktiven Bodenpolitik.

Kernaufgabe der Raumordnung im Allgemeinen ist eine vorausschauende, planmäßige Gestaltung des Lebensraumes. Dies umfasst auch, Boden haushälterisch und eignungsgerecht zu nutzen, den Naturraum zu erhalten, wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklungen zu ermöglichen, aber beispielsweise auch Siedlungs- und Wirtschaftsraum vor Naturgefahren zu bewahren.

Im Spannungsfeld dieser Interessen nehmen der sparsame Umgang mit dem begrenzten Gut Boden, das Flächensparen, ein umsichtiges, gesamthaftes Flächenmanagement sowie eine zukunftsgerichtete, aktive Bodenpolitik eine zentrale Stellung im raumplanerischen Handeln ein.

Befördert durch aktuelle Entwicklungen wie das rasante Bevölkerungswachstum in vielen Regionen Österreichs, steigende Preise am Immobilienmarkt, aber auch sich verändernde Lebensstile, die oftmals mit einem höheren Raumbedarf einhergehen, nahm eine ÖREK-Partnerschaft die Auseinandersetzung mit den Themen „Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik“ auf.

Unter der Federführung des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft (Sektion II: Landwirtschaft und ländliche Entwicklung) sowie des Landes Salzburg (Abteilung Wohnen und Raumplanung) setzten sich die Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft dabei zum Ziel, innerhalb eines Jahres einen Vorschlag für eine ÖROK-Empfehlung – und damit gemeinsame Leitlinien der ÖROK-Mitglieder – auszuarbeiten. Als strategischer Ankerpunkt diente der Handlungsbereich „Flächensparen und Flächenmanagement implementieren“ des Österreichischen Raumentwicklungskonzeptes 2011 („ÖREK 2011“), den es im Zuge dieser ÖREK-Partnerschaft umzusetzen galt.

Die Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft konnten auf umfassende Grundlagen (ÖREK-Partnerschaft „Leistbares Wohnen“, Broschüre des BMLFUW zur „Reduzierung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Böden“, Studie „Gewidmetes, nicht bebautes Bauland“ der ÖROK-Raumbewertung, Umweltkontrollberichte,...) zurückgreifen und sich somit zielorientiert der Ausarbeitung der Leitlinien zuwenden. Für die wissenschaftliche Leitung und Bearbeitung konnte Univ.-Prof. Dr. Arthur Kanonier (Technische Universität Wien, Fachbereich für Bodenpolitik und Bodenmanagement) gewonnen werden; Expertise brachten darüber hinaus die Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft mit ihrem umfassenden Wissen über nationale, regionale und lokale Gegebenheiten ein.

Das Ergebnis dieses sehr konzentrierten, intensiven Arbeitsprozesses mündete im Herbst 2016 in einem Entwurf für eine ÖROK-Empfehlung zu „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ und konnte mit Jahresbeginn 2017 auch als durch die politische Konferenz der ÖROK abgenommene „ÖROK-Empfehlung Nr. 56“ vorgelegt werden.

Die partnerschaftliche Ausarbeitung und Verabschiedung einer ÖROK-Empfehlung zu den Themen „Flächensparen, Flächenmanagement und aktive Bodenpolitik“ vor durchaus kontroversen, oft begründeten unterschiedlichen Interessenlagen erforderte ein hohes Maß an fachlichem Austausch, Diskussion, aber auch Bereitschaft zur Konsensfindung.

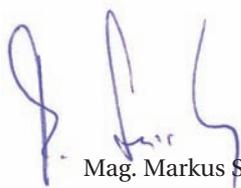
Das zeitlich eng gesteckte, aber klare Ziel, der hohe Einsatz der federführenden Partner Ignaz Knöbl und Franz Dollinger und des inhaltlichen Experten Arthur Kanonier, die Zusammenarbeit in der ÖREK-Partnerschaft

sowie in den weiteren ÖROK-Gremien machten es möglich, diesen Prozess erfolgreich abzuschließen und von allen ÖROK-Mitgliedern mitgetragene Leitlinien vorzulegen.

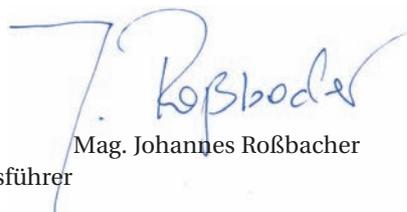
Vielmehr noch als der Prozess der Erstellung werden die vielen Schritte zur Umsetzung – die nun in den Händen der ÖROK-Mitglieder liegen – Abstimmung, Konsensfindung und ein gutes Maß an Überzeugungsarbeit brauchen. Ein grundlegender Schritt ist dazu mit der Vereinbarung der Empfehlung auf Ebene der ÖROK gesetzt – wir würden es daher sehr begrüßen, wenn zahlreiche Schritte auf Basis dieser Grundlage folgen. Bereits getätigte und bestehende Initiativen sowie eine große Anzahl an Umsetzungsprojekten in den Gemeinden und Regionen zeigen auf, wie die Umsetzung gelingen und eine gemeinsame Richtung eingeschlagen werden kann.

In der vorliegenden Broschüre finden Sie, liebe Leserin und lieber Leser, nach einem einleitenden „rahmgebenden“ Artikel, die ÖROK-Empfehlung Nr. 56 „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ im Originaltext. Daran anschließend sind erläuternde Beispiele angeführt, die einen kleinen Teil von Anwendungsmöglichkeiten aufzeigen.

Zum Schluss der Broschüre findet sich das neben den eigentlichen Empfehlungen wahrscheinlich Wesentlichste: Ein herzliches Dankeschön an jene engagierten Kolleginnen und Kollegen, die die Ausarbeitung dieser Empfehlung möglich gemacht haben! Und dieses Dankeschön sprechen wir hier an dieser Stelle gerne noch ein zweites Mal aus.



Mag. Markus Seidl



Mag. Johannes Roßbacher

Geschäftsführer

2 FLÄCHENSPAREN, FLÄCHENMANAGEMENT & AKTIVE BODENPOLITIK – AUSGANGSLAGE & RAHMEN

■ ERICH DALLHAMMER UND WOLFGANG NEUGEBAUER¹

2.1 Zur Ausgangslage

Um zu wohnen, zu arbeiten und zu wirtschaften brauchen wir Raum und Fläche. Gleichzeitig ist der Boden ein wertvolles Gut. Wälder, Wiesen und Äcker sind Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Produktionsflächen für Nahrung und Rohstoffe, Wasserspeicher und Erholungsräume für die Menschen. Wird der Boden mit Siedlungen, Straßen oder Wegen bebaut, reduzieren sich diese Qualitäten. Beides ist jedoch für die Gesellschaft wichtig: Der Erhalt der natürlichen Funktionen von Grund und Boden ebenso wie seine Nutzung für Siedlungszwecke.

Problematisch wird es dann, wenn die Siedlungen weite Flächen ineffizient nutzen und so einen hohen Flächenverbrauch erzeugen. Wertvolle Funktionen des Bodens gehen verloren, ohne dass dieser wirklich gut für andere Zwecke ausgenutzt wird. Auf der lokalen Ebene ist der hohe Flächenverbrauch zumeist mit einer Zersiedelung verbunden. Darunter fallen folgende Siedlungsmuster:

- das Entstehen von Siedlungssplittern in der freien Landschaft durch Wohngebäude in Einzellagen oder Kleinstgruppen abseits von Siedlungskernen,
- das Ausufern der Siedlung an den Rändern – meist entlang von Straßen –, während gleichzeitig im Innerortsbereich oftmals voll erschlossenes Bauland ungenutzt bleibt,
- das Entstehen von äußerst locker – meist mit freistehenden Einfamilienhäusern – bebauten Gebieten mit geringen Siedlungsdichten, in denen zudem im Schnitt ein Drittel der Grundstücke unbebaut bleibt. (Emrich 2013)

Verlust ökologisch und landschaftlich wertvoller Flächen

Die flächenverbrauchende Bebauung führt zum Verlust ökologisch und landschaftlich wertvoller Flächen – zumal das lockere Siedlungsgeflecht die Kultur- und Naturlandschaft immer mehr durchdringt. Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durchschnitten

oder zerstört. Landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen verloren.

Durch versiegelte Flächen wird das Regenwasser immer weniger im Boden gespeichert, und es kommt vermehrt zu Hochwasserschäden. Der Versiegelungsgrad für Österreich lag im Jahr 2015 bei 41 Prozent der Flächen, die als Siedlungs- und Verkehrsflächen beansprucht werden. (UBA, 2016a)

Autonutzung und hoher Energieverbrauch

Die geringe Siedlungsdichte verhindert den wirtschaftlichen Betrieb öffentlicher Verkehrsmittel mit einem ausreichenden Angebot. Durch die größeren Distanzen zwischen Arbeits-, Wohn-, Schul-, Einkaufs-, Freizeitort etc. muss das Auto benutzt werden, um die Alltagswege bewältigen zu können. Siedlungen in peripherer Lage mit schlechter ÖV-Erschließung verbrauchen wesentlich mehr Energie als Siedlungen in zentraler Lage. In zentralen Lagen reduziert sich der Energieverbrauch aufgrund der guten ÖV-Versorgung und der geringeren Stellplatzverfügbarkeit um beinahe 50 Prozent. (ÖIR et al. 2011)

Gefährdung der Nahversorgung

Die (erzwungene) Pkw-Mobilität bewirkt auch, dass der Einkauf vielfach mit dem Pkw erledigt wird und Geschäfte mit ausreichenden Parkplätzen am Ortsrand und entlang der Hauptverkehrsstraßen bevorzugt aufgesucht werden. Dies untergräbt die wirtschaftliche Basis von Geschäften, die im Wohnungsnahbereich auf fußläufige Kundschaft ausgerichtet sind. Durch den Kaufkraftabfluss der „Nahversorger“ kommt es in letzter Konsequenz zu Geschäftsschließungen. Mit dem Niedergang der Nahversorgung bricht aber auch ein wichtiger Kristallisationspunkt des Gemeinschaftslebens weg. Leerstand von Geschäftslokalen lässt die Ortskerne veröden. Zudem sind vom Verlust der wohnungsnahen Geschäfte vor allem jene meist sozial schwächeren Personen betroffen, die nicht über einen eigenen Pkw verfügen. (Dallhammer, 2016)

1 Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR GmbH) auf Basis der Beratungen in der ÖREK-Partnerschaft

Kosten für Errichtung und Betrieb der Infrastruktur

Hoher Flächenverbrauch zieht hohe Kosten im Gemeindebudget nach sich. Mit zunehmender Zersiedelung und höherem Flächenbedarf pro Wohneinheit erhöhen sich in der Regel auch die Infrastrukturausgaben. So ist der Bedarf an öffentlichen Geldern für die Neuerrichtung der technischen Infrastruktur (Straßenerschließung, Abwasserentsorgung, Wasserversorgung, Stromversorgung) in Einfamilienhausgebieten deutlich höher als in kompakten Siedlungen. Während sich die Errichtungskosten der technischen Infrastruktur für freistehende Einfamilienhäuser mit 1.000-m²-Parzellen im Schnitt mit etwa 24.200 Euro zu Buche schlagen, sind bei sparsamerem Grundstückszuschnitt, wie etwa bei einer Reihenhauslösung, nur noch die Hälfte der Kosten pro Wohneinheit erforderlich. Für dichte Mehrfamilienhauslösungen lassen sich die Kosten auf bis zu ein Zehntel reduzieren. (Dallhammer 2016, siehe Abb. 1)

Die Erhaltungskosten für die technische Infrastruktur verhalten sich analog. Eine dichtere Bebauung bedeutet einen deutlich kostengünstigeren Betrieb der Infrastruktur. (Dallhammer, Mollay 2008) Die mobile soziale Infrastruktur (Essen auf Rädern, Heimhilfebesuche, Kinderbegleitedienst, Schülertransport,...) kostet in Gemeinden mit dynamischen Streusiedlungen im Schnitt 20-mal mehr als in kompakten Siedlungen. (Doubek 2001)

Ausblick

Eine weitere Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme hat erhebliche ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Auswirkungen für die Gemeinden. Der 14. Raumordnungsbericht der ÖROK zeigt, dass die hohe Flächeninanspruchnahme in Österreich langfristig fortschreitet. Je nach Modellannahmen nehmen die Siedlungs- und Verkehrsflächen bis

2060 um bis zu 55 Prozent zu. Die Siedlungs- und Verkehrsflächen werden sich somit in einem Ausmaß von ca. 25 Fußballfeldern pro Tag ausweiten. (ÖROK, 2015, S. 53f.)

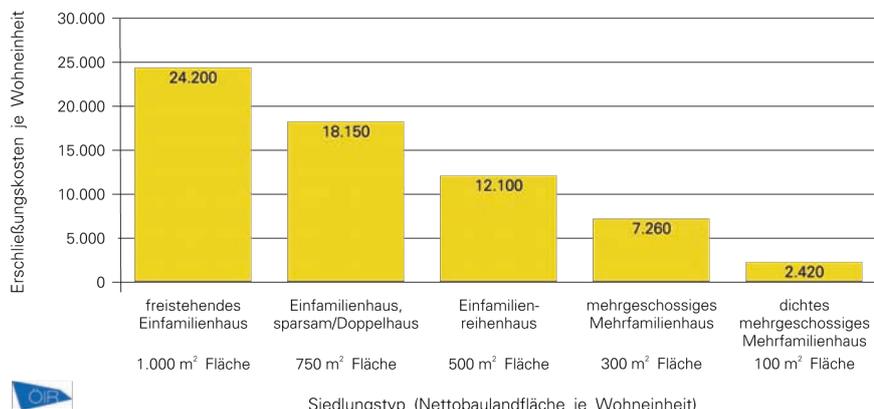
2.2 Vom Ziel des Flächensparens zur Umsetzung

Eine nachhaltige Siedlungs- und Freiraumentwicklung nimmt im Österreichischen Raumentwicklungskonzept 2011 („ÖREK 2011“) einen hohen Stellenwert ein. Die Implementierung von Flächensparen und Flächenmanagement wurde dabei als relevante Aufgabe festgeschrieben. Zu den empfohlenen Maßnahmen zählen u. a. effizientere und widmungskonforme Nutzung von Flächen (Vertragsraumordnung), Mobilisierung von Bauland („aktive Bodenpolitik“), Förderung von flächensparendem Bauen, Revitalisierungs- und Recyclingmaßnahmen von Flächen und baulichen Strukturen.

Die Ursachen des steigenden Flächenverbrauchs liegen oftmals weniger in der Zunahme von großen, flächenbeanspruchenden Projekten, sondern vielmehr in einer Vielzahl von kleinen Einzelentscheidungen in den Gemeinden: der Ausweisung von Bauland für neue Einfamilienhaussiedlungen, für einen neuen Handelsmarkt mit Parkplatz am Ortsrand etc.

Die Nachfrage an Bauland seitens der Privaten orientiert sich nur bedingt an allgemeinen, gesellschaftspolitisch sinnvollen Zielen wie einer sparsamen Flächennutzung. Im Bereich des Wohnbaus ist die Baulandnachfrage getrieben von den Wohnwünschen der Bevölkerung. Das eigene Haus ist für viele der Wunschtraum. In einer Umfrage entschieden sich 68 Prozent der 18–39-Jährigen für ein eigenes Haus als bevorzugte Wohnform. 50 Prozent wollten zudem in einem Dorf leben, weitere 13 Prozent in einer Kleinstadt (GFK 2013).

Abb. 1: Erschließungskosten unterschiedlicher Siedlungstypen für Straße, Kanal, Trinkwasser, Strom in Euro je Wohneinheit (Richtwerte 2012)



Quelle: SIR, 2016; Berechnungen und Grafik: ÖIR GmbH

Dass die Erfüllung dieser Wünsche Probleme in der räumlichen Entwicklung und im Gemeindebudget schafft, ist vielen Gemeinden durchaus bewusst. Aufgrund der Nähe der Gemeindepolitik zu den Bürgerinnen und Bürgern ist es jedoch für die Verantwortlichen oft schwierig, dem individuellen Widmungswunsch mit Argumenten für eine gesamthaft sinnvolle Entwicklung zu begegnen.

