

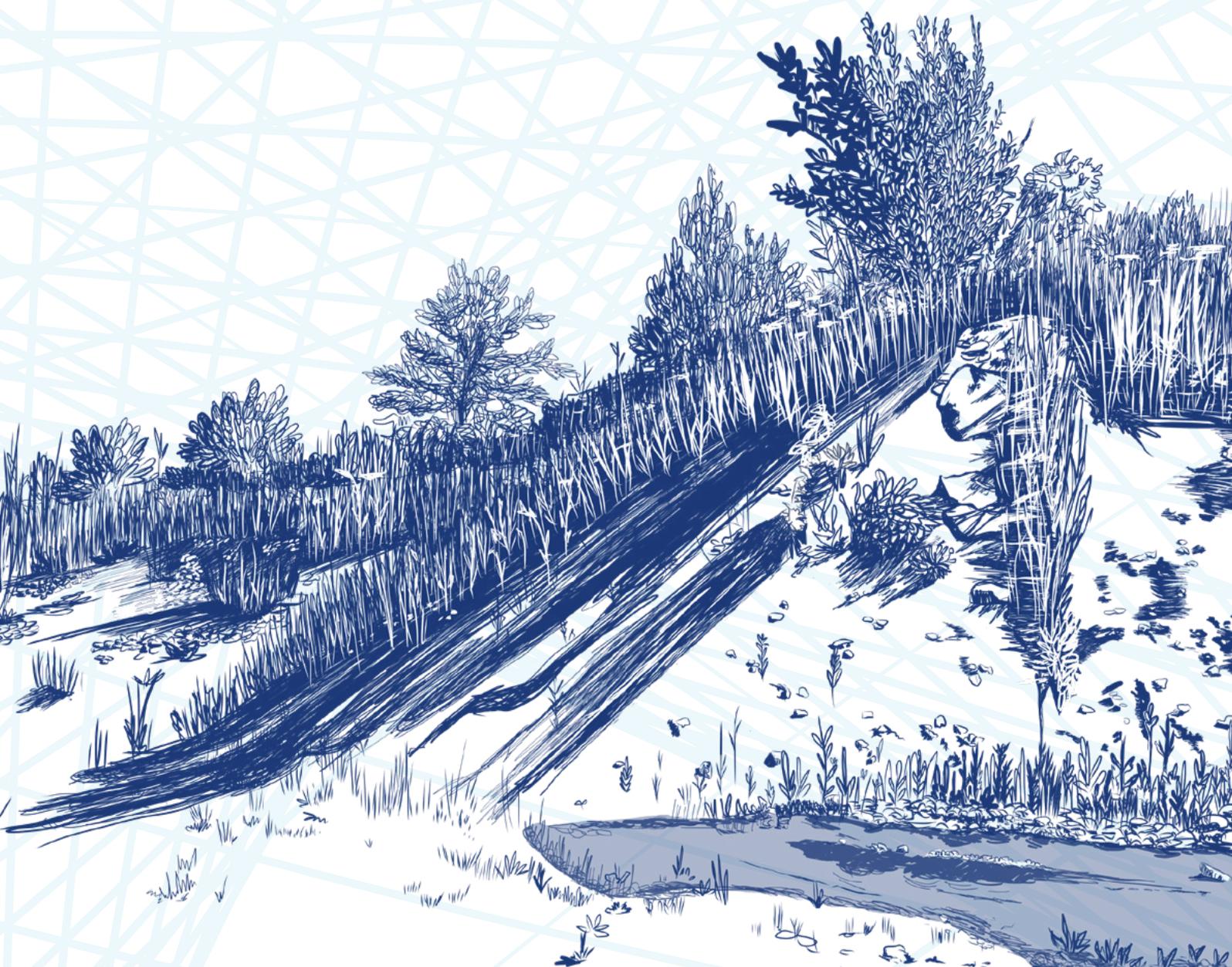


LEBENSZYKLUS BAU

Planen | Bauen | Betreiben | Finanzieren

INWERTSETZUNG VON BRACHLIEGENSCHAFTEN

Positionspapier der IG Lebenszyklus BAU



IMPRESSUM

Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich:

