

18.04.2024

## Antrag

der Abgeordneten Mag. Zeidler-Beck, MBA und Gerstenmayer  
gemäß § 34 LGO 2001

betreffend **Nutzung von Leerstand - Vermeidung von Bodenverbrauch**  
zu dem Antrag Ltg.-328/XX-2024

Boden ist eine wertvolle Ressource, die für das Funktionieren von Ökosystemen, die Landwirtschaft, die Wasserspeicherung und den Schutz vor Naturgefahren unerlässlich ist. Bodenschutz und die nachhaltige Nutzung von Böden sind also von entscheidender Bedeutung, um seine Funktionen und Verfügbarkeit für zukünftige Generationen zu erhalten. Dies erfordert eine verantwortungsvolle Landnutzung, den Schutz vor Bodenerosion, Mobilisierung und Nachnutzung von Leerstand und Brachflächen und die Förderung nachhaltiger Bebauungspraktiken.

Das Land Niederösterreich hat die Wichtigkeit dieses Themas schon früh erkannt und deshalb bereits 2004 ein Niederösterreichisches Landesentwicklungskonzept geschaffen.

Da diese Thematik aber gerade in den letzten Jahren eine besondere Dynamik erfahren hat, wurden ganz aktuell mit den Regionalen Leitplanungen als dem zentralen Planungsinstrument für die überörtliche Ebene das Räumliche Entwicklungsleitbild Niederösterreich 2035 umgesetzt. Das Räumliche Entwicklungsleitbild ist ein Fachkonzept für die räumliche Entwicklung Niederösterreichs. Als schlankes Leitbild mit Fokus auf zentrale, raumrelevante Leitthemen leistet es einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung unserer Lebensräume und zur Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen im gesamten Bundesland.

Im Vergleich der Bundesländer hat das Land Niederösterreich eines der strengsten Raumordnungsgesetze mit einer Vielzahl an Richtlinien, wie etwa die Pflicht von

Mobilisierungsmaßnahmen bei allen Neuwidmungen. Neue Einkaufszentren auf der grünen Wiese sind in Niederösterreich schon mehrere Jahre verboten. Durch diese strengen Vorgaben für Bauland wird weniger neu gewidmet und stattdessen alte Baulücken genützt und damit beim Bodenverbrauch gespart. Die Wirkungen dieser Maßnahmen zeigen sich vor allem daran, dass vor fünf Jahren noch mehr als ein Hektar pro Tag neu gewidmet wurde. Heute liegt dieser Wert in Niederösterreich nur mehr bei knapp über einem halben Hektar pro Tag.

Auch seitens des Wirtschaftsressorts, speziell seitens der ecoplus Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH ist das Thema der Attraktivierung von Betriebsgebieten und Mobilisierung und Nachnutzung von Leerstand bzw. Brachflächen in der Beratung von Gemeinden und Liegenschaftsbesitzern ein Tätigkeitsschwerpunkt. Es umfasst unter anderem folgende Handlungsfelder:

1. Klimafitte Betriebsgebietserneuerung (=Betriebsgebietsebene): Die Pilotphase (2020 – 2022) war erfolgreich, es wurden 12 Projekte initiiert und bei der Regionalförderung eingereicht. Die geförderten Maßnahmen umfassen zum Beispiel die Errichtung von Fuß- und Radwegen, die Grünraumgestaltung im Straßenraum, klimafitte Stellplätze mit versickerungsfähigen Oberflächen und die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf energiesparende LED-Systeme. Auf Grund des Erfolgs wurden per 01.01.2023 die Inhalte des Aktionsprogramms in den bestehenden Förderschwerpunkt „Betriebsgebietsaufschließung“ eingegliedert.
2. Re-Use Brachflächenrecycling (=Einzelliegenschaftsebene): Ziel ist es Betriebsansiedlungen vermehrt auf vorgenutzte Flächen zu lenken, um damit einen Beitrag zur Reduktion des Bodenverbrauchs zu leisten und bei geringer werdendem Flächenangebot weiterhin Flächen für gewerbliche/industrielle Betriebsansiedlungen zur Verfügung zu haben. Als Basis dafür wurde im Jahr 2023 eine NÖ-weite Erhebung von Brachflächen und Widmungsreserven durchgeführt. Es haben über zwei Drittel aller NÖ Gemeinden teilgenommen und brachliegende Gewerbeobjekte und Widmungsreserven gemeldet. Aktuell

werden diese nun evaluiert und Kontakt mit den Gemeinden/Eigentümern für die weitere Betreuung aufgenommen. Dabei geht es um eine individuelle Objektberatung hinsichtlich Mobilisierung, Nachnutzung und Vermarktung.