Eine kompakte Siedlungsentwicklung hilft aber den Gemeinden, die Lebensqualität im Ort zu erhöhen – auch wenn dafür einzelne individuelle Wünsche zurückstehen müssen:

- Kompakte Siedlungen entlasten das Gemeindebudget bezüglich der Errichtung und Erhaltung von Straßen, Kanal, Wasserversorgung, Kindergartenbus, Heimhilfe etc. werden günstiger. Geld bleibt in der Gemeindekassa. Daraus lässt sich anderes finanzieren.
- Eine ausreichende Siedlungsdichte in den Ortszentren und der Verzicht auf Supermärkte am Ortsrand erleichtern das wirtschaftliche Leben von Nahversorgern in den Ortszentren. Geschäfte bringen Menschen in den Ort und schaffen belebte Ortskerne.
- Siedlungen, die dicht genug sind, um die Alltagswege zu Fuß erledigen zu können, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein, helfen den Menschen Mobilitätskosten zu sparen. Dies ist langfristig besonders wichtig, weil eine Wohnstandortentscheidung für Jahre und Jahrzehnte getroffen wird. Bei einer Ölknappheit können die Treibstoffpreise jedoch rasch anziehen.
- Gemeinden, die Wohnen in Fußwegdistanz zu den Versorgungseinrichtungen (Geschäft, Arzt, Bank, ...) forcieren, ermöglichen es auch älteren Menschen ohne Pkw, selbstständig am Ortsleben teilzunehmen. Dies hat gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels besondere Bedeutung.
- Kompakte Orte tragen zum Erhalt der Kulturlandschaft bei. Sie minimieren die Versiegelung und erhöhen die Speicherkapazitäten des Bodens. Damit sinkt auch die Hochwassergefahr bei Starkregen.

Die ÖROK-Empfehlung Nr. 56: „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ zeigt Wege auf, wie Flächensparen in den Regionen und Gemeinden gelingen kann. (Kapitel 3) Die anschließenden Beispiele geben Hinweise, wie verschiedene Aspekte der ÖROK-Empfehlung bereits umgesetzt worden sind. (Kapitel 4)

2.3 Ein Blick auf die Zahlen

Die Trends der Siedlungsentwicklung lassen sich auch anhand der statistischen Zahlen zum Flächenverbrauch ablesen. Das dynamische Bevölkerungswachstum, die wirtschaftliche Dynamik sowie die generelle Nutzungsintensivierung führen in Österreich zu einer starken Flächeninanspruchnahme für Siedlungszwecke. Dabei nehmen die Bau- und Verkehrsflächen überproportional zu.

In den Jahren 2012–2015 wurden im Schnitt täglich 16,1 Hektar an Flächen für Bau- und Siedlungszwecke in Österreich in Anspruch genommen. (UBA, 2016a). Im bevölkerungsmäßig zehnmal größeren Deutschland liegt die tägliche Flächeninanspruchnahme bei 69 Hektar (Umweltbundesamt 2017) und damit beim ca. 4,3-fachen Österreichs.

Große Unterschiede sind bei der Entwicklung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen zwischen städtischen und ländlichen Gebieten zu erkennen. Während in Wien die Inanspruchnahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen pro Person zwischen 2006 und 2013 um vier Prozent gesunken ist, ist sie im übrigen Österreich um durchschnittlich neun Prozent gewachsen. (ÖROK, 2015, S. 52f.)

Ein Grund dafür liegt im Flächenbedarf der unterschiedlichen Siedlungstypen. Ein freistehendes Einfamilienhaus braucht für eine Wohneinheit bis zum Zehnfachen der Fläche eines dichten Geschoßwohnbaus. (siehe Tabelle 1)

Tab. 1: Dichtewerte in Abhängigkeit der Bauform

Siedlungstyp (Nettobaulandfläche in m ²)	Wohneinheiten/ha*)	EinwohnerIn/ha**)
Freistehendes Einfamilienhaus (1.000 m ²)	10	23
Einfamilienhaus, sparsam/Doppelhaus (750 m ²)	13	30
Einfamilien-Reihenhaus (500 m ²)	20	45
mehrgeschoßiges Mehrfamilienhaus (300 m ²)	33	76
dichtes mehrgeschoßiges Mehrfamilienhaus (100 m ²)	100	227

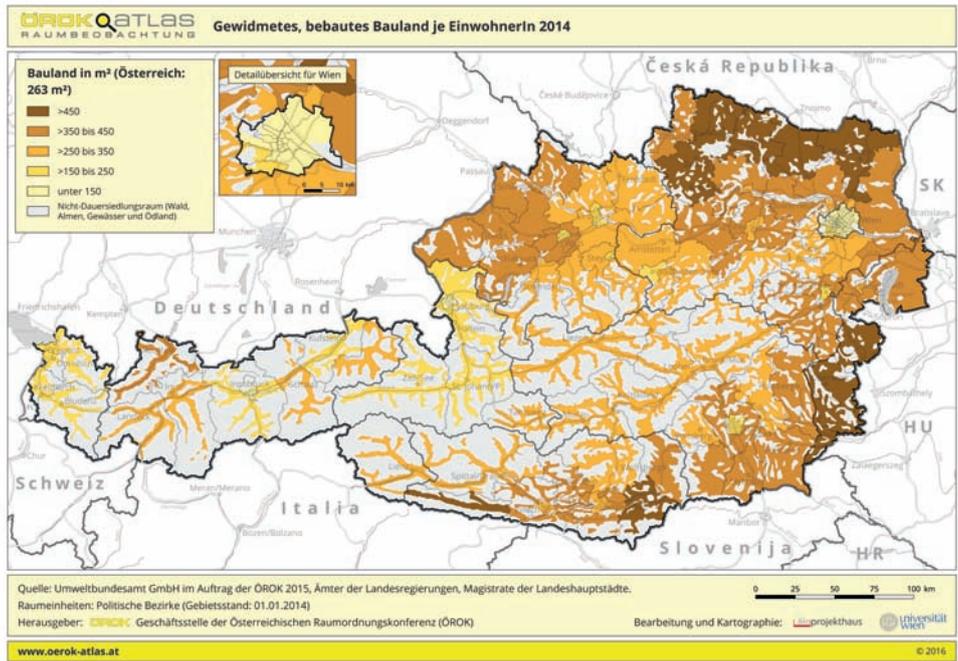
*) 1 Hektar (ha) = 10.000 m²

**) Annahme: Haushaltsgröße im Österreichschnitt von 2,27 Personen je Haushalt, Quelle: Statistik Austria
Quelle: SIR, 2016; Berechnungen ÖIR auf Basis Statistik Austria

Ein Blick auf die Österreichkarte in Abbildung 2 zeigt deutlich: Der Flächenbedarf hängt in Österreich stark von der Bodenverfügbarkeit ab. In jenen Gebieten, wo Grund und Boden knapp sind, ist der Pro-Kopf-Verbrauch am gewidmeten und bebauten Bauland (Wohnen, Gewerbe, Industrie,...) deutlich geringer als in jenen Regionen, wo genügend Flächen zur Verfügung stehen (siehe Karte „Gewidmetes, bebautes Bauland je EinwohnerIn 2014“ in Abbildung 2.)

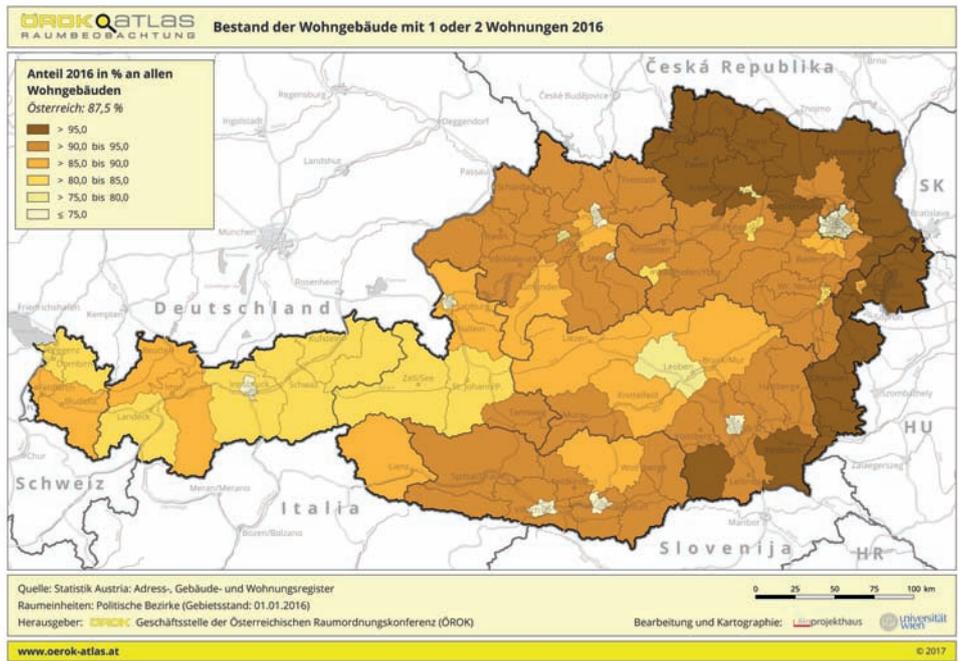
Insbesondere die Städte und die inneralpinen Täler gehen sparsamer mit Grund und Boden um als andere Regionen, in denen auch der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich höher ist. Dies ist unter anderem am „Anteil der Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen erkennbar“ (siehe Abb. 3: Bestand der Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen in Prozent an allen Wohngebäuden) – ebenfalls ein Hinweis auf Zersiedelung und Flächenverbrauch

Abb. 2: Gewidmetes, bebautes Bauland je EinwohnerIn 2014



Quelle: Umweltbundesamt GmbH im Auftrag der ÖROK, siehe: ÖROK-Atlas www.oerok-atlas.at

Abb. 3: Bestand der Wohngebäude mit ein oder zwei Wohnungen 2016



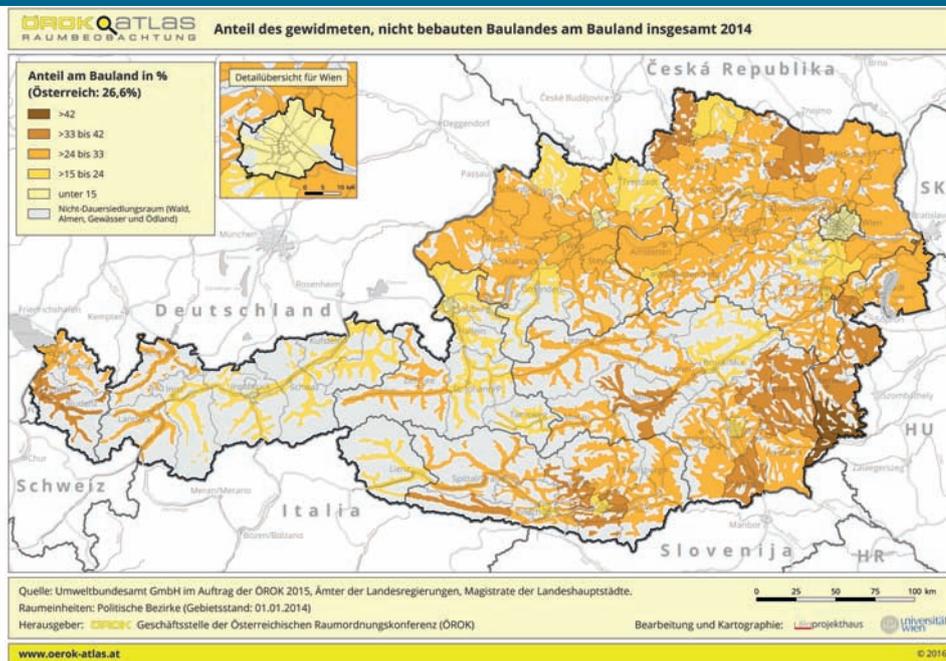
Quelle: Statistik Austria, siehe: ÖROK-Atlas www.oerok-atlas.at

in einer Region. Vor allem freistehende Einfamilienhäuser beanspruchen überdurchschnittlich viel Fläche.

Eine große Herausforderung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist das hohe Ausmaß an gewidmetem, aber nicht bebautem Bauland. In Österreich sind von der gewidmeten Baulandfläche im Ausmaß von 3.050 km² insgesamt 809 km² nicht bebaut. (siehe Karte in Abbildung 4) Der Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes am gesamten Bauland beträgt im Durchschnitt

26,6 Prozent. Die Werte variieren zwischen 37,9 Prozent im Burgenland, über 20,3 Prozent in Salzburg und 4,3 Prozent in Wien. (UBA, 2016c) Aufgrund der Nichtverfügbarkeit dieser Baulandreserven – oft in zentralen Lagen – sind vielfach weitere Umwidmungen von Grünland in Bauland an den Siedlungsausßenrändern notwendig, um ausreichend Flächen für die Siedlungs- oder Betriebsflächen zur Verfügung zu stellen. Die Mobilisierung dieser bestehenden Baulandreserven in Ortskern- und Zentrumsnähe ist eine der wesentlichen ÖROK-Empfehlungen im folgenden Kapitel.

Abb. 4: Anteil des gewidmeten, nicht bebauten Baulandes am Bauland insgesamt 2014



Quelle: Umweltbundesamt GmbH im Auftrag der ÖROK, siehe: ÖROK-Atlas www.oerok-atlas.at

Abb. 5: Wohnbau in Achenkirch in Tirol



Quelle: © Neue Heimat Tirol

Abb. 6: Alpine Landschaften



Quelle: © BMLFUW/A. Haiden

3 ÖROK-EMPFEHLUNG NR. 56: „FLÄCHENSPIREN, FLÄCHENMANAGEMENT & AKTIVE BODENPOLITIK“

■ ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK)²

Gliederung:

3.1 Einleitung

3.2 Empfehlungen

1. Flächensparen und Flächenmanagement als zentrales planerisches Anliegen
2. Verbesserte Umsetzung und Praxisrelevanz
3. Überörtliche Raumordnung als wesentliche Planungsebene
4. Wirkungsvolle örtliche Raumplanung
5. Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung
6. Leerstandsmanagement, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Brachen sowie Innenverdichtung
7. Erstellung aktueller Informations- und Datengrundlagen
8. Flächensparen als fachmaterienübergreifender Grundsatz

Die ÖROK-Empfehlung Nr. 56 „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ wurde im Rahmen der gleichnamigen ÖREK-Partnerschaft im Jahr 2016 inhaltlich erarbeitet.

Die Österreichische Raumordnungskonferenz (politisches Gremium) nahm die Empfehlung nach einem schriftlichen Verfahren mit Dezember 2016 an und empfahl sie damit für die weitere Umsetzung.

3.1 Einleitung

„Die Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung und die Bewältigung des Wachstums beginnen mit dem sorgsamem Umgang von Grund und Boden. Effizienter genutzte Flächen oder mobilisiertes Bauland können den Baulandzuwachs eindämmen („aktive Bodenpolitik“) ...“ (ÖREK 2011, S. 71)

Der „sorgsame Umgang mit Grund und Boden“ zählt – nach wie vor – zu den wesentlichen Anliegen einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Trotz aller bisherigen Bemühungen um flächensparende Maßnahmen bewirken Bevölkerungswachstum, wirtschaftliche Dynamik sowie eine generelle Nutzungsintensivierung eine überproportionale Zunahme der Bau- und Verkehrsflächen. Darüber hinaus werden die Möglichkeiten zur Baulandmobilisierung und zur kompakten Innenentwicklung von Siedlungen nicht voll ausgeschöpft.