IG LEBENSZYKLUS BAU,
Paniglgasse 17a/11, 1040 Wien
office@ig-lebenszyklus.at, www.ig-lebenszyklus.at

Autoren:

Dipl.-Ing. Martin Schuster, BALSÄ - Bundesaltlastensanierungsgesellschaft m.b.H.
Dipl.-Ing. Helmut Lugmayr, Bernegger GmbH
Mag. Christian Janitsch MBA, BMK, Sektion V
Dr. Gregor Gnjezda, Boden + Wasser GmbH
Mag. Martin Schicklmüller, ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
Mag. Christoph Gahleitner, INSTERA
Dipl.-Ing. (FH) Dipl. Ing. Friederike Landrichter, Friedland Consulting

Schlussredaktion & grafische Gestaltung:

FINK | Kommunikations- und Projektagentur
Reh DESIGN

Stand: Oktober 2020

Alle Rechte am Werk liegen bei der IG LEBENSZYKLUS BAU

Haftungshinweis

Das Werk, einschließlich seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt.
Jede Verwertung ist ohne Zustimmung des Vereins und der Autoren unzulässig.
Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung,
Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

1. EINLEITUNG

Zur **Reduzierung des Flächenverbrauches** in Österreich könnten ehemals baulich oder gewerblich/industriell vorgenutzte **Brachliegenschaften einen wertvollen und signifikanten Beitrag leisten**. Die vom Umweltbundesamt im Jahr 2004 erstellte und publizierte Studie „Wiedernutzungspotential industrieller Brachflächen“ beschreibt, dass **ein großer Teil dieser Flächen zwar nicht kontaminiert, aber stigmatisiert sind und eine Verwertung dieser Flächen aus diesem Grund oftmals unterbleibt**.

Dieses Positionspapier der IG Lebenszyklus BAU ist vordringlich an **öffentliche Entscheidungsträger auf Bundes- und Landesebene gerichtet und soll Schwachstellen des derzeitigen Systems, aber auch neue Ideen und Ansatzpunkte für eine künftige Mobilisierung aufzeigen**.

Betrachtet werden dabei vor allem Flächen von Standorten, die nicht oder **nicht erheblich kontaminiert** sind und von denen **keine erheblichen Risiken für Mensch oder Umwelt** zu erwarten sind. Diese Standorte fallen aufgrund dieser Eigenschaften aus dem Zuständigkeitsbereich und dem Förderregime des Altlastensanierungsgesetzes (**ALSAG**) heraus. Trotzdem ist bei einer angedachten Nachnutzung des Standortes oftmals mit **Mehrkosten gegenüber nichtbelasteten Standorten** zu rechnen. Für diese Mehrkosten und somit Standortnachteile bestehen **in Österreich derzeit kaum Förderprogramme** bzw. finanzielle oder sonstige Anreize. Fehlende verbindliche Vorgaben in der Raumordnung bzw. in den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer, vordringlich Brachflächen zu entwickeln, tragen weiters dazu bei, dass dieses Potential an Flächen oftmals nicht optimal genutzt wird.

Schlussendlich fehlen, trotz der in einigen Bundesländern implementierten Lösungen, **bundesweite abgeglichene Programme**, die es ermöglichen, am Markt befindliche Flächen rasch zu lokalisieren und potentiellen Interessenten zugänglich zu machen. Das Thema ist sowohl im derzeitigen Regierungsprogramm als auch im neuen Österreichischen Raumordnungskonzept 2030 (in der Themengruppe 3 unter flächen- und ressourcensparende Siedlungsentwicklung) angeführt.

2. BEGRIFFSDEFINITIONEN

Zunächst sollen einige wichtige Begriffe, die in diesem Papier verwendet werden, zur Klarstellung definiert werden.

