



# **Studie: Analyse von Maßnahmen zur Eindämmung des Flächenverbrauchs in Österreich unter besonderer Berücksichtigung von Brachflächenrecycling**

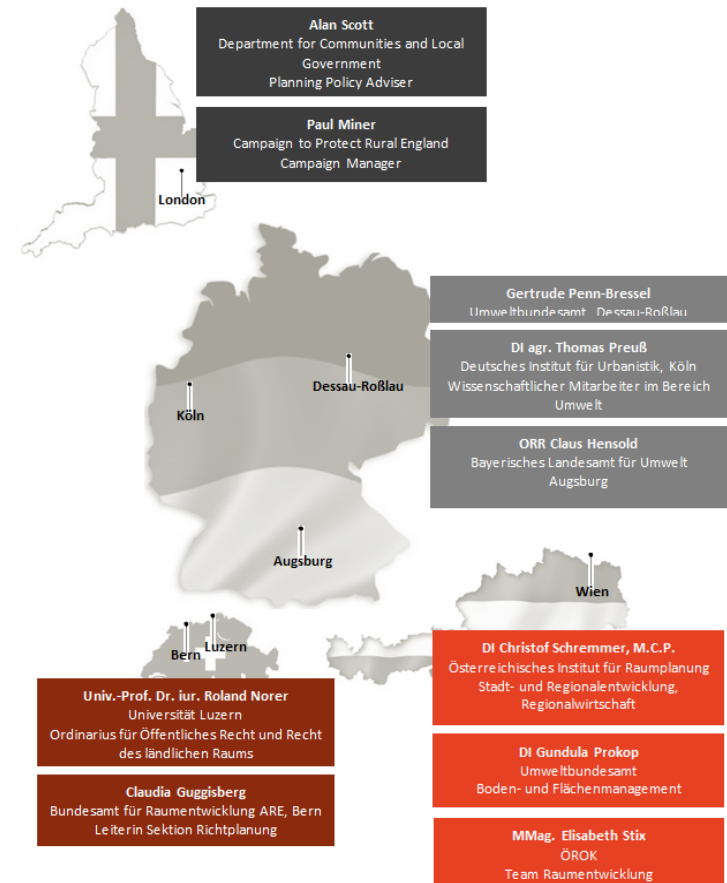
Pressekonferenz

Mag. Beate Friedl (KIHS)  
Dipl.-Ing. Alexander Schnabl (IHS)