Da die fortgesetzte Zersiedelung und Bodenversiegelung weiterhin erhebliche nachteilige ökologische, ökonomische und gesellschaftliche Auswirkungen haben und vor allem zulasten des knappen Freiraums und seiner vielfältigen Funktionen gehen, ist der reduzierten Bodeninanspruchnahme und -versiegelung künftig hohe Priorität bei Planungsentscheidungen beizumessen. Eine effiziente Nutzung des Dauersiedlungsraumes, insbesondere durch Maßnahmen der Baulandmobilisierung, Innenverdichtung, aktiven Bodenpolitik und des Leerstandsmanagements kann den Baulandzuwachs langfristig eindämmen.

Aufgrund der vielfältigen raumplanerischen Herausforderungen bezüglich Flächensparen, dessen Ziele, Maßnahmen und Wirkungsmechanismen seit Jahren zu den raumplanerischen Kernbereichen zählen, wurde im Frühjahr 2016 unter der Federführung des BMLFUW & des Landes Salzburg die ÖREK-Partnerschaft „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ eingerichtet. Diese hat mit den nachstehenden acht Empfehlungen die aktuellen fachlichen Anliegen in kompakter Weise auf den Punkt gebracht.

Eine wirkungsvolle Umsetzung des Flächensparens erfordert eine stärkere Berücksichtigung in der Planungspraxis und in allen raumrelevanten Planungsprozessen – dies muss einhergehen mit der Vermittlung eines notwendigen Grundverständnisses und einer verstärkten Umsetzungsorientierung bei allen Beteiligten.

² Rundlaufbeschluss der politischen Konferenz der ÖROK vom 21. Dezember 2016

Die konsequente Anwendung des bestehenden Instrumentariums, die stärkere Priorisierung des Flächensparens und die Berücksichtigung der Bodenqualität (Bodenfunktionen) bei planungsbezogenen Interessenabwägungen würden wesentlich zu einer reduzierten Flächeninanspruchnahme und Zersiedelung beitragen. Bei der Umsetzung der ÖROK-Empfehlung ist dabei Rücksicht auf die unterschiedlichen länder- und regionsspezifischen Gegebenheiten zu nehmen.

Sowohl die überörtliche Raumordnung als auch die kommunale Planungsebene sind – gemeinsam – gefordert, langfristige Planungsstrategien zum Flächenmanagement zu entwickeln und konsequent in differenzierten (konzeptiven bzw. verbindlichen) Planungsinstrumenten umzusetzen. Dabei kommt der Einschränkung bzw. am nachweisbaren Bedarf orientierten Neuausweisung von Bauland besondere Bedeutung zu, wobei grundsätzlich eine fristgerechte Bebauung bei neuen Baulandausweisungen sichergestellt werden soll. Die Reduktion des Baulandüberhangs mit Maßnahmen der Baulandmobilisierung und aktiven Bodenpolitik hat – unverändert – eine Schlüsselrolle inne. Steigender Handlungsbedarf ergibt sich generell bei einer qualitativ hochwertigen Nachverdichtung in Siedlungsgebieten sowie besonders bei der Nachnutzung leer stehender Gebäude und Brachflächen.

Die Qualität der Datengrundlagen bezüglich Flächeninanspruchnahme ist ein wesentliches Kriterium für eine schlüssige Begründung und Bedarfsabschätzungen für Baulandausweisungen. Demzufolge sind die statistischen Erhebungen und Auswertungen der Flächennutzung und Flächeninanspruchnahme (weiter) zu verbessern.

Auch wenn die Raumordnung bedeutende Instrumente und Maßnahmen zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden vorsieht, sind wesentliche Steuerungsmöglichkeiten durch andere Materien geregelt (z. B. Finanzverfassung, Wohnbauförderung, Grundverkehr, Infrastrukturplanung). Dementsprechend sind in allen planungsrelevanten Fach- und Rechtsmaterien die Ziele des Flächensparens durchgängig zu berücksichtigen.

3.2 Empfehlungen

1. Flächensparen und Flächenmanagement als zentrales planerisches Anliegen

Aufgrund anhaltenden Siedlungsdrucks und zunehmender Nutzungsintensität gewinnen im Rahmen eines effizienten Flächenmanagements Instrumente und Maßnahmen bezüglich Flächensparens an planerischer Bedeutung.

1. Flächensparen als öffentliches Anliegen: Unter dem Schlagwort „Flächensparen“ sind vielfältige **öffentliche Interessen** zusammengefasst, die in den Raumordnungsgesetzen **als Ziele für die überörtliche und örtliche Raumplanung** berücksichtigt werden sollen:

a. „Flächeninanspruchnahme durch Siedlungsentwicklung reduzieren“

- Minimierung der Bodenversiegelung
- Ressourcenschonende Nutzung von Grund und Boden
- Sicherung hochwertiger Böden für die Ernährung und die Biodiversität
- Erhaltung der lebenswerten Kulturlandschaft und schützenswerter Kulturgüter

b. „Flächen effizient nützen“

- Vermeidung von Zersiedelung
- Erhaltung bzw. Schaffung kompakter Siedlungen, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“
- Ausrichtung der Baulandausweisungen an bestehenden Infrastrukturen sowie an gut ausgestatteten Siedlungsbereichen
- Mobilisierung von Baulandreserven
- Verstärktes Flächenrecycling und Nachnutzung von Brachflächen und leer stehender Bausubstanz
- Berücksichtigung des mit zunehmender Bevölkerung steigenden Grünraumbedarfs in Siedlungsbereichen

2. Priorisierung: Den Zielen des Flächensparens soll grundsätzlich eine **hohe Priorität** gegenüber anderen Zielen und Interessen bei Planungsentscheidungen zukommen.

2. Verbesserte Umsetzung und Praxisrelevanz

Der wesentliche Schlüssel für wirkungsvolles Flächensparen ist die stärkere Berücksichtigung der genannten öffentlichen Interessen in der Planungspraxis und in allen raumrelevanten Planungsprozessen, besonders bei Widmungsentscheidungen.

1. Umsetzung wirkungsvoller Maßnahmen: Alle Planungsträger, insb. Bund, Bundesländer und Gemeinden, sind angehalten, **wirkungsvolle Maßnahmen zum Flächensparen**, zur Bauland- und Leerstandmobilisierung sowie zur maßvollen Innenverdichtung zu entwickeln, abzustimmen und maßgeschneiderte Maßnahmenbündel in der **praktischen Umsetzung** durchgängig anzuwenden.

2. Gemeinsames Anliegen und Verständnis: Ein **gemeinsames Grundverständnis** im (planerischen) Umgang mit reduzierter Flächeninanspruchnahme ist zu entwickeln, wobei eine Sensibilisierung der Bevölkerung sowie aller relevanter Institutionen und AkteurInnen hinsichtlich des Flächensparens im gesamten Planungsprozess erforderlich ist. Durch entsprechende **Beratungs- und Aufklärungsprogramme** ist das Bewusstsein für Flächensparen zu stärken.

3. Plattform „Flächensparen“: Eine österreichweite **fach- und institutionenübergreifende Plattform** für Flächensparen ist – unter Einbindung aller fachrelevanten AkteurInnen sowie internationaler Expertise – zu etablieren. Diese Plattform soll als organisatorische Basis für den regelmäßigen Wissenstransfer sowie zur Entwicklung von Strategien, Maßnahmen und Meinungsbildungsprozessen zum Flächensparen dienen.

4. Unterstützung flächensparender Initiativen: Bestehende und geplante Initiativen und Regelwerke auf nationaler und internationaler Ebene, welche die Ziele des Flächensparens thematisieren und umsetzen, sind zu unterstützen.

5. Verbesserte Koordination und Kooperation: Die **Zusammenarbeit und Abstimmung** zwischen flächen- und bodenbezogenen Fachmaterien einerseits und den vielfältigen Institutionen und AkteurInnen andererseits sind zu intensivieren. Ein **regelmäßiger Informationsaustausch** ist durchzuführen sowie **fach- und institutionenübergreifende Pilot- und Forschungsprojekte** sind anzustreben.

3. Überörtliche Raumordnung als wesentliche Planungsebene

In der überörtlichen Raumordnung sind verstärkt langfristige Planungsstrategien und umsetzungsorientierte Projekte hinsichtlich Flächensparens zu entwickeln, in denen ordnungs- und entwicklungspolitische Maßnahmen wirkungsvoll – in Kooperation mit den Gemeinden – kombiniert werden.

1. Präzisierung überörtlicher Ziele: In überörtlichen Raumplänen sollen – abhängig von regional unterschiedlichen Anforderungen – **übergeordnete Raumordnungsziele** zum Flächensparen konkretisiert werden.

2. Festlegung überörtlicher Siedlungsgrenzen: Österreichweit sollen in regionalen Raumplänen **Baulandgrenzen** für Gebiete mit hohem Baulandwiddmungsdruck festgelegt werden (wie zum Beispiel überörtliche Siedlungsgrenzen, landwirtschaftliche Vorrangflächen, Grünzonen und Schutzbereiche für sensible Nutzungen) und dadurch langfristig die überörtliche Abgrenzung zwischen Bauland und Grünland erfolgen.

3. Modelle für regionalen Flächenbedarf: Modelle für die regionale Verteilung des Flächenbedarfes sollen entwickelt werden, um in überörtlichen Raumplänen den **zukünftigen siedlungsbezogenen Flächenbedarf** periodisch zu ermitteln und daraus den notwendigen Bedarf an neuem Bauland abzuleiten.

4. Kriterien für qualitätsvolle Verdichtung: Durch die überörtliche Festlegung von **Mindestdichten** und **Mindestanteilen an flächensparenden Bauformen** (Geschoß(wohn)bau, verdichtete Bauformen) soll eine qualitativ hochwertige Verdichtung unterstützt werden.

5. Klare Kriterien für flächenintensive (Sonder-) Nutzungen: Für (Sonder-)Nutzungen in überörtlichem Interesse (insb. Einkaufszentren, Freizeitanlagen, Betriebs- und Industriegebiete) sollen die raumordnungsrechtlichen Kriterien überprüft und hinsichtlich der Unterstützung des Flächensparens geschärft werden.

6. Differenzierung nach Raumtypen: Da Planungsregionen sich siedlungsstrukturell, baukulturell, wirtschaftlich und in der Bevölkerungsentwicklung unterscheiden, sollen für die jeweiligen **Raumtypen**

regionsspezifische flächensparende und versiegelungsreduzierende Ziele und Maßnahmen ausgearbeitet werden.

7. Wachstum und Flächensparen: Auch in wachsenden (städtischen) Regionen, in denen auch künftig Boden für Siedlungstätigkeit, Verkehr- und Infrastrukturerrichtung in Anspruch genommen werden muss, soll in Relation zur Nutzungsintensität möglichst wenig Boden beansprucht bzw. versiegelt werden. Flächensparend ist eine Bodeninanspruchnahme beispielsweise dann, wenn der Indikator „Bauland je EinwohnerIn“ in einer Gemeinde im Vorher-Nachher-Vergleich sinkt.

4. Wirkungsvolle örtliche Raumplanung

Die (für die Planungspraxis) zentralen Instrumente des Flächenmanagements in der örtlichen Raumplanung sind zu konkretisieren und zu verdichten.

1. Langfristige Vorgaben im örtlichen Entwicklungskonzept: Als **Mindestinhalte im Sinne des Flächensparens** soll das örtliche Entwicklungskonzept enthalten:

- eine Baulandanalyse und Baulandbedarfsabschätzung: Den Baulandbedarfsabschätzungen sollen standardisierte, nachvollziehbare und in den regionalen Kontext eingebettete Modelle zugrunde gelegt werden;
- an den Zielen des Flächensparens orientierte Aussagen zur Entwicklung des Siedlungs- und Freiraums;
- Bereiche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, wie zum Beispiel landwirtschaftliche oder ökologische Vorrangflächen;
- strategische Festlegungen über Bebauungsstrukturen sowie die baukulturelle Entwicklung.

2. Restriktive Kriterien im Umgang mit Neuwidmungen: Zersiedlungsvermeidung sowie Ausrichtung an Baulandbedarf, -eignung und -verfügbarkeit sollen – unter Berücksichtigung aktueller Planungsgrundlagen – wesentliche Widmungskriterien für Baulandausweisungen (und Grünland(sonder-)nutzungen) darstellen.

3. Kompakte Baulandwidmungen: Neues Bauland soll unter den Voraussetzungen einer räumlichen **Anbindung an bestehende Siedlungsbereiche** sowie unter der Berücksichtigung der infrastrukturellen Standorteignung ausgewiesen werden. Baulandausweisungen sollen vorzugsweise nur erfolgen, wenn keine geeigneten und verfügbaren innerörtlichen Baulandreserven bestehen.

4. Reduktion des Baulandüberhanges: Überdimensioniertes, gewidmetes und unbebautes Bauland soll reduziert werden. Für unbebautes Bauland sollen Regelungen geschaffen werden, die nach einem bestimmten Zeitraum (z. B. zehn Jahren) Planänderungen sowie lageabhängig und durch kommunale Planungsinteressen begründet **Rückwidmungen** ermöglichen. Die Möglichkeiten und (insb. verfassungsrechtlichen) Grenzen von entschädigungslosen Rückwidmungen sind zu prüfen. Soll nach Fristablauf gewidmetes und unbebautes Bauland aufgrund der Standortsituation seine Baulandwidmung beibehalten, sollen für diese Flächen **baulandmobilisierende Maßnahmen** vorgeschrieben werden.

5. Freihaltegebiete in Flächenwidmungsplänen: Die Raumordnungsgesetze sollen um eine Widmungskla-

Abb. 7: Kompakte Siedlungsentwicklung



Quelle: © Shutterstock

torie im Grünland ergänzt werden, die ein Bauverbot bewirkt (z. B. „Freihaltegebiete“).

6. Einschränkung von Freizeit- bzw. Zweitwohnsitzen: In Regionen mit hohem Baulandwiddmungsdruck oder touristischen Intensivregionen sollen **Freizeit- bzw. Zweitwohnsitze** eingeschränkt werden, wobei die räumliche Fokussierung durch Sonderwidmungen sowie restriktive planerische Regelungen (z. B. Obergrenzen für Freizeitwohnungen) sinnvoll sind. Die Möglichkeit einer gesetzlichen **Beweislastumkehr** in Bezug auf die illegale Nutzung als Zweitwohnsitz bzw. touristische Nutzung soll geprüft werden.

7. Überprüfung von Ausnahmen: Ausnahmebestimmungen für Bauvorhaben im Grünland, die nicht zwingend standort- oder nutzungsgebunden sind, sollen möglichst vermieden werden.

8. Reduzierte Anlasswidmungen: Anlassbezogene Änderungen der **wesentlichen kommunalen Raumpläne** sollen nur aus wichtigen Gründen erfolgen, an langfristigen Planungsvorgaben ausgerichtet und grundsätzlich, insb. bei gleichzeitiger Änderung des örtlichen Entwicklungskonzepts und des Flächenwidmungsplans, eingeschränkt werden.

Abb. 8: Seestadt Aspern (W) - Masterplan (02/2015)



Quelle: © Wien 3420 Aspern DevelopmentAG, www.aspern-seestadt.at

5. Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung

Zur Eingrenzung der Flächeninanspruchnahme und zur effizienten Flächennutzung sollen vorhandene Baulandreserven in Ortskern- und Zentrennähe einer Bebauung zugeführt bzw. bei Neuwidmungen eine Bebauung innerhalb eines festgelegten Planungshorizontes sichergestellt werden.

1. Vertragsraumordnung bei Neuwidmung von Bauland: Gemeinden sollen durch spezifische Regelungsinhalte der Vertragsraumordnung die fristgerechte Nutzung von Bauland bzw. den Verkauf entsprechender Liegenschaften vertraglich absichern (z. B. Pönalen und/oder günstige Vorkaufsrechte für Gemeinden).

2. Befristete Widmungen: Nicht nur bei Neuwidmungen von Bauland, sondern auch für **bestehende Baulandreserven** sollen Befristungen festgelegt werden können, wobei nach Fristablauf entschädigungslose Rückwidmungen (in Randlagen), finanzielle Beiträge der/des EigentümerIn oder Vorkaufsrechte für Gemeinden vorgesehen werden sollen.

3. Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge: Für Gemeinden sollen Möglichkeiten zur Einhebung von **Aufschließungsbeiträgen** für unbebautes Bauland geschaffen werden, um frühzeitig die aufgewendeten Infrastrukturkosten rückerstattet zu bekommen. Die Mobilisierung von unbebautem Bauland in hochwertigen Lagen soll durch **Erhaltungsbeiträge** unterstützt werden. Zusätzlich sind die rechtlichen und fachlichen Möglichkeiten und Grenzen von Modellen für eine Mehrwertabschöpfung bei Widmungsgewinnen zu prüfen.

4. Bodengesellschaften oder -fonds: Aktive Bodenpolitik soll durch **Bodengesellschaften oder -fonds** unterstützt bzw. von den Gemeinden selbst oder im Rahmen interkommunaler Kooperationen durchgeführt werden. Geeignet sind Fonds, deren Aufgaben der An- und Verkauf von Liegenschaften, die Aktivierung innerörtlicher Brachflächen und Leerstände sowie Beratung und Förderungen von Gemeinden sind.

5. Baulandumlegung: Die rechtlichen Voraussetzungen für Baulandumlegungen von Amts wegen sollen geschaffen werden, bei denen nicht zwingend alle GrundeigentümerInnen einem Flächentausch zustimmen müssen. Mit der Baulandumlegung soll das Flächenangebot an innenliegenden, bebaubaren Flächen sowie Flächen in infrastrukturell gut geeigneten Lagen durch die Neuordnung von Grundstücken unter Einbindung der benötigten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verbessert werden.

6. Leerstandsmanagement, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Brachen sowie Innenverdichtung

Durch verstärkte Nutzung leer stehender Gebäude und Brachflächen (inkl. Gewerbe- und Industriebrachflächen) sowie durch eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung in Siedlungsgebieten ist der Baulanddruck auf Freiflächen zu reduzieren.

1. Leerstandsmanagement: Im Rahmen eines kontinuierlichen (inter-)kommunalen, Leerstandsmanagements sollen geeignete Grundlagen geschaffen bzw. Maßnahmen wie Motivations- und Informationskampagnen als Beitrag zur Mobilisierung angewandt werden.

2. Leerstandsabgabe: Die gesetzlichen Möglichkeiten einer Leerstandsabgabe, insb. bei einem hohen Wohnungsdefizit, sollen hinsichtlich Auswirkungen und Umsetzbarkeit geprüft werden.

3. Förderung der Nutzung brachliegender Gewerbe- und Industriestandorte durch rechtliche und finanzielle Maßnahmen: Für LiegenschaftserwerberInnen soll das Haftungsrisiko verringert und durch beschleunigte Prozesse zur Feststellung von Kontaminationen rasche Planungssicherheit hergestellt werden. (Pilot-)Projekte auf Basis regionaler und branchenspezifischer Kooperationsmodelle sollen zur Forcierung von Brachflächenrecycling beitragen.

4. Hochwertige Innenverdichtung in Siedlungsschwerpunkten: Um die Siedlungsentwicklung künftig auf **infrastrukturell hochwertige Bereiche** zu konzentrieren („Innen vor Außen“), sollen Siedlungsschwerpunkte in (über-)örtlichen Konzepten festgelegt und möglichst interkommunal abgestimmt werden. In **Siedlungsschwerpunkten** sollen Maßnahmen für qualitätsvolle bauliche Dichten – bei Berücksichtigung von ausreichenden (öffentlichen) Grün- und Freiräumen sowie anderen Folgeeinrichtungen – festgelegt werden.

7. Erstellung aktueller Informations- und Datengrundlagen

Die statistischen Erhebungen und Auswertungen der Flächeninanspruchnahme und Flächennutzung sind (weiter) zu intensivieren. Dabei sollen sowohl die durch Bauland- und Verkehrsflächenwidmungen in Anspruch genommenen Flächen (Flächenbilanzen) als auch Baulandreserven, der Gebäudeleerstand und gewerblich/industrielle Brachflächen berücksichtigt werden.

1. Flächen-Monitoring: Ausgehend von quantitativen Zielvorgaben hinsichtlich künftiger Baulandwidmungen soll regelmäßig über die **Flächeninanspruchnahme durch die Gemeinden** berichtet werden (**Flächenbilanzen**), die landesweit zusammengeführt werden. Dabei sollen österreichweit einheitliche Standards des Flächen-Monitorings angestrebt werden. Eine kontinuierliche, gebietskörperschaftenübergreifende Analyse und Diskussion der Entwicklungen in der Flächeninanspruchnahme soll im Rahmen der ÖROK-Raumbeobachtung erfolgen.

2. Standorteignungen und Flächenpotenziale: Daten und Informationen über **Leerstände** und brachliegende Gewerbe- und Industriestandorte sollen systematisch erhoben und veröffentlicht werden. **Planungsgrundlagen über die Eignung, Funktionen und Bodenqualität von Brach- und Freiflächen** (z. B. Bodendaten, Biotopkarten, Bodenfunktionskarten, Lärmkarten) sollen bei Planungsentscheidungen berücksichtigt werden.

3. Aufzeigen der Auswirkungen: Die **Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme** sowie der **Baulandhortung** sind systematisch zu erfassen und auf überörtlicher Ebene so aufzubereiten, dass nachvollziehbare Entscheidungsgrundlagen für die kommunale Planungspraxis (z. B. Infrastrukturkostenkalkulator) vorliegen.

8. Flächensparen als fachmaterienübergreifender Grundsatz

In allen boden- und flächenrelevanten Fach- und Rechtsmaterien sind die Ziele des Flächensparens durchgängig zu berücksichtigen.

1. Die Abstimmung zwischen **Wohnbauförderung** und Raumplanung soll dahingehend intensiviert werden, dass primär kompakte, flächen- und energiesparende Bebauungen gefördert werden.

2. Eine verstärkte Kooperation zwischen **Grundverkehr** und **Raumordnung** soll bodenpolitische Ansätze zum Flächensparen (Einschränkung von Zweitwohnsitzen, erleichteter Grundankauf durch Gemeinden, Einschränkung von großflächigen Bodenankäufen zu Spekulationszwecken) unterstützen.

3. Die **Potenziale der Finanzverfassung** (insb. Grundsteuer und Finanzausgleich) sollen umfassend dazu genutzt werden, die dauerhafte Blockierung von Gunsträumen für die Siedlungsentwicklung künftig ökonomisch unattraktiv zu machen.

4. Bei der Planung von **Verkehrsinfrastrukturen** oder der Festlegung von **Stellplatzverordnungen** sollen die Ziele des Flächensparens und der Minimierung der Bodenversiegelung umfassend berücksichtigt werden, wobei nicht nur die unmittelbare Flächeninanspruchnahme durch Verkehrsflächen, sondern auch die durch verkehrliche Maßnahmen ermöglichten Zersiedelungstendenzen berücksichtigt werden sollen.

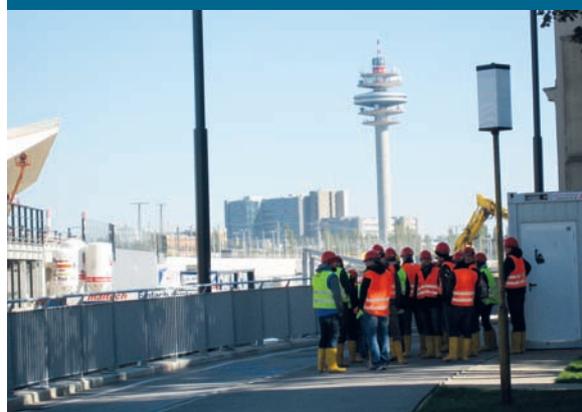
5. Spezifische **Bestimmungen in sonstigen flächenrelevanten Fachmaterien** (z. B. Natur- und Umweltschutz, Wasserwirtschaft, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Denkmal- und Ortsbildschutz, Gewerbe, technische Infrastrukturen und Tourismus) sollen im Interesse einer partnerschaftlichen Zielsteuerung hinsichtlich ihrer – positiven wie negativen – Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme bzw. einer Zersiedelung geprüft und gegebenenfalls geändert werden.

Abb. 9: Wohnanlage in Eisenstadt (B)



Quelle: © Gemeinnützige Bau- und Wohngenosenschaft „Wien Süd“

Abb. 10: Koordinationsgespräche



Quelle: © ÖROK-Geschäftsstelle

Abb. 11: Siedlungen in der Kulturerbelandschaft Wachau



Quelle: © Shutterstock

4 BEISPIELE ZUR ANWENDUNG UND UMSETZUNG

ERICH DALLHAMMER UND WOLFGANG NEUGEBAUER³

4.1 Vorbemerkung

Die folgenden Beispiele zeigen anschaulich wie die Hauptthemen der Empfehlungen in der Praxis auf kommunaler und regionaler Ebene umgesetzt werden können. Die Auswahl ist beispielhaft und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie erfolgte unter Einbeziehung der Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ und orientierte sich an folgenden Kriterien:

- Bezug zu den acht Empfehlungsthemen der ÖREK-Partnerschaft
- In der Praxis erprobte Beispiele als wichtiger Beitrag zum Flächensparen
- Hohe Relevanz für die AkteurInnen auf kommunaler und regionaler Ebene als eine maßgebliche

Zielgruppe zur Umsetzung der Empfehlungen
→ Regionale Vielfalt mit Beispielen aus allen Bundesländern

Da die Empfehlung Nr. 1 einen Überblick und Ziel-aussagen zu den weiteren 7 Empfehlungen enthält, wird dazu kein eigenes Beispiel angeführt. Beispiele für Maßnahmen der Empfehlung 1 sind inhaltlich in den Anwendungsbeispielen der Empfehlungen 2–8 enthalten. Die Beispielsammlung beginnt daher mit der Empfehlung Nr. 2.

Hinweis: Die vorliegende Broschüre ist sowohl in gedruckter als auch in digitaler Form (PDF) verfügbar; Bestellung bzw. Downloadmöglichkeit siehe unter: www.oerok.gv.at.

Abb. 12: Wohnungsneubau Stadt Salzburg



Quelle: © Stadt Salzburg, J. Killer

Abb. 13: Parzellen nach Baulandumlegung



Quelle: © Amt der Tiroler Landesregierung

3 Österreichisches Institut für Raumplanung (ÖIR GmbH) auf Basis der Beratungen in der ÖREK-Partnerschaft

4.2 Prämierte Gemeinden des LandLuft Baukulturgemeinde-Preises – *Beispiel zur Empfehlung 2: „Verbesserte Umsetzung und Praxisrelevanz“*

LandLuft-Baukulturgemeinde-Preis

Eine wirkungsvolle Umsetzung der (raum)planerischen Ziele bezüglich Flächensparen erfordert eine wirkungsvolle Vermittlung, um das nötige Grundverständnis herzustellen und die Gesamtheit der im Planungsprozess beteiligten Personen einzubeziehen. Im Falle von Gemeinden bedeutet das, dass auch die BürgerInnen im Rahmen von Beteiligungsverfahren verstärkt mit einbezogen werden müssen.

Der LandLuft-Baukulturgemeinde-Preis (kurz BKGP) zielt darauf ab, vorbildliche Leistungen der Kommunen für eine qualitativ gestaltetete Umwelt und eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung in die Öffentlichkeit zu tragen.

In den mit dem Preis ausgezeichneten Baukulturgemeinden laufen durchgängige und sich kreativ weiterentwickelnde Planungsprozesse, in denen das Zusammenspiel von Architektur, Raumplanung, Freiraumgestaltung, Orts- und Stadterneuerung, Marketing, Bodenmanagement und BürgerInnenbeteiligung Alltagsgeschäft ist. In den Baukulturgemeinden wird auf der kleinsten Verwaltungsebene Flächensparen umgesetzt, beispielsweise durch einen Masterplan für die Randzonen, eine rigide Haltung gegenüber Neuansiedlungen oder Umwidmungen auf der grünen Wiese, durch aktive Bodenpolitik, Leerstandsmanagement im Bestand sowie Nach- und Neuverdichtung in guter Ortslage. Der Baukulturgemeinde-Preis wird vom gemeinnützigen Verein LandLuft (Verein zur Förderung von Baukultur in ländlichen Räumen) in Kooperation mit dem Österreichischen Gemeindebund vergeben.

So laufen in der im Jahr 2016 ausgezeichneten Gemeinde Moosburg in Kärnten seit dem Beginn der 1990er-Jahre regelmäßige Beteiligungsprozesse mit der Bevölkerung zur Ortsentwicklung. Die konsequente Umsetzung der erarbeiteten Entwicklungskonzepte hat dazu beigetragen, die Nahversorgung im Ortszentrum zu sichern und wichtige Einrichtungen wieder zurück ins Zentrum zu holen. Im Zentrum von Moosburg haben sich eine Apotheke, eine Arztordination, die Musikschule, Firmen und ein Co-Working Space niedergelassen. Supermarktketten konnten davon überzeugt werden, sich nicht an der Umfahrungsstraße anzusiedeln, sondern in fußläufiger Erreichbarkeit von den Wohngebieten. Mit dem Umbau einer alten Schule zum Wohnhaus lebt die Gemeinde die Umnutzung bestehender Bauten vor. Ein neu ausgebauter Bildungscampus ist für die Kinder zu Fuß erreichbar.

Auch in vielen Vorarlberger Gemeinden gibt es bereits eine lange Tradition hinsichtlich einer qualitativ hochwertigen baukulturellen Entwicklung; ebenfalls mit dem Baukultur-Gemeindepreis 2016 ausgezeichnet wurden etwa die Gemeinden Krumbach und Lustenau – nähere Informationen siehe dazu unter www.landluft.at.

Die Dokumentation der Baukulturgemeinden jeweils in einem Sammelband liefert eine Übersicht zu österreichischen und deutschen Erfolgsbeispielen für eine nachhaltige räumliche und bauliche Gestaltung des Gemeindegebietes. Ziel ist, dass die Baukulturgemeinden andere Gemeinden inspirieren und Möglichkeiten aufzeigen sich der zunehmenden Flächenversiegelung entgegenzustellen und sorgsam mit der Ressource Boden umzugehen.

Der LandLuft-Baukulturgemeinde-Preis ist ein Anwendungsbeispiel insbesondere für die Empfehlung Nr. 2 – Verbesserte Umsetzung und Praxisrelevanz, v. a. im Hinblick auf die Sensibilisierung der Bevölkerung, relevanter Institutionen und AkteurInnen. Die einzelnen Gemeindebeispiele finden sich thematisch aber auch in der Empfehlung 4 – Wirkungsvolle örtliche Raumplanung und Empfehlung 6 – Leerstandsmanagement, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Brachen sowie Innenverdichtung.

Weiterführende Informationen:

→ Verein LandLuft: <http://www.landluft.at>

Abb. 14: Alpine Tallandschaft



Quelle: © BMLFUW/ A. Haiden

Abb. 15: Das Dorfzentrum Moosburg aus der Vogelperspektive



Quelle: © Karlheinz Fessl

4.3 Regionalplanung im Dienste des Flächensparens – Beispiele zur Empfehlung 3: „Überörtliche Raumordnung als wesentliche Planungsebene“

Das Ziel, haushälterisch und sparsam mit Grund und Boden umzugehen, ist in der Politik und in der Fachwelt auf allen Ebenen der Raumplanung anerkannt. Manchmal führen jedoch in sich logische Einzelentscheidungen auf der kommunalen Ebene zu Entwicklungen, die aus der regionalen Sicht diesem Ziel zuwiderlaufen. In solchen Fällen macht es Sinn, auf regionaler Ebene seitens des Landes die Zielsetzung in verbindlichen Regelungen umzusetzen.

Regionale Vorrangzonen und regionale Siedlungsgrenzen

Beispielsweise können regionale Vorrangzonen dazu beitragen, um gemeindeübergreifend regional bedeutende Grünzonen freizuhalten. Damit können wichtige Gebiete für die Erholung der Bevölkerung, die Bewahrung der Kulturlandschaft oder zur Nutzung der natürlichen Ressourcen vor Bebauung gemeindeübergreifend geschützt werden.