- **Altstandort:** Standort, auf dem **vor 1989** mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es wird von insgesamt ca. 63.000 Standorten in Österreich ausgegangen. Der Großteil ist mittlerweile vom Umweltbundesamt erfasst.
- **Altablagerung:** Standort, auf dem **vor 1989** Abfälle abgelagert wurden. Es wird von ca. 8.000 Standorten in Österreich ausgegangen. Der Großteil ist mittlerweile vom Umweltbundesamt erfasst.
- **Verdachtsflächen:** Eine von der Landeshauptfrau/Landeshauptmann gemeldete Altablagerung bzw. Altstandort, für die der **Verdacht** einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Damit ist noch nicht dokumentiert, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Die Fläche wird im Verdachtsflächenkaster des Umweltbundesamtes erfasst und kann jederzeit online abgefragt werden (<https://www.umweltbundesamt.at/vfka>).
- **Altlasten:** Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte sowie durch diese kontaminierte Böden und Grundwasserkörper, die **vor 1989** entstanden sind und von denen **erhebliche Gefahren** oder erhebliche Risiken für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt ausgehen. Von den ca. 63.000 Altstandorten und ca. 8.000 Altablagerungen in Österreich, sind vermutlich rund 2.000 so erheblich kontaminiert, dass sie in den Status einer Altlast gelangen. Die Flächen können über das Altlastenportal des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) abgefragt werden (<https://www.altlasten.gv.at/>).
- **ALSAG (Altlastensanierungsgesetz):** Ein seit 1989 gültiges Gesetz, das bisher vorwiegend die Grundlagen zur Finanzierung und zur Durchführung der Erkundung und der Sanierung von Altlasten liefert. Im Rahmen einer bevorstehenden **Novelle** soll das **ALSAG** in ein eigenes Verfahrens- und Materienrecht umgebaut werden. Damit gelten für Altlasten nicht mehr die bisherigen Materienrechte (WRG, AWG, GewO), sondern das neue ALSAG. Durch die Novelle sollen die Verfahren in diesem Bereich beschleunigt, die Verursacherhaftung von Altlasten verstärkt werden und die Liegenschaftseigentümerhaftung künftig entfallen.
- **Erhebliche Kontamination/erhebliche Risiken:** Mit der Novelle des ALSAG soll auch eine neue **Altlastenbeurteilungsverordnung** in Kraft treten. Darin sind Richtwerte für die Beurteilung von **erheblichen Kontaminationen** und **erheblichen Risiken** definiert. Weiters werden Zielwerte für Altlastenmaßnahmen definiert. Im Gegenzug wurden die Maßnahmen-Schwellenwerte in der seit 1.5.2018 gültigen neuen ÖN S2088/1 gestrichen. Bei einer Überschreitung der in der Altlastenbeurteilungsverordnung enthaltenen Werte liegen somit die Grundvoraussetzungen für Altlasten im Sinne des ALSAG vor.
- **Kontamination:** Für dieses Positionspapier sind, ganz im Sinne der ÖN S 2093:2009 und der darin definierten Referenzsituation zur Bewertung und Beurteilung des Umweltzustandes, vorgenutzte **Flächen, die folgende Voraussetzungen erfüllen, als nicht kontaminiert zu betrachten**.

- Böden, Aushub und Bausubstanz mit einer abfalltechnischen Beurteilung bis inkl. Baurestmassendeponie-Qualität (gem. Anhang 1 Deponieverordnung).
- Ortsübliche Versiegelungs- oder Entsiegelungsmaßnahmen von Oberflächen und Vorkehrungen für die Ableitung und Versickerung von Niederschlagswässern.
- Übliche Maßnahmen und Schutzausrüstung beim Aushub und beim Abbruch (z.B. keine Einhausung, kein Vollschutz für Arbeiter)

Folglich beginnen **Kontaminationen** erst **bei Überschreitung** dieser Voraussetzungen. Der damit verbundene Mehraufwand führt zu Mehrkosten, die bei der Verkehrswertermittlung gesondert zu bewerten sind.