Wien, 29. März 2017

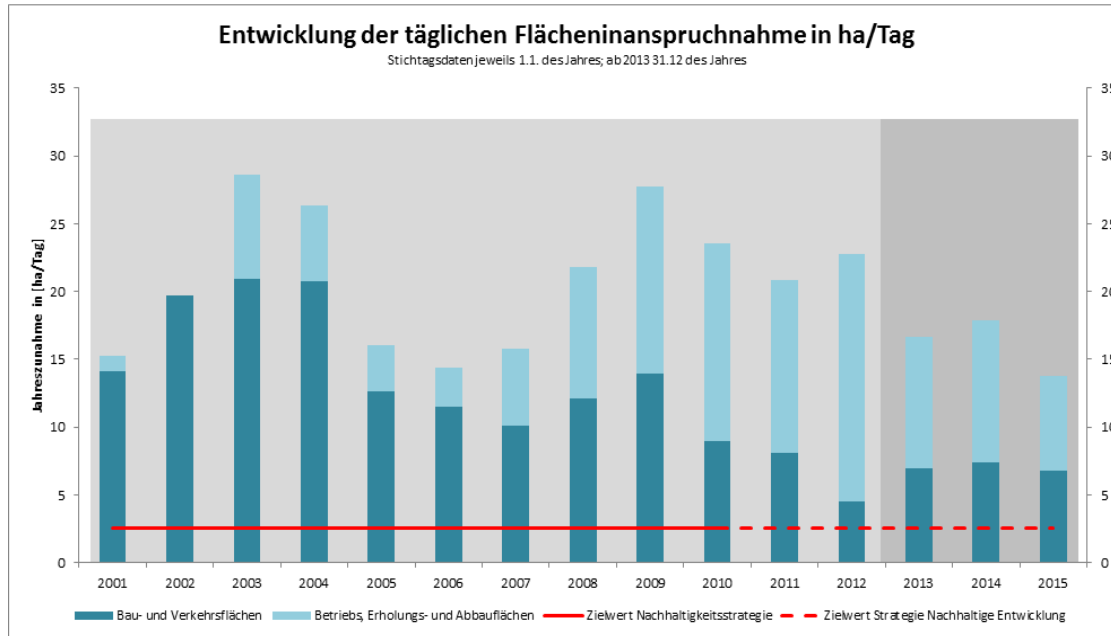
## Studie

- Ziel(e):
  - Maßnahmen zur reduzierten FI (Fokus Brachflächenrecycling, Schutz landwirtschaftlicher Flächen)
  - Ökonomische Bewertung Brachflächenförderung
- Arbeitsschritte
  - Österreich – Deutschland – England – Schweiz
  - 10 ExpertInneninterviews
  - Ökonomische Analyse der Brachflächenrevitalisierung
  - Ableitung von Handlungsempfehlungen



Quelle: eigene Darstellung KIHS

# Flächeninanspruchnahme und Brachflächenpotential



Quelle: Umweltbundesamt (2016a, online)

- Industrielles/gewerbliches Brachflächenpotential sowie Wohnimmobilien wird auf 50.000 ha geschätzt (vgl. UBA)

# Treiber und Hemmnisse Brachflächenrecycling (1)



- Markt- und Standortbedingungen
  - Gebiete mit hohem Siedlungsdruck (Deutschland, England)
  - Abwanderungsgebiete
  - Gut erreichbar, erschlossen, nicht kontaminiert
  
- Weitere Hemmfaktoren:
  - Ausweisung von „zu viel oder aus sozialen Gründen billigem Bauland“ (vgl. Penn-Bressel, 2016a)
  - Haftungsrisiko

Quelle: Sinnett et al. (2014:26); eigene Darstellung KIHS, aus dem Englischen übersetzt

## Treiber und Hemmnisse Brachflächenrecycling (2)

---

- Einschränkung von Bauaktivitäten auf nicht erschlossenen Flächen
- Anreize für die Nutzung von Brachflächen/Gebäudeleerständen
  - Raumplanung
  - Finanzielle Anreize (z.B. Nutzung Gebäudeleerstand)
- Reduktion der Kosten für die Wiedernutzung von Brachflächen
  - Förderungen
  - Abbruchprämie (vgl. BMLFUW, 2015b:20)

# Handlungsempfehlungen

Fokus: Flächenrecycling, Schutz landwirtschaftlicher Flächen

1.	Innenentwicklung vor Außenentwicklung
2.	Flächeninformationssysteme
3.	Kommunale Nachweispflicht
4.	Obergrenzen Flächeninanspruchnahme
5.	Förderung Brachflächen/Gebäudeleerstände
6.	Schutz landwirtschaftlicher Flächen



Maßnahmenbündel bestehend aus raumplanerischen  
Vorgaben sowie finanziellen Anreizen

+ Haftungssituation Brachflächen

# 1. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Senkt Druck auf Grün- und Ackerland (vgl. SIR, 2014:101f)
- Deutschland: § 1 Abs 5 und § 1a Abs 2 BauGB – Betonung der Innenentwicklung
  - Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
  - Begrenzung der FI insb. durch Innenentwicklung
  - Umwandlung soll begründet werden
  - Dafür sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden
  - Rund ein Drittel der Gemeinden erhebt Innenentwicklungspotentiale (insb. größere Städte)
  - Abwägung im Rahmen kommunaler Planungshoheit



Verbindliche Festlegung des Vorrangs der Innenentwicklung in den Raumordnungs-/Raumplanungsgesetzen

## 2. Flächeninformationssysteme

**Flächenmanagement Gemeinde Musterhausen**

---

**Flächenmanagement-Datenbank 3.2**

Erfassung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Hauptmenü:  
Von hier können Sie zu den Eingabemasken wechseln, Gesamtauswertungen durchführen und die Hilfe starten

- Innenentwicklungspotenziale
- Eigentümeransprache
- Rückläufe Fragebögen
- Grundstücksbörse
- Wohnbaulandbedarf
- Auswertung    Monitoring
- Stammdaten / Verwaltung
- Hilfe    Info
- Datenbank schließen

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt (2016c, online)

- Verstärkte Nutzung der Innenentwicklungspotentiale setzt eine Kenntnis dieser voraus (vgl. SRU, 2016:274)
- Verpflichtende Erfassung der Potentiale in Deutschland vorgeschlagen (vgl. SRU, 2016:274)
- Regional oder Gemeindeebene?
- EigentümerInnenansprache



Empfehlung: verbindliche, gesetzlich vorgeschriebene Erfassung der Potentiale auf kommunaler oder regionaler Ebene