So sehen die aktuellen Regionalen Entwicklungsprogramme (REPROs) in der Steiermark die Ausweisung von landwirtschaftlichen Vorrangzonen und Grünzonen vor, in denen kein Bauland ausgewiesen werden darf. Die Vorrangzonen sind im Maßstab 1:50.000 (nicht parzellenscharf) festgelegt. Oftmals folgen sie in der Natur eindeutig erkennbaren „absoluten“ Grenzen, wie z. B. dem Waldrand, Gewässern, Straßen,... Für die Überschreitung einer solchen Grenze mittels Baulandwidmung ist eine starke Argumentation seitens der Gemeinde erforderlich. Bei einer „relativen“ Abgrenzung am „freien Feld“ besteht ein gewisser Interpretationsspielraum im Ausmaß einer

„ortsüblichen Bauplatzgröße eines Einfamilienhauses“ d. h. 25–35 m.

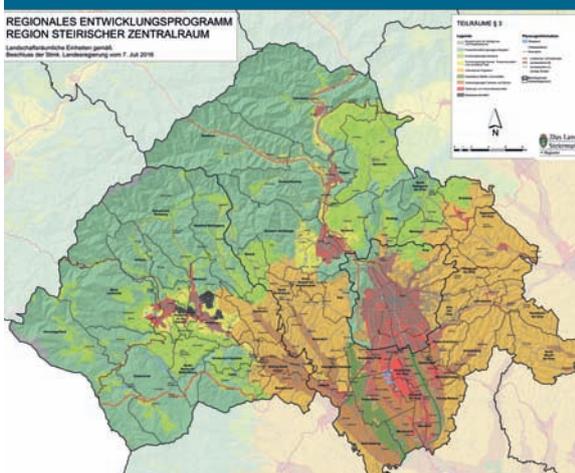
Ähnliche Regelungen zu Vorrangzonen bestehen beispielsweise auch in Tirol, Oberösterreich, Salzburg und Vorarlberg. In Niederösterreich definieren regionale Siedlungsgrenzen jene Grenzen, über die sich das Bauland nicht weiter ausdehnen darf, um siedlungstrennende Grünzüge, typische Landschaftselemente und regionale Siedlungsstrukturen zu sichern. Die Ausweisung regionaler Siedlungsgrenzen wird auch in Oberösterreich und Salzburg angewendet.

Regionale Siedlungsschwerpunkte

Zur Unterstützung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist eine Konzentration in gut ausgestatteten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln versorgten Siedlungsschwerpunkten zielführend. In der Steiermark werden zu diesem Zwecke in den – landesweit verordneten – regionalen Entwicklungsprogrammen Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht festgelegt. Dies ist im Regelfall der kompakte Hauptort mit allen öffentlichen Verwaltungseinrichtungen. Die Gemeinden können im örtlichen Entwicklungskonzept ergänzend Siedlungsschwerpunkte festlegen. Außerhalb dieser Siedlungsschwerpunkte sind nur sehr begrenzt bauliche Entwicklungen zulässig.

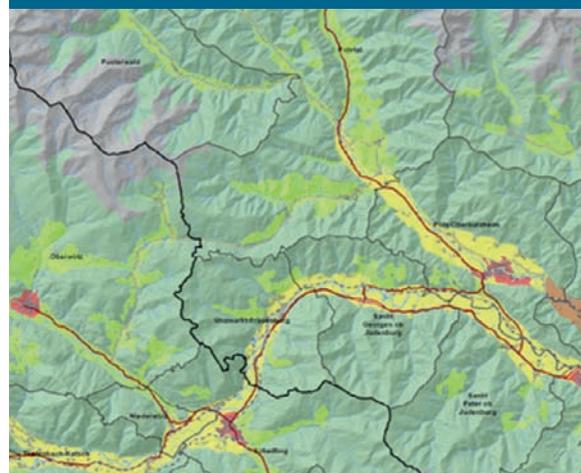
Eine Regelung zur Festlegung von Siedlungsschwerpunkten besteht auch im Land Salzburg entsprechend des Sachprogramms „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“. Darin ist festgelegt, dass „die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vorrangig in Siedlungsschwerpunkten erfolgen (soll)“ und dass „nach Maßgabe der strukturellen Gegebenheiten (...) über 50 Prozent des ermittelten Wohnbaulandbedarfs in den Siedlungsschwerpunkten ausgewiesen werden (sollen)“. Als

Abb. 16: Ausschnitt aus: Regionales Entwicklungsprogramm Steirischer Zentralraum



Quelle: © Steiermärkische Landesregierung

Abb. 17: Regionales Entwicklungsprogramm Steiermark – Landschaftsräume



Quelle: © Steiermärkische Landesregierung

Siedlungsschwerpunkte gelten jedenfalls die Hauptorte der Gemeinden. Entsprechend der darin enthaltenen Maßnahme 3 des Leitbilds „Wohnen und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege“ sind Kriterien für die Abgrenzung festgelegt. Es ist geplant, diese bislang für den Salzburger Zentralraum bestehende Verpflichtung im Rahmen der derzeit laufenden ROG-Novelle 2017 auf das ganze Land auszudehnen und darüber hinaus über das neue Landesentwicklungsprogramm zu präzisieren.

Weiterführende Informationen:

- Raumordnung Steiermark: <http://www.raumplanung.steiermark.at>
- Steiermärkisches Raumordnungsgesetz: <http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/ziel/241551/DE/>
- Steiermark – Regionale Entwicklungsprogramme: <http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/12482302/55323233/>
- Raumplanung und Raumordnung Salzburg: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung>
- Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ (2009): <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/ueberoertliche-raumplanung/landesplanung>

Managementpläne für Welterbestätten als Beispiel interkommunaler Regionalplanung – Beispiel Wachau

Managementpläne für Welterbestätten sind Beispiele für eine integrierte Regionalplanung betreffend die Steuerung der räumlichen Entwicklung zur Erhaltung des ausgewiesenen Welterbes. Für die Kulturlandschaft Wachau wurde ein solcher Managementplan unter Einbeziehung des Bundes (UNESCO-Weltkulturerbe und Denkmalschutz), dem Land Niederösterreich (Landeskulturangelegenheiten, Naturschutz, Regionalplanung), den Gemeinden (örtliche Raumplanung, Ortsbildschutz) und der Bevölkerung erarbeitet.

Als unmittelbare Konsequenz der internationalen Auszeichnung der Wachau erfolgte damit eine aktive Auseinandersetzung mit Strategien und Projekten, die einen Beitrag zur Bewahrung und zur nachhaltigen Entwicklung der Welterbekulturlandschaft leisten sollen. Ein Ergebnis dieses Planungsprozesses war eine Checkliste, welche die Beurteilung von beabsichtigten Siedlungserweiterungen nachvollziehbarer, transparenter und schlussendlich einfacher macht. Die Resultate der pilothaft für die Wachau erarbeiteten Studie werden mittlerweile vom Land Niederösterreich landesweit bei der Beurteilung der Örtlichen Raumordnungsprogramme und Flächenwidmungspläne der Gemeinden angewendet.

Weiterführende Informationen:

- Österreichische UNESCO-Kommission – Welterbe in Österreich: <http://www.unesco.at/kultur/welterbe/index.htm>
- Österreichische UNESCO-Kommission, Kulturlandschaft Wachau: http://www.unesco.at/kultur/oe_welterbe_wachau.htm
- Kundmachung: Kultur- und Naturerbe auf dem Gebiet der Republik Österreich, das in die Liste des Erbes der Welt aufgenommen wurde, BGBl. III Nr. 105/2012: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2012_III_105/BGBLA_2012_III_105.pdf



Quelle: © Shutterstock



Quelle: © Shutterstock

4.4 Örtliche Entwicklungskonzepte als strategische Planungsinstrumente der Gemeinden – Beispiele zur Empfehlung 4: „Wirkungsvolle örtliche Raumplanung“

Örtliches Entwicklungskonzept

Im örtlichen Entwicklungskonzept (ÖEK) legt die Gemeinde die langfristige räumliche Entwicklung auf einer strategischen Ebene fest. Sind darin wesentliche Kerninhalte der kommunalen Raumentwicklung enthalten – wie eine Baulandbedarfsabschätzung, Bereiche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, Bereiche der künftigen Siedlungsentwicklung,... – liegt eine nachvollziehbare und transparente Grundlage insbesondere für Entscheidungen zur künftigen Flächenwidmung vor.

Bei konkreten Widmungswünschen lässt sich dann nachvollziehbar entscheiden, ob ein Baulandwunsch mit den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammenpasst. Mit einem ÖEK muss eine Gemeinde nicht von Fall zu Fall neue Entscheidungsgrundlagen erstellen. Für die Bevölkerung entsteht mehr Rechtssicherheit und Gerechtigkeit.

In allen Bundesländern ist ein ÖEK vorgesehen, die Bezeichnungen dafür variieren: „örtliches Entwicklungskonzept“ im Burgenland, in Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich und der Steiermark, „räumliches Entwicklungskonzept“ in Salzburg und Vorarlberg, „örtliches Raumordnungskonzept“ in Tirol und der „Stadtentwicklungsplan“ in Wien.

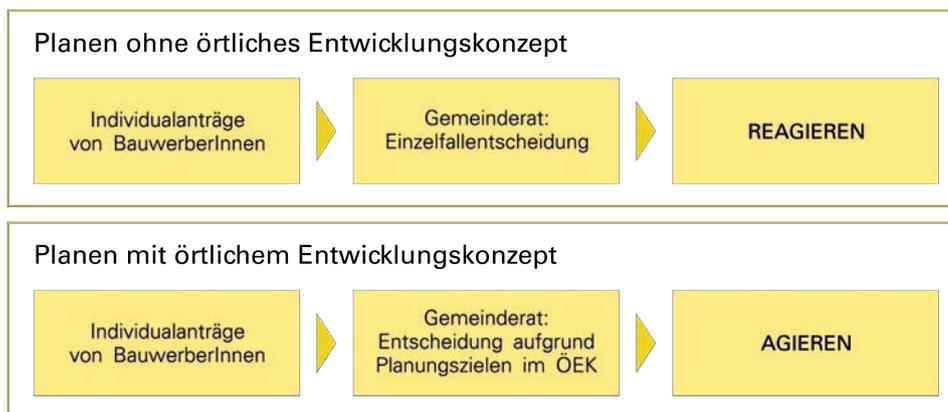
In Salzburg hat das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) als strategisches Planungsinstrument der Gemeinde eine Tradition seit 1977. Sein Planungshorizont ist auf ca. 20 Jahre abgestellt. Als Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde bildet das REK die strategische Grundlage für alle nachfolgenden Raum-

ordnungsverfahren. Seit Anbeginn werden die Gemeinden mit dem „Handbuch Raumordnung“ sowie mit Leitfäden bei der REK-Erstellung fachlich unterstützt.

Beispielsweise hat die Stadt Salzburg 1985 mit der Deklaration „Geschütztes Grünland“ 3.500 Hektar gewidmetes Bauland auf Dauer vor Bebauung geschützt und durch die Aufnahme in das REK 1994 auch raumordnungsrechtlich abgesichert. Überdies erfolgte mit der Einbringung der gesamten Deklarationsfläche in den Grüngürtel des Regionalverbandes Salzburg-Stadt und Umgebungsgemeinden ein zusätzlicher Schutz, da vor Umwidmung einer Deklarationsfläche der Regionalverband eine Änderung des Grüngürtels beschließen muss, die Landesregierung dieser Änderung im Rahmen der Verbindlicherklärung dieser Änderung zustimmen muss und erst dann das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) geändert werden kann. Nach einer Änderung der Grünlanddeklarationsflächen im Jahr 2007 (Herausnahme von mehreren Standorten für sozialen Wohnbau für Generationenwohnen) wurden durch eine Novelle der Stadtverfassung seitens des Landesgesetzgebers die Bestimmungen zur Änderung der Deklarationsflächen verschärft: Nur mit Dreiviertelmehrheit des Gemeinderates und nach einem strengen Kriterienkatalog können bei weitgehendem Flächenersatz Grünflächen der Grünland-Deklaration in Bauland umgewidmet werden. Sollte kein Flächenersatz möglich sein, hat eine für den Gemeinderat verbindliche BürgerInnenabstimmung stattzufinden.

In Kärnten wiederum wird das ÖEK von der Gemeinde als Verordnung für einen Planungshorizont von zehn Jahren erlassen. Das Gemeindeplanungsgesetz legt eine Liste mit Mindestinhalten fest, die auch die Punkte der ÖROK-Empfehlung umfassen. Die konkreten Aussagen zu künftigen Flächennutzungen erlauben es, Entscheidungswege im Flächenwidmungsverfahren zu verkürzen.

Abb. 20: Unterstützung einer aktiven Raumplanung durch Örtliche Entwicklungskonzepte



Quelle: ÖIR – Planen mit und ohne ÖEK (Darstellung vereinfacht nach Amt der Oö Landesregierung (1995): Das örtliche Entwicklungskonzept, ein Leitfaden für die Praxis. Linz.)

Weiterführende Informationen:

- Raumplanung und Raumordnung Salzburg: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung>
- Handbuch Raumordnung Salzburg: https://landversand.salzburg.gv.at/WebRoot/Store/Shops/Landversand/5252/A44E/7FB2/639F/4274/4DEB/AE3E/24DB/HARO_aktuell_WEB_Shop_komplett_10_bis_12_klein.pdf
- Leitfaden „Räumliches Entwicklungskonzept“ im Handbuch Raumordnung: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen/Documents/haro_aktuell_kap_6_rek_klein.pdf
- Raumordnung Kärnten: <https://www.ktn.gv.at/Themen-AZ/Uebersicht?thema=1>
- Handbuch ÖEK in Kärnten: www.ktn.gv.at/35155_DE-OeEK-Handbuch_OeEK-Neu
- Grünlanddeklaration: Informationen des Magistrats der Stadt Salzburg, Amt für Stadtplanung und Verkehr: https://www.stadt-salzburg.at/inter-net/wirtschaft_umwelt/stadtplanung/rek_2007_raumordnung/deklaration_geschuetzes_gruenland_342597.htm



Abb. 21: Luftaufnahme Grün- und Bauland Stadt Salzburg im Bereich Moosstraße

Quelle: © Stadt Salzburg, J. Killer



Abb. 22: Stadt Salzburg – stadtnahe Naherholungsmöglichkeiten

Quelle: © Stadt Salzburg, J. Killer

4.5 Anwendung der Vertragsraumordnung, Baulandumlegung und Baulandfonds – Beispiele zur Empfehlung 5: „Abgestimmte Maßnahmen zur Baulandmobilisierung“

Vertragsraumordnung

Der Flächenwidmungsplan alleine bietet einer Gemeinde keine rechtliche Handhabe, ein als Bauland gewidmetes Grundstück auch der entsprechenden Nutzung zuzuführen. Eine Baulandwidmung alleine führt daher oftmals nicht zur eigentlich gewünschten Bebauung. Das Ziel der Raumplanung ist es jedoch, dass gewidmete Baugrundstücke widmungskonform und möglichst zeitnah bebaut werden.

Hier kommt nun das Instrument der „Vertragsraumordnung“ ins Spiel: Die Vertragsraumordnung ermöglicht es den Gemeinden, über den Abschluss von privatwirtschaftlichen Verträgen mit den GrundeigentümerInnen Raumordnungsziele umzusetzen. Ein Kernelement dieser Verträge ist die Verpflichtung der/des GrundeigentümerIn zur widmungskonformen Nutzung des Baulandes innerhalb einer bestimmten Frist. Weitere Inhalte können die Aufteilung von Infrastrukturkosten und Plankosten sowie der Verkauf eines Grundstückes oder von Grundstücksanteilen für bestimmte Zwecke sein. (z. B. Verkauf an Gemeinde oder Wohnbauträger zur Errichtung geförderter Wohnungen) Klare Regelungen und Vorgaben hinsichtlich der Anwendung der privatwirtschaftlichen Verträge und Musterverträge helfen den Gemeinden, dieses Instrument auch anzuwenden.