- **Brachflächen/Brachliegenschaften:** Unter Brachflächen bzw. Brachliegenschaften werden in diesem Positionspapier keine landwirtschaftlichen Brachen verstanden, sondern gemäß ÖN S 2093:2009 **vorgenutzte Standorte oder Teile von Standorten (Flächen)**, die derzeit nicht genutzt werden. Obwohl der überwiegende Teil dieser Flächen nicht kontaminiert ist, sind sie oftmals stigmatisiert und daher schwer für eine Nachnutzung mobilisierbar. Der Standort der Liegenschaft (A/B/C Fläche) hat einen erheblichen Einfluss auf die Nachnutzbarkeit.
- **Sachwertverfahren:** Die Verkehrswertermittlung ist im Falle industrieller Brachen nach dem sogenannten Sachwertverfahren gem. §6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 vorzunehmen.
- **ÖN S2093 und ÖN B1802:** Bei der Bewertung von kontaminierten Liegenschaften ist die ÖN S2093 (Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes von vorgenutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung) in Zusammenhang mit der ÖN B1802 (Liegenschaftsbewertung) heranzuziehen.

3. STATUS QUO

3.1. Situation Flächeninanspruchnahme und Brachflächen in Ö

In diesem Kapitel soll ein Überblick über die dramatische Entwicklung der Flächeninanspruchnahme in Österreich in den letzten Jahren gegeben werden.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang das Bewusstsein, dass in Österreich insgesamt **nur ca. 37% der Fläche (entspricht 31.238 km² von insgesamt 83.883 km²) für eine dauerhafte Nutzung und Siedlungstätigkeit** geeignet sind. Ein behutsamer Umgang mit dieser endlichen Ressource ist daher erforderlich.

Österreichweit sind 43% der Flächen von Wald bedeckt. Von den restlichen 57% sind 16% Grünland (inkl. Almen), 16% Ackerland und 6% sind verbaut. Der Rest ist Ödland und Wasserfläche.

Das Umweltbundesamt hat im Juni 2019 **neue Daten zur Flächeninanspruchnahme in Österreich** veröffentlicht. Die tägliche Flächeninanspruchnahme in Österreich beträgt demnach **12,9 ha/Tag** (im Durchschnitt der Drei-Jahresperiode 2015–2017) und ist damit noch immer weit vom **Ziel des Regierungsprogrammes 2020–2024** entfernt, welches einen **Zielwert von 2,5 ha/Tag bis 2030** nennt.

In Österreich sind durchschnittlich 23,5% des gewidmeten Baulandes nicht bebaut (Quelle: ÖROK ATLAS 2017). Diese nicht genutzten Reserven tragen natürlich zur weiteren Zersiedelung bei. Es ist verständlich, dass politisch versucht wird, hier gegenzusteuern. Neue Gesetze, die **gegen Baulandhortung** gerichtet sind, sind die Folge.

Unabhängig von dieser Problematik kann die **konsequente Nutzung von Brachflächen** einen signifikanten **Beitrag zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme** in Österreich liefern. Leider sind die Brachflächen sehr inhomogen in Österreich verteilt. Sie entstehen vor allem in Gebieten, in denen ausreichend Bauflächen zur Verfügung stehen. Im engen Alpengebiet, wo Bauland knapp ist, entstehen kaum Brachflächen. Freie Liegenschaften oder Objekte werden dort relativ rasch wieder einer Nachnutzung zugeführt. Knappes Bauland führt in der Regel zu einem Ansteigen der Grundstückspreise. In dem Spannungsfeld „Preis pro Fläche“ kommt es bei steigenden Grundstückspreisen häufiger zur Nachnutzung von Brachflächen.

Die folgende ältere Graphik zeigt eine Gegenüberstellung des jährlichen Flächenbedarfes aus 2007, der **doppelt** so hoch war wie die jährliche Brachflächenentstehung. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch heute ähnliche Verhältnisse zwischen Flächenbedarf und Brachflächenentstehung bestehen.