### 3. Kommunale Nachweispflicht

- Genehmigung von Neuausweisungen nur dann, wenn die Gemeinde nachweisen kann, dass die IEP nicht ausreichen, den Baulandbedarf zu decken (vgl. SRU, 2016:274f)
- „Beweislastumkehr“ (vgl. BMLFUW, 2015b:24)
  - Neuinanspruchnahme nur dann, wenn alle sonstigen Möglichkeiten (Innenverdichtung, Flächenreserven) ausgenutzt sind
- CPRE: Verweigerung der Baugenehmigung auf nicht erschlossenen Flächen bei Konkurrenz mit Brachflächen (vgl. CPRE, 2016a:7)
- Sicherstellung ausreichender Kontrolle
  - z.B. Schweiz, Baden-Württemberg



Empfehlung: Einführung einer kommunalen Nachweispflicht

## 4. Obergrenzen Flächeninanspruchnahme

- Sparsame Verwendung des Bodens in den Raumordnungs-/Raumplanungsgesetzen der Länder enthalten
- Flächenneuanspruchnahme weiterhin auf hohem Niveau
- Bebauung auf bisher ungenutzten Flächen einfacher und oft mit geringeren Kosten verbunden
- Ausweisung von zu viel Bauland, bzw. ein Überangebot an Neuerschließungen von gewerblichen Bauland (vgl. Janitsch, 2016b:162) verringert Interesse an Brachen/Leerständen
- SRU befürwortet Implementierung verbindlicher Obergrenzen



Empfehlung: Festhaltung quantitativer Zielwerte für die Inanspruchnahme von Flächen in den Raumordnungs-/Raumplanungsgesetzen der Länder

## 5. Förderung Brachflächenrecycling/Gebäudeleerstände

- Investitionen werden nur dann durchgeführt, wenn ein Gewinn erwartet werden kann (vgl. Sinnett et al., 2014:26f)
- Ungünstige Standortbedingungen erfordern Anreize, um die Wiedernutzung zu forcieren (vgl. Sinnett et al., 2014:26f)
- Behrendt et al. (2010:9): Mehrheit der Brachflächen kann ohne Beteiligung der öffentlichen Hand keiner Wiedernutzung zugeführt werden

 Dorferneuerung Tirol



Quelle: Gemeinde Hiddenhausen,  
<http://www2.hiddenhausen.de/Hiddenhausen/Wohnen/Jung-kauft-Alt>

 Empfehlung: Förderprogramme zur Steigerung der Attraktivität der Wiedernutzung von Brachflächen/Gebäudeleerständen

## 6. Schutz landwirtschaftlicher Flächen (1)

- Ausweitung der Siedlungstätigkeit bedingt Verlust landwirtschaftlicher (lw) Flächen (Verlust produktiver Böden)
- Praxis: andere Raumansprüche wurden bevorzugt, lw Flächen als Residualflächen (vgl. Holzer, 2016:138) – trotz teils bereits implementierter lw Vorrangflächen/Grünzonen
- Schweiz: Teil der lw Flächen = Fruchtfolgeflächen = Mindestkontingent
  - Sachplan FFF – Sicherstellung der Ernährungsbasis
  - Konfliktsituationen und Spannungen zum Nachteil von Kulturland
  - Teilrevision RPG und RPV klarer Rahmen für die Interessensabwägung