Privatrechtliche Verträge zur Umsetzung von Raumordnungszielen („Vertragsraumordnung“ bzw. über städtebauliche Verträge in Wien) werden in allen Bundesländern angewendet.

In der Steiermark können die Gemeinden beispielsweise privatrechtliche Vereinbarungen mit Grundeigentümern über die Verwendung von Grundstücken abschließen. Vor allem sehr gut erschlossene und zentral gelegene Grundstücke sollen für den Wohnbau – insbesondere für den förderbaren Wohnbau – zur Verfügung gestellt werden. Um den Gemeinden die Vollzugspraxis zu erleichtern und um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, werden auf der Homepage des Landes Musterverträge angeboten. Dabei wird zwischen Verpflichtungserklärungen bei vorliegendem Eigenbedarf und Optionsverträgen für den Fall des Veräußerungswillens unterschieden. Die Vertragsmuster sind einseitige Verpflichtungserklärungen, die zur Verfahrenserleichterung vom Gemeinderat nicht gegengezeichnet werden müssen.

In Niederösterreich ist eine Voraussetzung für eine Baulandwidmung die Sicherstellung seiner zeitnahen, widmungskonformen Nutzung. In Baulandverträgen kann neben der Bebauungsfrist – nach Rechtskraft der Baulandwidmung – auch ein Teilungsgebot vorgesehen werden. Die Verträge werden in das Grundbuch eingetragen, um sowohl die GrundstückseigentümerInnen als auch deren RechtsnachfolgerInnen an die Vereinbarung zu binden. Zur Durchsetzung der vertraglichen Vereinbarung besteht die Möglichkeit nach fünf bis sieben Jahren ein verbüchertes Vorverkaufsrecht der Gemeinde selbst oder für von der Gemeinde genannte Dritte einzuräumen. Ebenso können Konventionalstrafen und Pönalen bei Vertragsbruch (30–35 Prozent des Verkaufspreises, in Sonderfällen bis 70 Prozent) vorgesehen werden. Das Instrument der Vertragsraumordnung wird in Niederösterreich mittlerweile flächendeckend bei Neuwidmungen eingesetzt und trägt wesentlich zu einer Verbesserung der widmungskonformen Nutzung von Baulandwidmungen bei.

Die Weiterentwicklung der rechtlichen Regelungen für die Vertragsraumordnung – auch hinsichtlich eines möglichst hohen Wirkungsgrades bei entsprechender Verfassungskonformität – nimmt laufend einen wichtigen Stellenwert in der raumplanerischen Diskussion ein. Verschiedene Gutachten widmen sich dabei den rechtlichen Fragen, Möglichkeiten und Grenzen der Ausgestaltung dieses Instruments (s. u. unter anderem: Gutachten zu „Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich“ aus verfassungs- und zivilrechtlicher Perspektive).

Weiterführende Informationen:

- Berka, W und Kletečka A.: „Gutachten zu Rechtsfragen der Vertragsraumordnung in Österreich“ in: ÖROK, 2014: Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Wien. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 191. www.oerok.gv.at
- Informationen Land Steiermark zu Bodenpolitik – Baulandmobilisierung: <http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/beitrag/10212579/61637529/>
- Mustervorlagen Land Steiermark zur Baulandmobilisierung: <http://www.verwaltung.steiermark.at/cms/beitrag/11682734/74836305/>
- Informationen zum Steiermärkischen Raumordnungsgesetz: <http://www.raumplanung.steiermark.at/cms/ziel/241551/DE/>
- SIR, Baulandmobilisierung und Flächenmanagement – Regelungsmöglichkeiten und Anwendung in Niederösterreich und der Steiermark, S. 53 ff.: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/PublishingImages/dienststellen/sonstige-einrichtungen/sir/mb36_innenteil.pdf

- Raumordnung und Regionalpolitik in Niederösterreich: <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=8>
- Information Abteilung örtliche Raumordnung/ Niederösterreich zum Thema Baulandmobilisierung: <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=203>
- Raumplanung und Raumordnung Salzburg: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung>.

Baulandumlegung und Bodenfonds

Manchmal scheitert die Entwicklung eines Baugebietes am ungeeigneten Zuschnitt der Parzellen, an der fehlenden Erschließung oder auch an den unterschiedlichen Interessen der Beteiligten. Parzellen sind oft zu klein oder zu schmal für eine sinnvolle Bebauung, oder es ist nicht möglich, eine vernünftige Straßenerschließung in ein Baugebiet zu legen.

Das Instrument der Baulandumlegung bietet sich dazu als Lösung an. Sie ermöglicht es, die Parzellen in einem Gebiet neu zu ordnen. Dadurch entstehen nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltete und erschließbare Grundstücke, die sinnvoll bebaut werden können. Dies ist für Wohngebiete sowie auch für großflächige Betriebsgebiete von Bedeutung.

Bei einer Baulandumlegung werden alle Grundstücke eines Gebietes in einen Topf eingebracht. Dann werden die Wege und Flächen für die Allgemeinheit durch die Grundeigentümer anteilmäßig eingebracht. Die bestehenden Grundstücke werden dann zu gut bebaubaren Bauplätzen umgeformt.

Die Neuordnung kann unter dem Ziel der sparsamen Flächennutzung durchgeführt werden. Insbesondere ermöglicht dies kurze Erschließungswege, was die Errichtungskosten erheblich reduzieren kann. Auch laufende Kosten für Straßenpflege, Schneeräumung, Beleuchtung etc. können so minimiert werden.

Die gesetzlichen Grundlagen für die Baulandumlegung sind in der Steiermark, in Tirol, in Vorarlberg, in Niederösterreich und in Wien gegeben.

Abb. 23: Kompakte Siedlung im Alpenraum



Quelle: © BMLFUW/A. Haiden

Abb. 24: Blick auf das Pitztal bei Wenns und Arzl



Quelle: © Shutterstock

Abb. 25: Beispiel einer Baulandumlegung in Arzl im Pitztal



Quelle: © Amt der Tiroler Landesregierung

Baulandumlegung Arzl im Tiroler Pitztal

Ein Beispiel für eine Baulandumlegung ist die sogenannte „Steige“, ein Siedlungsgebiet in der Katastralgemeinde Arzl im Pitztal in Tirol. Hier wurden auf 1,78 ha Fläche mit 20 Grundeigentümern bebaubare Grundstücke geschaffen. Die aufzubringende Wegfläche betrug 1.986 m².

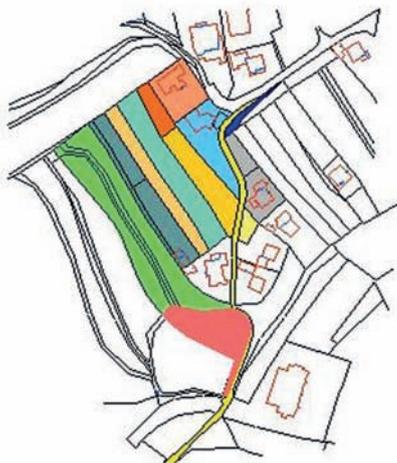
Bodenfonds

Die Baulandumlegung erhöht oftmals nicht unmittelbar die Verfügbarkeit von Liegenschaften, sondern ist eine der Voraussetzungen für eine sinnvolle Nutzung größerer Liegenschaften bei zersplitterten Eigentumsverhältnissen. Eine Möglichkeit, die Grundverfügbarkeit zu erhöhen, besteht dann, wenn die öffentliche Hand am Bodenmarkt Grundstücke erwirbt und an Bauwillige weitergibt. Oftmals ist dies jedoch aufgrund des hohen Finanzmittelbedarfs für eine (kleinere) Gemeinde nicht möglich.

Ein sogenannter Bodenfonds kann sie dabei unterstützen, indem er geeignete Grundstücke erwirbt und entgeltlich an private und/oder öffentliche Planungsträger für eine zeitnahe widmungsgemäße bauliche Nutzung weitergibt. Da hier die öffentliche Hand als Zwischeneigentümerin auftritt, können die Gemeinden auch klare gestalterische Vorgaben im Sinne einer grundsparenden Siedlungsentwicklung machen.

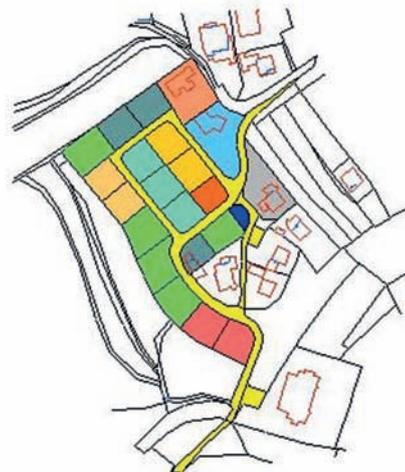
Beispielsweise hat der seit 1994 eingeführte Tiroler Bodenfonds im bisherigen Bestandszeitraum von mehr als 20 Jahren ca. 1.000 Baugrundstücke für Wohnnutzung mit einem Gesamtflächenausmaß von etwa 40 ha verkauft. Im selben Zeitraum erfolgte die Weitergabe von ca. 75 Betriebsgrundstücken mit einer Gesamtfläche von etwa 22 ha. Im Durchschnitt werden pro Jahr in etwa 50 Baugrundstücke oder 2 ha aufgrund der Arbeit des Tiroler Bodenfonds einer unmittelbaren Wohnnutzung zugeführt. (SIR, 2016)

Abb. 26: Grundstücke vor der Baulandumlegung – schwierig bebaubar und schlecht erschlossen



Quelle: © Amt der Tiroler Landesregierung

Abb. 27: Grundstücke nach der Baulandumlegung – bebaubar, gut erschlossen



Quelle: © Amt der Tiroler Landesregierung

Ähnliche Einrichtungen gibt es auch in Kärnten (Bodenbeschaffungsgesetz), Salzburg (Baulandsicherungsgesellschaft „Land-Invest“) oder Wien (wohnfonds_wien). (Kanonier 2008)

Weiterführende Informationen:

- SIR, Baulandmobilisierung und Flächenmanagement – Regelungsmöglichkeiten und Anwendung in Tirol, S. 83 f.: https://www.salzburg.gv.at/bauen-wohnen/_PublishingImages/dienststellen/sonstige-einrichtungen/sir/mb36_innenteil.pdf
- Raumordnung Tirol: <https://www.tirol.gv.at/landesentwicklung/raumordnung/>
- Information der Abteilung Bau- und Raumordnungsrecht des Landes Tirol zum Bodenfonds: <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bodenfonds/>
- Information der Abteilung Bodenordnung des Landes Tirol zum Thema Baulandmobilisierung: <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agrар/bauen/bau-baulandumlegung/>
- Beispiel für eine Baulandumlegung in Tirol: <https://www.tirol.gv.at/landwirtschaft-forstwirtschaft/agrар/bauen/bau-baulandumlegung/bsp-baulandumlegung/>
- Salzburger Baulandsicherungsgesellschaft mbH „Land-Invest“: <https://www.salzburg.gv.at/themen/bauen-wohnen/raumplanung/landinvest>
- Wohnfonds Wien: <http://www.wohnfonds.wien.at>

Abb. 28: Blick auf die Stadt Feldkirch (V)



Quelle: © Shutterstock

Abb. 29: Innenstadt von Feldkirch (V)



Quelle: © Shutterstock

4.6 Innenverdichtung und Nutzung von Baulandbrachen – Beispiele zur Empfehlung 6: „Leerstandsmanagement, Mobilisierung gewerblicher und industrieller Brachen sowie Innenverdichtung“

Eine Kernstrategie einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist die bauliche Nutzung von innerörtlichen, gut erschlossenen Grundstücken. Eine angemessene bauliche Dichte ist dabei erforderlich, um Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen (Straße, Kanal, Wasserversorgung etc.) effizient betreiben zu können. So braucht z. B. auch der Betrieb eines öffentlichen Verkehrsmittels ein bestimmtes Fahrgastpotenzial im – fußläufigen – Einzugsbereich, um einen attraktiven Fahrplan anbieten zu können.

Mindestdichten entlang von Hauptverkehrsstraßen in Feldkirch, Vorarlberg

Die Vorarlberger Stadt Feldkirch verfolgt eine konsequente nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen. Seit 1999/2000 weist sie kein neues Bauland mehr aus, sondern widmete mehr als zwölf Hektar Bauflächen und Bauerwartungsflächen in Landesgrünzonen um. Im Gegenzug erhöhte sie in den Stadtteilzentren die maximal zulässige Baudichte. Dies schaffte höhere Gebäude und eine bessere Nutzung der Flächen in den Zentren. Entlang der Landesstraßen wurden Zonen mit Mindestdichten festgelegt, um eine Unterausnutzung von Grundstücken durch unterschiedliche Gewerbetreibende – wie z. B. Discounter, Tankstellen, Autohäuser etc. – zu verhindern. Die Dichtevorgaben gelten sowohl für Neubaugebiete als auch für Bestandsgebiete. Festgelegt wurden die Dichteregulungen in den Baugrundlagenbestimmungen nach der Vorarlberger Bauordnung. Vor der Änderung der Mindestdichten wurden alle betroffenen GrundeigentümerInnen kontaktiert und eingebunden.

Weiterführende Informationen:

- Bauen und Wohnen Vorarlberg: http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/bauen_wohnen.htm
- Raumplanung Vorarlberg: http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/bauen/raumplanung/start.htm
- Stadtentwicklungsplanung Stadt Feldkirch: <http://www.feldkirch.at/rathaus/stadtplanung/aufgabenbereiche/stadtentwicklungsplanung>
- Leitbilder zum Stadtentwicklungsplan Feldkirch 2007: <http://www.feldkirch.at/rathaus/stadtplanung/aufgabenbereiche/stadtentwicklungsplanung/Leitbilder-zum-Stadtentwicklungsplan-for-Homepage.pdf/download>
- Umweltleitbild der Stadt Feldkirch: <http://www.feldkirch.at/rathaus/umwelt/um->

weltleitbild-fuer-feldkirch/Umweltleitbild-der-Stadt-Feldkirch.pdf/download

- ÖIR, 2015: SPRINKLE – Smart City Governanceprozesse in kleinen und mittleren Städten – Ausgewählte Case-Studies zur Smart City Umsetzung in kleinen und mittleren Städten. Forschungsprojekt im Rahmen von „Stadt der Zukunft“ des bmvit: www.oir.at bzw. www.bmvit.gv.at oder <http://www.smartcities.at/stadt-projekte/smart-cities/>
- Interview mit Gabor Mödlagl (Leiter Gruppe Bauamt Feldkirch) in den Vorarlberger Nachrichten: <http://www.vn.at/lokal/vorarlberg/2015/03/29/in-feldkirch-sparsamer-umgang-mit-ressourcen.vn>

Innenverdichtung in Krummnußbaum, Niederösterreich

Die Marktgemeinde Krummnußbaum in Niederösterreich hat 2012 den Prozess „Krummnußbaum 2025“ ins Leben gerufen. Ziel war es, mit der Änderung des Örtlichen Entwicklungskonzeptes den Fokus auf Innen- vor Außenentwicklung zu legen. Im Rahmen einer BürgerInnenbeteiligung wurden die Wünsche und Bedürfnisse der EinwohnerInnen eruiert und eine breite Akzeptanz für die ausgearbeiteten Maßnahmen hergestellt. „Alte Sünden“ wurden bereinigt, Bauflächen außerhalb des eigentlichen Ortskernes wieder rückwidmet. Mit viel persönlicher Überzeugungsarbeit konnten bisher unbebaute Grundstücke im Ortszentrum mobilisiert und in verdichteter Bauweise bebaut werden.