Jährlicher Flächenbedarf und Brachflächenentstehung

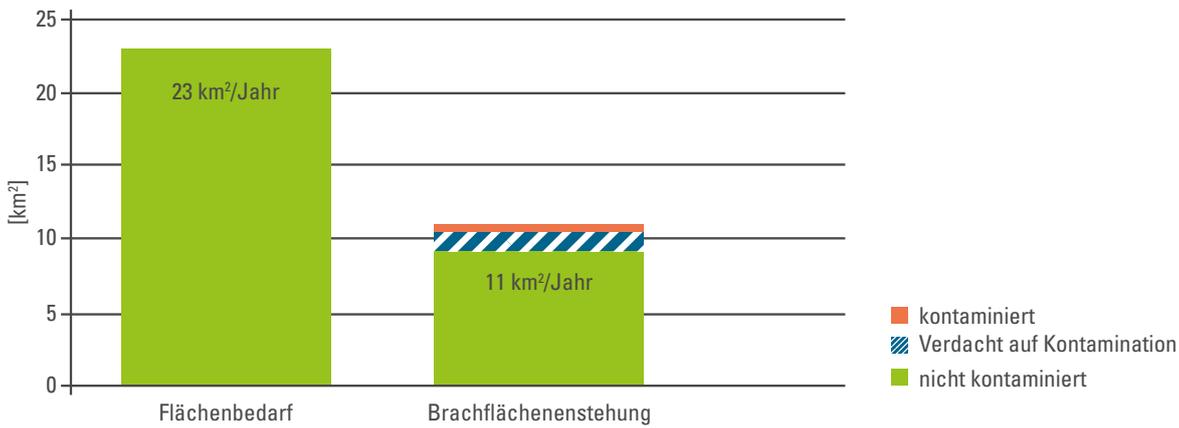


Abbildung 1: Jährlicher Flächenbedarf und Brachflächenentstehung (© Umweltbundesamt; Quelle: Umweltbundesamt 2007)

Wichtig ist jedenfalls die Erkenntnis, dass **nur ein geringer Teil der Brachflächen tatsächlich kontaminiert** ist und somit bei einem Projekt zu Mehrkosten führt. Trotzdem bleibt dieser unbekannte Faktor ein Risiko für Investoren und Bauherren/-träger und einer der Hauptgründe für die Entscheidung, Bauprojekte doch „auf der grünen Wiese“ umzusetzen.

3.2. Einteilung von Brachflächen

Der **Immobilienmarkt** teilt Brachflächenentwicklungsmöglichkeiten in Abhängigkeit ihrer Rentabilität und somit der Kosten-/Erlössituation in „Selbstläufer“, „Entwicklungsflächen“ und „Reserveflächen“ auf (Quelle: Umweltbundesamt D). Diese Einteilung von Brachflächen wurde auch in Ö in diversen Studien übernommen und wird in der Praxis auch hierzulande so gelebt.

- **Typ A „Selbstläufer“:** Standorte, bei denen der zu erwartende **Ertrag** des Flächenrecyclings deutlich **über den erwarteten Kosten** der Baureifmachung liegt (z. B. Objekte in guter Lage in prosperierenden Regionen). Diese Flächen sind auch ohne zusätzliche Hilfe (z. B. Fördermittel) attraktiv für private Investitionen und liegen daher nicht längere Zeit brach.
- **Typ B „Flächen mit Entwicklungspotenzial“:** Standorte, bei denen die **Rentabilität** aufgrund von Risiken **nicht sicher** ist. Um Risiken zu mindern, Kosten zu verteilen und den Prozess zu beschleunigen, sind in der Regel bestimmte Maßnahmen nötig, wie zum Beispiel fehlende Erschließung nachzureichen oder ungeeigneten Parzellenzuschnitt zu korrigieren.
- **Typ C „Reserveflächen“:** Standorte, bei denen der zu erwartende **Ertrag** des Flächenrecyclings **deutlich unter den erwarteten Kosten** der Baureifmachung liegt (zum Beispiel bei einem großen Immobilien-Überangebot). Diese Flächen können nur mit Hilfe **erheblicher öffentlicher Subventionen** entwickelt werden. Besonders für diese Flächen ist auch der Gedanke zu verfolgen, diese wieder in **Grünland** zu verwandeln.