Anzuführen ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass flächenrecycelnde beziehungsweise flächensparende Betriebsansiedlungen oder Erweiterungsinvestitionen oft höhere Kosten und Aufwendungen als aktuell übliche Investitionen auf der grünen Wiese verursachen können. Aktuell werden bei der derzeit bestehenden Flächenrecycling Förderung des Bundes jedoch „nur“ Konzepte gefördert. Grund ist die fehlende Verankerung der Förderfähigkeit von Investitionen im Zusammenhang mit Flächenrecycling im Bundesgesetz über die Förderung von Maßnahmen in den Bereichen der Wasserwirtschaft, der Umwelt, der Altlastensanierung, des Flächenrecyclings, der Biodiversität und der Kreislaufwirtschaft und zum Schutz der Umwelt im Ausland sowie über das österreichische JI/CDM-Programm für den Klimaschutz (in Folge Umweltförderungsgesetz). Mit einer entsprechenden Änderung könnten unter anderem die Errichtung von neuen Betriebsstätten und Investitionsprojekten auf vorgenutzten Flächen und Brachflächen sowie Investitionsprojekte in Bestandsbetrieben, welche nicht zu neuer Flächeninanspruchnahme führen, die Reaktivierung stillgelegter Betriebe und auch die flächensparende Aufstockung oder der Neubau von Produktionsstätten gefördert werden.

3. Flächenmanagement und Flächenmobilisierung (= Gesamtgemeinde od. Regionsebene): Hier wird den Gemeinden Expertise und Beratung angeboten. Mittlerweile gibt es umfangreiche Instrumente der Raumordnung (Raumordnungsverträge, befristetes Bauland). Außerdem werden im Rahmen der Regionalförderung Konzepte und Prozesse zur Flächenmobilisierung von unbebauten oder untergenutzten Betriebs- und Industriegebieten begleitet und gefördert (z.B. Gewerbegebiet Schütttau in Klosterneuburg, Breitenauer Siedlung in Wr. Neustadt).

4. Interkommunale Standortentwicklung (= Regionsebene): Wenn es schon zu Neuentwicklungen und Bodenverbrauch kommt, dann sollte dies interkommunal erfolgen, damit nicht nur eine Gemeinde, sondern eine gesamte Region davon profitieren. Durch die verbindliche Aufteilung der Kommunalsteuer wird auch der Standortwettbewerb unter den Gemeinden reduziert. Die ecoplus berät und begleitet dieses Handlungsfeld schon seit Jahrzehnten. Mittlerweile gibt es in Niederösterreich 17 realisierte interkommunale Wirtschaftskooperationen, 85 NÖ-Gemeinden sind daran beteiligt, insgesamt stehen 316 ha Ansiedlungsfläche in den interkommunalen Wirtschaftskooperationen zur Verfügung und in Summe sind ca. 200 angesiedelte Unternehmen mit ca. 2.500 Arbeitsplätzen angesiedelt.

Im bezughabenden Antrag Ltg.-328/XX-2024 wurde unter anderem die flächendeckende Erfassung von Leerständen in NÖ Gemeinden, welche in einem öffentlich zugänglichen Leerstandskataster abrufbar sein sollen, gefordert. Dazu ist auszuführen, dass dies bereits durch die durchgeführte Brachflächenerhebung erfolgt ist. Die am Markt befindlichen gewerblichen, industriellen Brownfields (ein Grundstück bzw. eine Industriebrache, dessen Erweiterung, Sanierung oder Wiederverwendung durch das potenzielle Vorhandensein eines gefährlichen Stoffes erschwert werden kann) sind auch auf der ecoplus Standortdatenbank [www.standortkompass.at](http://www.standortkompass.at) öffentlich abrufbar. Hier kann nach „brownfield“, „klimafit“ und „Flächen ohne neuen Bodenverbrauch“ gefiltert werden. Insgesamt sind aktuell ca. 60 Standorte ohne neuen Bodenverbrauch gelistet.