Weiterführende Informationen:

- Gemeinde Krummnußbaum: www.krumnussbaum.at bzw.
- Klima aktiv Gemeinde – Verkehrssparende Siedlungsentwicklung in Krummnußbaum: https://www.youtube.com/watch?v=4ex47o_FGJo&feature=youtu.be

Innenverdichtung durch Bauträger – „Südtiroler-Siedlungen“ in Innsbruck

Innenverdichtung lässt sich auch durch Bauträger-Initiativen bewirken: Im Zuge der Sanierung der sogenannten „Südtiroler-Siedlungen“ hat der gemeinnützige Bauträger „Neue Heimat Tirol“ im Innsbrucker Stadtteil Pradl Ost eine neue Wohnanlage im Passivhausstandard errichtet. Die Anzahl der Wohnungen wurde dabei in etwa verdoppelt – die für diese Siedlungen typische hervorragende Grünraumausstattung aber bestmöglich erhalten. Damit konnte an einem gut in die Siedlungskörper eingewachsenen Standort mit attraktiver sozialer Infrastrukturausstattung und Anschlüssen an den öffentlichen Verkehr eine deutliche Verdichtung und damit eine Nutzungseffizienzsteigerung erreicht werden.

Weiterführende Informationen:

- Projektinformation des Bauträgers NEUE HEIMAT TIROL: <http://www.neueheimattiro.at/>
- Projekt Innsbruck Pradl Ost: <http://www.neueheimattiro.at/extras/projekte/details/229/innsbruck+pradl+ost+1+bauabschnitt.aspx>

Abb. 30: Innsbruck, Pradl Ost



Quelle: © Neue Heimat Tirol

Abb. 31: Innsbruck, Pradl Ost



Quelle: © Neue Heimat Tirol

Abb. 32: Stadtentwicklungsgebiet um den Hauptbahnhof Wien



Quelle: © ÖBB/Stadt Wien

Nutzung von Industrie- und Gewerbebrachen – Bahnhofsareale in Wien

Immer wieder fallen bestehende Objekte in gut erschlossenen, zentralen Lagen außer Nutzung. Oftmals betrifft dies Industrie und Gewerbeflächen, wenn Betriebe schließen oder Betriebsstandorte verlegt werden. Die Wiedernutzung dieser Gewerbebrachen stellt eine große Herausforderung dar, ist doch der Abbruch der bestehenden alten Betriebsgebäude häufig aufwendiger und teurer als ein Bauen „auf der grünen Wiese“.

In Wien trifft dies insbesondere auf die Bahnhofsareale zu. Hier lagen aufgrund der geänderten eisenbahntechnischen Anforderungen große ehemalige Bahnflächen in zentrumsnahen Lagen brach. So wurde am Areal des ehemaligen Wiener Süd- und Ostbahnhofs der neue Hauptbahnhof Wien Ende 2015 in Vollbetrieb genommen. Durch den Abriss des Südbahnhofs, die Entfernung alter Gleisanlagen, Absiedlung des Frachtenbahnhofs und die schlankere Anordnung des neuen Bahnhofs entstanden große Freiflächen. Von der Gesamtfläche des alten Bahnhofsareals, 109 Hektar, entfallen nunmehr nur noch etwa 50 Hektar auf den neuen Bahnhof. Rund um das Bahnhofsgebäude entsteht nun ein neuer Stadtteil

Abb. 33: Stadtentwicklungsgebiet um den Hauptbahnhof Wien



Quelle: © ÖBB/Stadt Wien

mit Wohnungen für rund 15.000 Menschen, Büros für 20.000 Arbeitsplätze sowie Hotels, Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe. Weitere Beispiele sind der ehemalige Nordbahnhof und der ehemalige Frachtenbahnhof Nordwestbahnhof.

Weiterführende Informationen der Stadt Wien und der ÖBB:

- <https://www.wien.gv.at/verkehr-stadtentwicklung/hauptbahnhof.html>
- http://www.oebb-immobilien.at/de/Projektentwicklung/Hauptbahnhof_Wien/index.jsp
- <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordwestbahnhof/index.html>
- http://www.oebb-immobilien.at/de/Projektentwicklung/Wien_Nordwestbahnhof/index.jsp
- <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/index.html>
- http://www.oebb-immobilien.at/de/Projektentwicklung/Wien_Nordbahnhof/index.jsp

Wiedernutzbarmachen von altlastenkontaminierten Standorten – BMW-Werk in Steyr

In Bezug auf die erneute Nutzung bereits bestehender, allerdings „belasteter“ Standorte kann die Erweiterung des BMW-Werkes in Steyr beispielhaft angeführt werden: In Steyr wurde im Bereich des Industriegebietes im Stadtteil Münchenholz die „Depone Gusswerkstraße“ über Jahrzehnte für die Ablagerung von Bauschutt, Industrie- und Gewerbemüll – teilweise auch von gefährlichen Abfällen – verwendet. Das Gebiet zeichnete sich allerdings durch eine sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastrukturausstattung aus. Auf diesem Gelände plante BMW Steyr die Errichtung einer neuen Fertigungshalle. Um das Gebiet baureif zu machen, hat das Land Oberösterreich das Areal gekauft und innerhalb weniger Monate von den Altlasten (knapp 400.000 m³ Material) befreit. Nach der Sanierung der Brachfläche wurde darauf das bestehende BMW-Motorenwerk erweitert, wovon sowohl die Zulieferindustrie als auch der regionale Arbeitsmarkt profitierten. (vgl. UBA, 2008, S.16)

Abb. 34 – Sonnwendviertel – Wohnen am Park



Quelle: © ÖBB/Stadt Wien

Weiterführende Informationen:

- UMWELTBUNDESAMT, 2008: (Bau)Land in Sicht – Gute Gründe für die Verwertung industrieller und gewerblicher Brachflächen: http://doku.cac.at/bau_land_in_sicht.pdf
- Altlastenatlas des Umweltbundesamts: <http://www.umweltbundesamt.at/umweltschutz/altlasten/altlasteninfo/sanaltlasten/oberoesterreich/o53/>
- UMWELTBUNDESAMT, 2004: Industrielle Brachflächen in Österreich. Wiedernutzungspotenzial: Hrsg.: Umweltbundesamt GmbH. Wien. http://www.umweltbundesamt.at/aktuell/publikationen/publikationssuche/publikationsdetail/?pub_id=1500

4.7 Infrastrukturkosten ins Bewusstsein bringen – Beispiel zur Empfehlung 7: „Erstellung aktueller Informations- und Datengrundlagen“

Der Niederösterreichische InfrastrukturkostenKalkulator – NIKK

Vor dem Hintergrund knapper Kassen und des demografischen Wandels ist von den Gemeinden zunehmend eine stärkere Berücksichtigung der Auswirkungen von Investitionsmaßnahmen gefordert. Für viele Gemeinden war bisher aufgrund des erforderlichen Zeitaufwands eine detaillierte Kostenkalkulation der Siedlungstätigkeit nicht möglich. Die unmittelbaren und mittelbaren Kosten der Siedlungsentwicklung sind in ihrer Gesamtheit daher selten bekannt und können dadurch in der Entscheidungsfindung nicht vollständig berücksichtigt werden.

Daher hat das Land Niederösterreich den sogenannten InfrastrukturkostenKalkulator (NIKK) entwickeln lassen. Mit ihm lassen sich mit relativ geringem Aufwand die erforderlichen Investitionen und Folgekosten von Siedlungserweiterungen auf den Gemeindehaushalt der nächsten Jahre abschätzen. Die Gemeinden können das Planungstool dazu nutzen, die kalkulierten Ausgaben für die Errichtung oder Erweiterung sowie für die Erhaltung der Infrastruktur den zu erwartenden Einnahmen gegenüberzustellen. Einnahmenseitig wird die Refinanzierung durch den Finanzausgleich und Aufschließungsabgaben ausgewiesen.

Um den NIKK für die Gemeinden gut anwendbar zu halten, reichen wenige Eingaben: Fläche des Siedlungserweiterungsgebietes, Bebauungstyp, Bauklasse, Innenschließung, Außenschließung. Im Hintergrund berücksichtigt der NIKK bei seinen Berechnungen Grundgrößen zur technischen und sozialen Infrastruktur, die Bevölkerungsentwicklung und die mittel- und langfristigen Folgekosten. Diese Daten sind im NIKK bereits mit Werten hinterlegt und können bei der Eingabe entsprechend der Fragestel-

Abb. 35: Industriegebiet Steyr, Blick auf das BMW-Motorenwerk und das SKF-Wälzlagerwerk in Steyr (ÖÖ)



Quelle: © Christoph Waghübinger

Abbildung 36: Altstadt von Steyr



Quelle: © Shutterstock

Abb. 37: Bearbeitung Siedlungsgebiet mit NIKK



Quelle: © Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

Abb. 38: Bearbeitung mit NIKK



Quelle: © Amt der Niederösterreichischen Landesregierung

lung ausgewählt werden. Will eine Gemeinde lokal spezifische Kosteneinschätzungen erhalten, können die Eingabedaten an die jeweilige örtliche Situation angepasst werden.

Der NIKK ermöglicht es den Gemeinden so, auf Basis überschaubarer Eingaben verschiedene Planungsvarianten der Siedlungsentwicklung miteinander zu vergleichen um deren Kosten abschätzen zu können. Der NIKK ist im Internet frei verfügbar.

Weiterführende Informationen:

→ Niederösterreich, Infrastrukturkostenkalkulator – NIKK: <http://www.raumordnung-noe.at/dynamisch/showcontainer.php?id=148> bzw. <http://www.raumordnung-noe.at/index.php?id=8>

Moreco-Haushaltsrechner

Die Möglichkeit, Kosten für Wohnen und Mobilität zu berechnen und Wohnstandorte miteinander zu vergleichen, bietet auch der im Rahmen eines „Alpenraumprojektes“ (Europäische Transnationale Zusammenarbeit, Programm „Alpine Space“) ausgearbeitete Moreco-Haushaltsrechner. Der Rechner wurde in erster Linie für die Region Salzburg entwickelt, mit kleinen Einschränkungen (ohne ÖV-Ticketpreise) ist dieser Rechner aber auch österreichweit anwendbar, siehe: <http://www.moreco.at/haushaltsrechner/>. Der Rechner richtet sich unter anderem an Personen, die mögliche Wohnstandorte vergleichen oder bewerten möchten.

Planungsgrundlagen: Baulandbilanz und Baulandreserve

Um Strategien gegen den zunehmenden Flächenverbrauch zu entwickeln und deren Wirkung zu beobachten, braucht es statistische Informationen über die Entwicklung des gewidmeten Baulandes und der Baulandreserven. Als Baulandreserve wird in der Regel ein im Flächenwidmungsplan bereits gewidmetes, jedoch noch nicht baulich genutztes Bauland bezeichnet.

Abb. 39: Ausschnitt Baulandbilanzierung (T)



Quelle: © Amt der Tiroler Landesregierung

Das Amt der Tiroler Landesregierung führt in Abständen von zumindest fünf Jahren gemeindeweise Baulandbilanzierungen durch. Dazu werden die Widmungen Bauland, Vorbehaltsflächen sowie bebaubare Sonderflächen der Flächenwidmungspläne mit den Eigentumsverhältnissen der digitalen Katastralmappe (DKM) und mit der bestehenden Landnutzung aus dem Land Information System Austria (LISA) überlagert. Einheitlich gewidmete, im selben Eigentum befindliche Grundflächen werden gemäß der LISA-Landbedeckungsklasse „Gebäude“ in „bebaute“ und „unbebaute“ unterschieden. Unbebaute Grundflächen stellen potenzielle Baulandreserven dar, während bebaute Grundflächen Verdichtungsreserven aufweisen können.

Die Baulandanalyse zeigt damit auf, wie groß die vorhandenen Bauland- und Verdichtungsreserven und noch bebaubaren Sonderflächen zu einem bestimmten Zeitpunkt in der jeweiligen Gemeinde sind. Dies hilft den Gemeinden u. a. bei der Fortschreibung der örtlichen Raumordnungskonzepte. Hier wird der Bedarf an zusätzlichem Bauland mit dem Ausmaß an vorhandenen Baulandreserven und Entwicklungsflächen in Beziehung gesetzt. Die Ergebnisse dieser Baulandbilanzierung stehen den Gemeinden und ihren RaumplanerInnen als Geodatenatz und in Kartenform sowie als Statistik zur Verfügung.

In Oberösterreich werden die Baulandreserven auf Basis einer gemeinsam von der Abteilung Raumordnung und der DORIS-Systemgruppe entwickelten, automationsgestützten Methode auf Basis der digitalen Flächenwidmungspläne ermittelt. In der oberösterreichischen Bodenbilanz werden alle fünf Jahre die zeitlichen Veränderungen des Flächenverbrauchs (Flächenwidmung und Flächennutzung) erfasst und im Bodeninformationsbericht veröffentlicht.

In den Vorarlberger Talbereichen von Rheintal, Leiblachtal und dem Walgau hat die Raumplanungsabteilung im Amt der Vorarlberger Landesregierung bereits Anfang der 1990er-Jahre die gewidmeten Bau-

flächen und die Bauflächenreserven erhoben. Als Bauflächenreserven wurden unbebaute Flächen aller Bauflächenkategorien, Bauerwartungsflächen sowie Freiflächen, sofern sie zu mehr als 75 Prozent von Bauflächenwidmungen umgeben waren („stille Bauflächenreserven“), bilanziert. Mittlerweile ermöglicht die digitale Erfassung der Flächenwidmungspläne im Geografischen Informationssystem des Landes eine Auswertung der jährlichen Veränderung der „Widmungskategorie Baufläche“.

Weiterführende Informationen

- Land Tirol – Baulandbilanzierung nach LISA: <http://www.landinformationssystem.at/de-at/folgeanwendungen/baulandbilanzierung.aspx>
- Amt der Tiroler Landesregierung, roinfo, Heft 33, Juli 2007, S. 6–9
- SIR, Baulandmobilisierung und Flächenmanagement – Regelungsmöglichkeiten und Anwendung in Tirol, S. 85 ff.: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/PublishingImages/dienststellen/sonstige-einrichtungen/sir/mb36_innenteil.pdf
- Raumordnung Oberösterreich: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/23986.htm>
- Oberösterreich: Oberösterreichischer Bodeninformationsbericht 2015, S. 9 ff.: http://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/lfw_bodenInfobericht.pdf
- Raumordnung Land Vorarlberg: http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/bauen/raumplanung/start.htm
- Erhebung der gewidmeten Bauflächen und Bauflächenreserven in den Talbereichen von Rheintal und Leiblachtal: <https://www.vorarlberg.at/pdf/11bauflaechenimrheintal-1.pdf>
- ÖROK-Raumbeobachtung/ÖROK-Atlas: www.oerok-atlas.at
- UMWELTBUNDESAMT, 2016c: Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Umweltbundesamt Wien. http://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK_Bauland_Mai_2016.pdf



Quelle: © Amt der Tiroler Landesregierung

4.8 Raumwirksame Bestimmungen in der Wohnbauförderung – Beispiele zur Empfehlung 8: „Flächensparen als Fachmaterien übergreifender Grundsatz“

Raumordnung und Wohnbauförderung

Standortentscheidungen der Privaten werden insbesondere von den Kosten und den gewährten Förderungen beeinflusst. Daher kommt der Ausgestaltung der Wohnbauförderung zur Forcierung kompakter Siedlungen und zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung eine entscheidende Rolle zu: Die Wohnbauförderung kann Anreize einer sinnvollen Verdichtung im Bestand und insbesondere in den Ortskernen bieten. Zudem können Lagekriterien ein flächensparendes Bauen unterstützen. Dazu zählen z. B. die Nähe zu einer ÖV-Haltestelle (z. B. Bahn, Bus,...), die Nähe zu Versorgungseinrichtungen, die Nähe zu Schulen und Kindergärten etc.

Ein Beispiel ist die burgenländische Wohnbauförderung. Sie gewährt für Bauvorhaben, die im Ortskern gelegen sind, einen zusätzlichen Betrag von 50 Euro pro m² bebauter Fläche bis maximal 10.000 Euro. Bei Eigenheimen mit mehreren Wohneinheiten ist die höchstmögliche Förderung für das gesamte Objekt mit 10.000 Euro begrenzt. Ortskerne sind dabei jene Objekte und Freiflächen, die im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan (Teilbebauungsplan) als Ortskern ausgewiesen sind oder deren Ortskernlage ein Sachverständiger für Raumordnung festgestellt hat.