ABC Modell Kategorien von Brachflächen

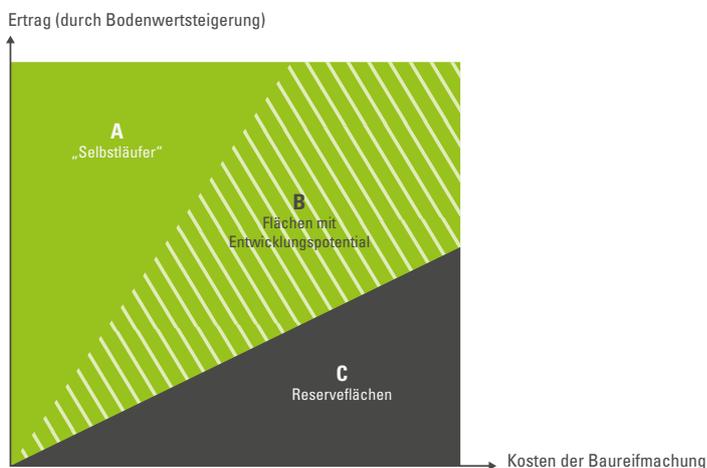


Abbildung 2: Modell Kategorien von Brachflächen (© Umweltbundesamt; nach CABERNET 2006; Quelle: BMLFUW und Umweltbundesamt, 2008)

Der Fokus des vorliegenden Positionspapiers richtet sich vor allem auf Brachflächen der Kategorie B und C.

3.3. Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung ist im Falle gewerblich/industrieller Branchen nach dem sogenannten Sachwertverfahren gemäß §6 des Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 vorzunehmen.

Bei der Bewertung von kontaminierten Liegenschaften ist die ÖN S2093 (Erfassung und Beurteilung des Umweltzustandes von vorge nutzten Flächen bei der Liegenschaftsbewertung) in Zusammenhang mit der ÖN B1802 (Liegenschaftsbewertung) heranzuziehen.

Die folgende Abbildung macht die Zusammenhänge zwischen den einzelnen Wertbereichen und Kostenarten hinsichtlich einer Verkehrswertermittlung deutlich:

VERLUSTZONE		GEWINNZONE			
	Bodenwert (Wert des unbebauten Grundstückes)				
			+ Bauwert (=der um die Wertminderung wegen des Alters reduzierte Herstellungswert)		
	= Sachwert bei nicht kontaminierten Grundstücken				
		- Kosten für Sicherung und/oder Sanierung von Kontaminationen	- Kosten für Abbruch und Entsorgung unter Berücksichtigung von z.B. Recycling Baustoff VO	- Aufwendungen für Umnutzung (Adaptierung) bzw. höherwertige Nach- nutzung	- Merkantiler Minderwert (Abschlag wegen schlechtem Image) = Wertminderung einer vorge nutzten Fläche gegenüber einer ungenutzten
	= Verkehrswert				

Abbildung 3: Verkehrswertermittlung mit Wertbereichen und Kostenarten (Quelle: BALS A 2020)

Dabei sind für den Fall, dass bereits ein konkretes Nachnutzungsprojekt vorliegt, folgende Kostenkategorien beim Vorliegen von Kontaminationen zu unterscheiden:

- Projektunabhängige Mehrkosten (gemäß ÖN S2093): Unter den projektunabhängigen Mehrkosten werden Kosten für umwelttechnisch erforderliche Maßnahmen auf Grund von Kontaminationen zur Herstellung der **ortsüblichen Baugrundeigenschaften** gesehen (Vergleichslage).
- Projektabhängige Mehrkosten (gemäß ÖN S2093): Mehrkosten für umwelttechnisch erforderliche Maßnahmen (in Folge von Kontamination), die als **Voraussetzung für die Umsetzung eines Projektes** entstehen.
- Sanierungskosten (gemäß ÖN S2093): Kosten von Maßnahmen zur Sanierung (Dekontamination bzw. Sicherung) des Standortes zur Herstellung eines **ordnungsgemäßen Umweltzustandes** entsprechend den **Behördenvorschriften**.

Bei der Bewertung der Liegenschaft und des Umweltzustandes spielt die **Referenzsituation** für die Kontaminationen (siehe Begriffsdefinitionen im Kapitel 2) somit eine wesentliche Rolle.