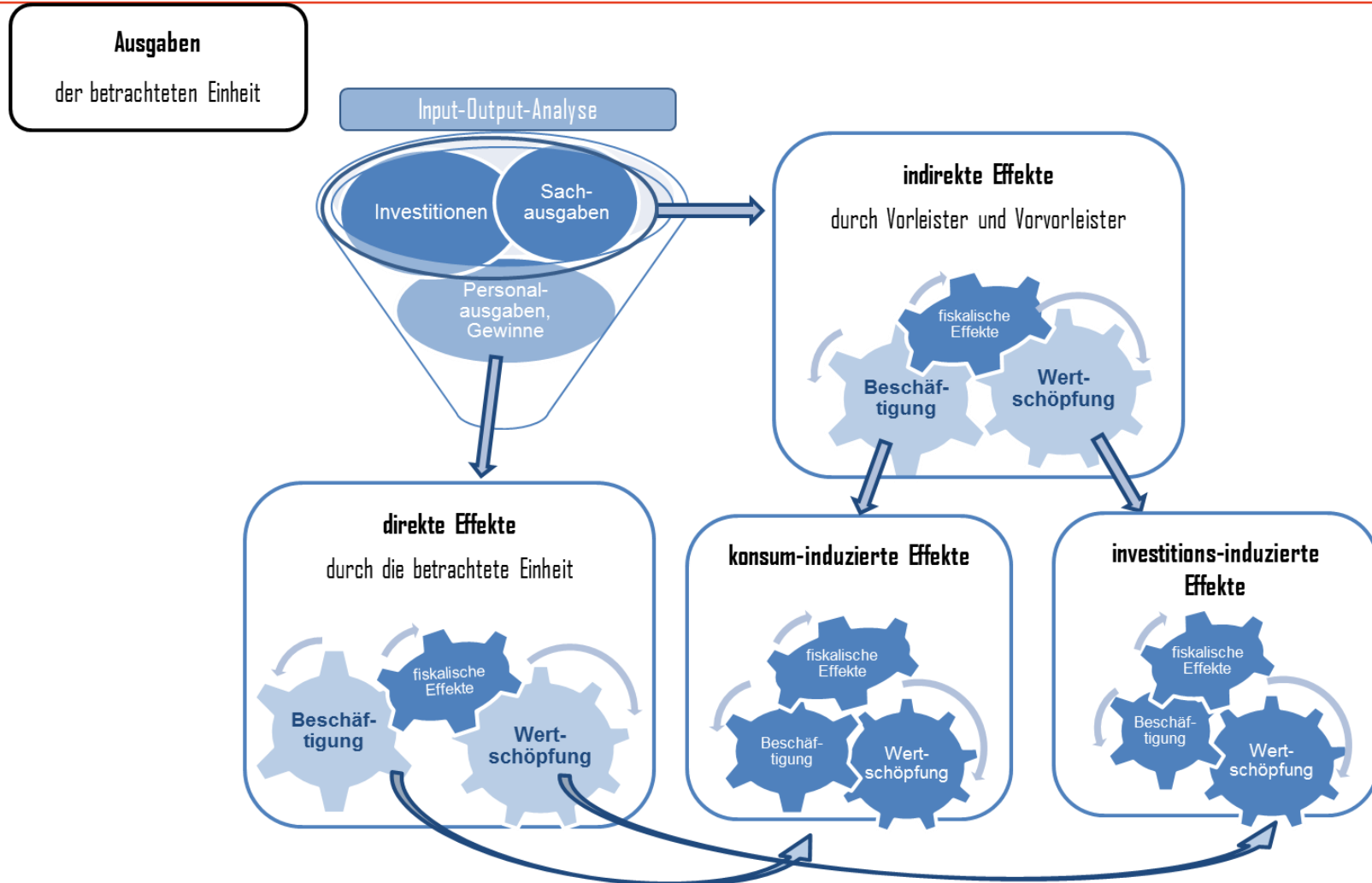
## 6. Schutz landwirtschaftlicher Flächen (2)

- Landwirtschaftliche Vorrangflächen (gekoppelt an Bodenfunktionsbewertungen, rechtlich verbindlich und strikte Umsetzung), überörtliche Siedlungsgrenzen, Zielwerte für die Bodenerhaltung nach Raumtypen (vgl. Holzer, 2016:153; BMLFUW)
- Weitere Maßnahmen notwendig
  - Obergrenzen der Flächeninanspruchnahme
  - Flächensparende Bebauung
  - Verstärkte Nutzung von Brachflächen/Gebäudeleerständen
  - ...



Empfehlung: Maßnahmenbündel zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen

## 7. Volkswirtschaftliche Effekte – Methode (1)



## 7. Volkswirtschaftliche Effekte – Methode (2)

- **Ausgangspunkt:** wirtschaftliche Verflechtungen
- **Prinzip:** Nachfrage in einzelnen Branchen hat Auswirkungen auf gesamtes ökonomisches System (Volkswirtschaft) aufgrund von Vorleistungsverflechtungen der Inputs
- **Quantifizierung** von Bruttoproduktionswert, Bruttowertschöpfung, Beschäftigung, Steuern und Abgaben
- **Input-Output-Matrizen** zeigen:
  - sich ergebende Zusammensetzung von Produktionskosten und Betriebsüberschuss durch den Produktionsprozess
  - Güterströme, Austausch von Gütern intra- und interregional
- **Berechnete Effektarten:**
  - *direkte Effekte:* Erstrundeneffekte
  - *indirekte Effekte:* Folgerundeneffekte entlang der Wertschöpfungskette
  - *induzierte Effekte:* z.B. durch erhöhten Konsum und Investitionen