In Kärnten sieht die Wohnbauförderung für alle Wohnobjekte, die sich in einem Siedlungszentrum befinden einen Erhöhungsbetrag von 5.000 Euro pro Objekt vor. Siedlungszentrum ist das Gemeindegebiet, in dem sich die maßgeblichen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen der Gemeinde befinden. Seine Grenze(n) sind in der Richtlinie zur Festlegung von Siedlungszentren definiert.

Die Salzburger Wohnbauförderung gewährt bei Neubauten zusätzlich zum Grundfördersatz Zuschüsse für die Standortqualität des geförderten Objekts:

- Einbindung Gestaltungsbeirat oder Ortsbildkommission: 1 Punkt
- Öffentlicher Verkehr mit bestimmter Taktfrequenz in 1.000 m Luftlinie Entfernung: 3 Punkte
- Lebensmitteleinzelhandel in 1.000 m Luftlinie Entfernung: 3 Punkte
- Schule, Arzt, Kindergarten, Apotheke in 1.000 m Luftlinie Entfernung: 3 Punkte

Das Zuschlagssystem sieht insgesamt 40 Punkte vor. Die Punkte für die Standortqualität machen damit ein Viertel der möglichen Zuschüsse aus. Der nicht

rückzahlbare Zuschuss beträgt je Punkt und m² 5 Euro. Das heißt, dass bei einer 100-m²-Wohnung beispielsweise ein 1.500 Euro Zuschuss für die Lage am ÖV gewährt wird.

Weiterführende Informationen:

- Information Burgenland – Wohnbauförderung: <http://www.burgenland.at/wohnen-energie/wohnen/wohnbaufoerderung/>
- Broschüre zu den Richtlinien der Burgenländischen Wohnbauförderung 2012: http://www.burgenland.at/fileadmin/user_upload/Downloads/Wohnbaufoerderung/Wohnbaufibel/2382_Wohnbaufibel_2012.pdf
- Information Kärnten – Wohnungs- und Siedlungs-

wesen: http://www.ktn.gv.at/42109_DE-ktn.gv.at-THEMEN?detail=2&thema=1

- Wohnbaufibel Kärnten 2016: http://www.ktn.gv.at/21574_DE-Prozent2dFormulare-Prozent5f1-Prozent2e7-Prozent2e06-Prozent5fWBF-Prozent5fbzw-Prozent5f6-Prozent2e7-Prozent2e06-Prozent2dWohnbaufibel-Prozent5f2016
- Informationen Salzburg, Abteilung 10 Wohnen und Raumplanung: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Seiten/wohnbaufoerderung.aspx
- Broschüre zur Salzburger Wohnbauförderung: https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/Documents/wbf_eigentum_neu.pdf

Abb. 41: Geförderte Wohnbauanlage in Stegersbach (Burgenland)



Quelle: © Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“

Abb. 42: Wohnbau in Achenkirch (Tirol)



Quelle: © Neue Heimat Tirol

5 MITGLIEDER DER ÖREK-PARTNERSCHAFT

Der Entwurf der ÖROK-Empfehlung wurde im Jahr 2016 im Rahmen der ÖREK-Partnerschaft „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“ ausgearbeitet.

An dieser Stelle ergeht daher ein herzliches Dankeschön für die intensive Mitarbeit an die Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft!

Nachname	Vorname	Institution
Brunner	Elsa	Bundeskanzleramt
Conrad	Katharina	Amt der Wiener Landesregierung
Dollinger	Franz	Amt der Salzburger Landesregierung (Federführung)
Göll	Ilse	Bundeskanzleramt
Haller	Christoph	Wirtschaftskammer Österreich
Hamader	Helma	Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Haubenberger	Bernhard	Österreichischer Gemeindebund
Hoffmann	Erwin	Österreichischer Städtebund/Stadtgemeinde Mistelbach
Itzlinger	Christine	Amt der Salzburger Landesregierung
Janitsch	Christian	BM für Land- & Forstwirtschaft, Umwelt & Wasserwirtschaft
Knöbl	Ignaz	BM für Land- & Forstwirtschaft, Umwelt & Wasserwirtschaft (Federführung)
Lanegger	Jürgen	Arbeiterkammer Niederösterreich
Lichtmannegger	Rudolf	Wirtschaftskammer Österreich
Lutz	Melanie	Österreichischer Städtebund
Öggl	Hermann	Amt der Tiroler Landesregierung
Opfermann	Valentin	Landwirtschaftskammer Österreich
Prokop	Gundula	Umweltbundesamt GmbH
Redik	Michael	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Roth	Michael	Bundeskanzleramt
Schöpf	Ernst	Österr. Gemeindebund
Schweifer	Arnold	Amt der Burgenländischen Landesregierung
Seidenberger	Christian	Amt der Kärntner Landesregierung
Spanischberger	Andrea	BM für Land- & Forstwirtschaft, Umwelt & Wasserwirtschaft
Stadler	Markus	BM für Land- & Forstwirtschaft, Umwelt & Wasserwirtschaft
Kanonier	Arthur	Technische Universität Wien, Raumplanung – Fachbereich Bodenpolitik und Bodenmanagement (inhaltliche Expertise)
Delle Karth	Susanne	wikopreventk GmbH (Prozessbegleitung)

6 LITERATURVERZEICHNIS⁴

- AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, 2012: Handbuch Raumordnung Salzburg.
- AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, 2009: Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“. Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 26. Jänner 2009. LGBI. Nr. 13/2009. Salzburg.
- BMLFUW, 2013: Bodenfunktionsbewertung: Methodische Umsetzung der ÖNORM 1076. URL: <https://www.bmlfuw.gv.at/land/produktion-maerkte/pflanzliche-produktion/boden-duengung/Boden.html>
- BMLFUW, 2015: Reduzierung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Böden. Wien. URL: <https://www.bmlfuw.gv.at/land/produktion-maerkte/pflanzliche-produktion/boden-duengung/Bodenverbrauch.html>
- DALLHAMMER E., 2016: Regionale Entwicklungen und Lösungsansätze der Regionalplanung. Vorlesungsunterlage Sommersemester 2016 an der FH Technikum Kärnten.
- DALLHAMMER E., MOLLAY U. (2008): Infrastrukturkosten der Siedlungserweiterung bei bestehenden Leitungsnetzen. – Studie des Österreichischen Instituts für Raumplanung. Wien.
- DOUBEK C., (2001): Die Kosten der Zersiedelung. – Land Niederösterreich (Hrsg.): Raum & Ordnung. Heft 3/2001, S. 7–9.
- EMRICH H., 2013: Flächenverbrauch im ländlichen Raum. – Interview in Wirtschaft und Umwelt, Zeitschrift für Umweltpolitik und Nachhaltigkeit der Arbeiterkammer. Heft 3/2013, S. 24.
- GFK (Hrsg. 2013): Lifestyle Studie 2013, Einstellungen zum Wohnen. – Zit. In: URL, Manfred (2013): Die Wohnwünsche der jungen Österreicher und ihre Ansprüche an die Finanzierung. – Unterlagen zum Pressegespräch vom 6. 8. 2013. Wien.
- NAGL L., 2013. Wie Lädle und Greißler gerettet werden sollen. URL: <https://www.kommunalnet.at/news/einzelansicht/wie-laedele-und-greissler-gerettet-werden-sollen.html>
- ÖIR, MECCA CONSULTING, POS-ARCHITEKTEN, 2011: EFES – Energieeffiziente Entwicklung von Siedlungen – planerische Steuerungsinstrumente und praxisorientierte Bewertungstools. Ausschreibung Neue Energien 2020 im Rahmen des Klima- und Energiefonds.
- KANONIER A. (2008): Regionale Betriebsgebiete, Maßnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von Bauland.
- ÖROK, 2009: Räumliche Entwicklungen in österreichischen Stadtregionen, Handlungsbereich Nutzung von Bauland, Zersiedelung. Wien. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 179.
- ÖROK, 2011: Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2011. Wien. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 185.
- ÖROK, 2014: Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung „leistbaren Wohnens“. Wien. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 191.
- ÖROK, 2015: „Energieraumplanung“, Materialienband. Wien. ÖROK-Schriftenreihe Nr. 192.

4 Siehe auch die weiterführenden Informationen zu den einzelnen Beispielen in Kapitel 4

ÖROK, 2015: 14. Raumordnungsbericht. Analysen und Berichte zur räumlichen Entwicklung Österreichs 2012–2014. Wien.

ÖROK, 2015: Arbeiten der ÖREK-Partnerschaft „Plattform Raumordnung und Verkehr“ zu „Siedlungsentwicklung und ÖV-Erschließung“ sowie „ÖV-Güteklassen“. URL: <http://www.oerok.gv.at/raum-region/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/oerek-2011/oerek-partnerschaften/aktuelle-partnerschaften/ro-verkehr.html>

ÖROK, 2016: ÖROK-Atlas – Raubeobachtung. URL: www.oerok-atlas.at

ÖSTERREICHISCHER VEREIN FÜR ALTLASTENMANAGEMENT, 2012: Nachhaltiges Flächenmanagement von Industrie- und Gewerbebrachen, Bericht zur Tagung am 25. September 2012 im LFZ Raumberg-Gumpenstein. <https://www.raumberg-gumpenstein.at/cm4/de/aktuelles-lfz/forschung/4652-nachhaltiges-flaechenmanagement-industrie-und-gewerbebrachen.html>

Plattform Baukultur, 2011: Österreichischer Baukulturreport 2011. URL: <http://www.baukulturreport.at/>

SAMMER G. et al., 2002: MOVE-Mobilitäts- und Versorgungserfordernisse im strukturschwachen ländlichen Raum als Folge des Strukturwandels. Untersuchungsgebiet Klaus-Windischgarsten. Schlussbericht. Auftraggeber: Amt der Oberösterreichischen Landesregierung.

SIR – Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen, 2016: Baulandmobilisierung und Flächenmanagement – Regelungsmöglichkeiten und Anwendungsbereitschaft. SIR-Mitteilungen und Berichte, Band 36/2016. Salzburg. https://www.salzburg.gv.at/bauenwohnen_/PublishingImages/dienststellen/sonstige-einrichtungen/sir/mb36_innenteil.pdf

UMWELTBUNDESAMT, 2017: Indikator: Siedlungs- und Verkehrsfläche. <https://www.umweltbundesamt.de/indikator-siedlungs-verkehrsflaeche>

UMWELTBUNDESAMT, 2016a: Flächeninanspruchnahme. http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/raumordnung/rp_flaecheninanspruchnahme

UMWELTBUNDESAMT, 2016b: 11. Umweltkontrollbericht. Umweltsituation in Österreich. Reports Bd. REP-0600. Umweltbundesamt Wien. <http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/umweltkontrollbericht/ukb/>

UMWELTBUNDESAMT, 2016c: Gewidmetes, nicht bebautes Bauland. Umweltbundesamt Wien. http://www.oerok-atlas.at/documents/OEROK_Bauland_Mai_2016.pdf

UMWELTBUNDESAMT, 2012: Kompakte Siedlungen: Klimaschutz für Generationen. Hrsg.: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Wien. <https://www.bmlfuw.gv.at/dam/jcr:2156368f-be39-4679-a436-21d37ed4fe28/Kompakte%20Siedlungen%20Klimaschutz%20f%C3%BCr%20Generationen.pdf>

UMWELTBUNDESAMT, 2011: Grund genug? Flächenmanagement in Österreich – Fortschritte und Perspektiven: Hrsg.: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Wien. <https://www.bmlfuw.gv.at/dam/jcr:00072902-0320-4544-b6a4-320325dcfd86/Genug%20grund%20-%20Fl%C3%A4chenmanagement.pdf>

UMWELTBUNDESAMT, 2008: (Bau)Land in Sicht – Gute Gründe für die Verwertung industrieller und gewerblicher Brachflächen. Hrsg.: Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Wien. http://doku.cac.at/bau_land_in_sicht.pdf

UMWELTBUNDESAMT, 2004: Industrielle Brachflächen in Österreich. Wiedernutzungspotenzial: Hrsg.: Umweltbundesamt GmbH. Wien. http://www.umweltbundesamt.at/aktuell/publikationen/publikationssuche/publikationsdetail/?pub_id=1500

ANHANG

Weiterführende Informationen und Verweise

ANHANG

Auswahl relevanter Dokumente und Hinweise

Übereinkommen zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt, BGBl. Nr. 60/1993 – https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1993_60_0/1993_60_0.pdf

Managing Cultural World Heritage – <http://whc.unesco.org/en/managing-cultural-world-heritage>

New Urban Agenda – agreed by the The United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III) – <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda>

Nachhaltige Entwicklung – Agenda 2030/ SDGs – <https://www.bka.gv.at/nachhaltige-entwicklung-agenda-2030>; <http://www.un.org/Depts/german/gv-70/band1/ar70001.pdf> (Ziel 11: Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten)

Europäisches Übereinkommen zum Schutz des archäologischen Erbes (revidiert), BGB. Nr. III Nr. 22/2015 – https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2015_III_22/COO_2026_100_2_1072627.pdf
Rahmenübereinkommen des Europarates über den Wert des Kulturerbes für die Gesellschaft, BGBl. III Nr. 23/2015 – https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2015_III_23/COO_2026_100_2_1072642.pdf

Europäisches Landschaftsübereinkommen, 2000 (Ratifikation geplant)

Richtlinie 2014/52/EU, Änderung der UVP-Richtlinie – <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/de/TXT/PDF/?uri=OJ:L:2014:124:FULL&from=EN>

Cultural Heritage Counts for Europe, Juni 2015 – <http://blogs.encafc.org/culturalheritagecountsforeurope/outcomes/>

European Charter on Participatory Democracy in Spatial Planning Processes, Februar 2016 – <http://www.ectp-ceu.eu/index.php/en/13-news/latest-news/323-european-charter-on-participatory-democracy>

Soil Sealing Guideline der Europäischen Kommission (SWD(2012) 101 final/2): (<http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/guidelines/DE%20-%20Sealing%20Guidelines.pdf>)

Fahrplan für ein ressourcenschonendes Europa KOM(2011) 571: <http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=COM:2011:0571:FIN:DE:PDF>

Protokolle der Alpenkonvention:

Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Raumplanung und nachhaltige Entwicklung (Protokoll „Raumplanung und nachhaltige Entwicklung“), BGBl. III Nr. 232/2002 – http://www.alpconv.org/de/convention/framework/Documents/Protokoll_d_Raumplanung.pdf

Protokoll zur Durchführung der Alpenkonvention von 1991 im Bereich Bodenschutz (Protokoll „Bodenschutz“), BGBl. III Nr. 235/2002 – http://www.alpconv.org/de/convention/framework/Documents/protokoll_d_bodenschutz.pdf

Kundmachung des Bundeskanzlers betreffend das Kultur- und Naturerbe auf dem Gebiet der Republik Österreich, das in die Liste des Erbes der Welt aufgenommen wurde, BGBl. III Nr. 105/2012
https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblAuth/BGBLA_2012_III_105/BGBLA_2012_III_105.pdf

Baukulturreport 2006 – <http://www.baukulturreport.at/>

Baukulturreport 2011 – <http://www.bundestkanzleramt.at/site/6996/default.aspx>

Österreichische Strategie zur Nachhaltigen Entwicklung (2002): https://www.bmlfuw.gv.at/umwelt/nachhaltigkeit/nachh_strategien_programme/strategie.html

Österreichisches Raumentwicklungskonzept 2011 (ÖROK 2011): <http://www.oerok.gv.at/raum-region/oesterreichisches-raumentwicklungskonzept/oerek-2011.html>

BMLFUW (2015): Reduzierung des Verbrauchs landwirtschaftlicher Böden:
(<https://www.bmlfuw.gv.at/land/produktion-maerkte/pflanzliche-produktion/boden-duengung/Bodenverbrauch.html>)

Wissensnetzwerk Innenstadt (<http://www.staedtebund.gv.at/ausschuesse/wissensnetzwerk-innenstadt/agenda-innenstadt.html>)

www.oerok.gv.at