Weiters wurden im Antrag Förderungen von Analyse der Objekte, Planung und Beratung in Bezug auf das Recycling-Potential der Leerstände sowie von baulichen Investitionen, die eine nachhaltige Nutzung der Leerstände ermöglicht, gefordert. Hierzu ist auszuführen, dass die ecoplus individuelle Beratungen und einen Brachflächencheck bereits jetzt schon anbietet. Für tieferegehende Analysen unter Hinzuziehung von externen Experten gibt es eine Förderschiene bei der Kommunalkredit Public Consulting (KPC). Diese bietet derzeit jedoch nur

eingeschränkte Fördermöglichkeiten für die Umsetzung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen in bestehenden Firmenarealen beziehungsweise Betriebsgebäuden. Weitere Maßnahmen wie zum Beispiel die Entsiegelung von Stellplätzen bzw. deren klimafitte Ausgestaltung, Baumpflanzungen am Firmenareal, die Renaturierung und Entsiegelung von nicht betriebsrelevanten Nebenflächen des Firmenareals, die Etablierung alternativer Versickerungsmaßnahmen (Schwammstadt) am Firmenareal, die Umsetzung von Biodiversitätsmaßnahmen (u.a. Streuobstwiesen, Blühwiesen, Einrahmung des Firmenareals mit biodiversitätsfördernden Sträuchern und Hecken) sind bei bestehenden Firmenarealen nicht förderfähig. Grund ist die fehlende Verankerung von Klimawandelanpassungsmaßnahmen im Umweltförderungsgesetz.

Darüber hinaus gibt es im Rahmen der Wirtschaftsförderung des Landes NÖ - [Investitionsförderung Qualität Gewerbe - Land Niederösterreich \(noe.gv.at\)](https://www.noel.gv.at/) - einen 5% Ökobonus. Dieser wird in Höhe von zusätzlichen 5% vergeben, wenn neben den sonstigen Qualitätskriterien das Projekt entweder die Revitalisierung einer ehemals stillgelegten Betriebsstätte ohne zusätzliche Flächenversiegelung zum Inhalt hat und/oder zu einer unmittelbaren, nachhaltigen Schaffung von mehr als 10 „Green Jobs“ (auf Basis Vollzeitäquivalent) im antragstellenden Unternehmen führt.

Abschließend sei noch erwähnt, dass mit der Entsiegelungsprämie des Landes Niederösterreich, dem blau-gelben Bodenbonus, bis zu 50% der Entsiegelungskosten gefördert werden können, womit im Jahr 2022 eine großangelegte Initiative für Städte, Gemeinden, Gemeindeverbände und Vereine zur Wiederherstellung von Lebensraum gestartet wurde, ein weiterer wichtiger Beitrag und ein klares Signal gesetzt wurde, noch sensibler mit dem Bodenverbrauch in Niederösterreich umzugehen.

Die Gefertigten stellen daher folgenden

**A n t r a g :**

Der Hohe Landtag wolle beschließen:

„1. Die NÖ Landesregierung wird ersucht,

- a.) die Regionalen Leitplanungen zeitnah abzuschließen und in Regionale Raumordnungsprogramme überzuführen,
- b.) die Aktivitäten der „ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH“ zur Attraktivierung von Betriebsgebieten und zur Mobilisierung und Nachnutzung von Leerstand bzw. Brachflächen zu forcieren sowie
- c.) die Beratungsleistungen zum blau-gelben Bodenbonus und zum Brachflächenrecycling auszubauen.

2. Die NÖ Landesregierung wird ersucht, an die Bundesregierung heranzutreten und diese aufzufordern,

- a.) das Umweltförderungsgesetz zu novellieren, um eine erweiterte Basis für die Förderfähigkeit von Klimawandelanpassungsmaßnahmen, zu etablieren und
- b.) im Umweltförderungsgesetz die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine erhöhte Investitionsförderung zu schaffen, wenn Flächenrecycling im Rahmen eines Betriebsansiedlungs- oder Erweiterungsprojektes zur Anwendung kommt.

3. Durch diesen Antrag gemäß § 34 LGO 2001 wird der Antrag Ltg.-328/XX-2024 miterledigt.“