## 7. Volkswirtschaftliche Effekte – Tätigkeitsbereiche

- € 1 Mio. Ausgaben in den wichtigsten Tätigkeitsbereichen bewirken...
  - *Wertschöpfung*: € 940.000 - € 1.190.000
  - *Beschäftigung*: 8 – 16 Vollzeitarbeitsplätze
  - *Steuern und Abgaben*: € 290.000 - € 410.000

Rang	Ber. 1 Beratung	Ber. 2 Dekontamination	Ber. 3 Abbruch	Ber. 4 Neunutzung	Ber. 5 Immobilienkauf
Bruttoproduktionswert in €	2.258.344	2.545.610	2.162.866	2.389.602	2.143.688
Bruttowertschöpfung in €	1.138.309	1.076.804	943.455	1.015.866	1.189.427
Beschäftigung (Personenjahre)	19	13	18	17	10
Beschäftigung (VZÄ)	15	11	16	15	8
Steuern und Abgaben in €	407.536	323.114	392.948	396.413	292.839
<i>Sozialversicherung</i>	168.675	129.572	161.252	163.709	85.437
<i>Familienlastenausgleichsfonds</i>	23.264	17.847	21.962	22.399	12.499
<i>Katastrophenfonds</i>	1.595	1.210	1.350	1.435	1.258
<i>Krankenanstaltenfinanzierung</i>	284	262	393	335	355
<i>EU</i>	314	250	305	303	281
<i>Bund</i>	124.122	99.090	121.134	120.072	111.393
<i>Länder</i>	42.032	33.425	40.803	40.584	36.547
<i>Gemeinden</i>	21.886	17.412	21.153	21.062	19.511
<i>Kommunalabgaben</i>	10.688	8.211	10.218	10.374	5.414
<i>Sonstige Produktionsabgaben</i>	23.156	23.619	23.843	26.563	27.509
<i>div. Subventionen</i>	-8.479	-7.784	-9.465	-10.424	-7.365



## 7. Volkswirtschaftliche Effekte – Zuschusswirkungen (1)

- Erstmalige Analyse „Brachflächenförderung“ → es kann nicht auf Erfahrungen vorhergehender Analysen zurückgegriffen werden, z.B. Annahmerate (Ausschöpfungsquote) → Annahmen notwendig
- **Annahmen:** gefördert werden die Mehrkosten einer Brachflächenrevitalisierung gegenüber einem Bau auf der grünen Wiese
  - Zuschussquote von 50%
  - € 100 Mio. jährlich
  - 10 Jahre lang
  - Förderung wird voll ausgeschöpft
  - Brachflächennutzungs milliarden

## 7. Volkswirtschaftliche Effekte – Zuschusswirkungen (2)

---

- Die **Brachflächennutzungs**milliarde bewirkt während Zuschussphase in Summe
  - *Wertschöpfung*: € 2,14 Mrd.
  - *Beschäftigung*: 24.000 Vollzeitjahresarbeitsplätze
  - *Steuern und Abgaben*: € 680 Mio.

## 7. Volkswirtschaftliche Effekte – Zuschusswirkungen (3)

- **Weitere Effekte:**
  - Beträchtliche Reduktion der Kosten insbesondere für Kommunen (€ –1,9 Mrd. Investitionen, € –80 Mio. € laufende Kosten)
  - Erhebliche Kapazitätsausweitung in folgenden Sektoren nötig:
    - 39 Beseitigung v. Umweltverschmutzungen
    - 43.11 Abbrucharbeiten
    - 43.13 Test- und Suchbohrungen
- **Veränderung der Zuschussquote:**
  - Wirkungen ändern sich multiplikativ mit Faktor *Inverse der Zuschussquote*
  - aber nur bei voller Ausschöpfung der Mittel



## Kontaktdaten

---

Dipl.-Ing. Alexander Schnabl

Institut für Höhere Studien und  
wissenschaftliche Forschung, Wien

Josefstädter Straße 39  
A-1080 Wien  
Tel: +43 1 59991-211

Mail: [schnabl@ihs.ac.at](mailto:schnabl@ihs.ac.at)

Mag. Beate Friedl

Kärntner Institut für Höhere Studien  
und wissenschaftliche Forschung

Alter Platz 10  
A-9020 Klagenfurt  
Tel: +43 463 592150-21

Mail: [friedl@kihs.at](mailto:friedl@kihs.at)