Bei einem **rechnerisch negativen Verkehrswert**, der bei größeren Kontaminationen leicht entstehen kann, wird ein Projekt ohne finanzielle Unterstützung kaum entwickelbar sein. Um eine Gleichwertigkeit gegenüber einem Projekt auf der grünen Wiese herzustellen, müsste die Unterstützung auf die **Höhe des unbebauten Grundstückes** angehoben werden. Es gibt derzeit in Österreich keine bundesweiten Förderinstrumente, die diesen Standortnachteil ausgleichen.

Im folgenden Kapitel wird gezeigt, dass für **Projekte im ALSAG Bereich** Förderungen lediglich unter dem Fokus **Schutz der Umwelt** möglich und **Wertsteigerungen** ab einer gewissen Höhe von der Förderung in Abzug zu bringen sind! Die Instrumente des ALSAG sind daher für die Entwicklung von kontaminierten Brachflächen nur bedingt **geeignet und können Standortnachteile nur teilweise kompensieren!**

3.4. ALSAG Novelle 2020

Oftmals werden kontaminierte Standorte und somit auch kontaminierte Brachflächen mangels genauer Kenntnis der Rechts- und Sachlage automatisch und fälschlicherweise als „Altlast“ angesprochen. Damit entstehen in der Folge falsche Erwartungshaltungen an finanzielle Unterstützung (Förderungen) und auch falsche Ängste und Vorbehalte hinsichtlich rechtlicher Verpflichtungen von Liegenschaftseigentümern.

Die geplante ALSAG Novelle soll eine generelle **Beschleunigung in zeitlicher Hinsicht** für alle betroffenen Fälle und auch eine kräftige Unterstützung in finanzieller Hinsicht von **Brachflächenrecyclingprojekten** allgemein (auch **ohne** dass sie als **Altlast** im Sinne des ALSAG erfasst sind) bringen.

Das österreichische Altlastensanierungsmodell stellt – national wie international – eine Erfolgsgeschichte dar. Im gesamten EU-Raum gibt es kaum ein vergleichbares Finanzierungsmodell, das zweckgebundene Abgaben aus der Abfallwirtschaft der Altlastensanierung zuführt. Bislang wurden in Österreich rund 71.000 Altablagerungen und Altstandorte nahezu flächendeckend erfasst und seit 1990 rund EUR 1,5 Mrd. in die Sanierung oder Sicherung von Altlasten, einschließlich Forschungsprojekten mit den damit verbundenen positiven Umwelteffekten investiert. Die Erfahrungen zeigen aber auch Adaptierungsbedarf, nicht zuletzt im Zusammenhang mit der Genehmigungspraxis bei Sanierungsprojekten auf Basis materienrechtlicher Vorgaben, insbesondere des Wasserrechtsgesetzes (WRG 1959). Um das übergeordnete Ziel, die **Altlastensanierung in Österreich innerhalb von zwei Generationen (bis 2050)** abzuschließen, zu erreichen, ist es erforderlich, das **ALSAG** nach nutzungsorientierten Gesichtspunkten zu einem **eigenständigen Materien- und Verfahrensgesetz** auszubauen. Es kommt zu einem Paradigmenwechsel, der das **Reparaturprinzip** in den Vordergrund rückt (kurz: ein Gewerbestandort muss nicht auf Kinderspielplatzqualität saniert werden). Gleichzeitig soll das ALSAG um Aspekte des Flächenrecyclings erweitert und die Rahmenbedingungen für eine nutzungsbezogene und volkswirtschaftlich sinnvolle Wiedereingliederung historisch verunreinigter Standorte in den Wirtschaftskreislauf verbessert werden.

Der überwiegende Teil der Gewerbe- und Industriebranchen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht oder nur in geringem Ausmaß kontaminiert. Dies hat nach aktueller Rechtslage zur Folge, dass für diese Flächen **keine Altlastenfördermittel** des Bundes zur Verfügung stehen. Hier wird die anstehende Novelle des ALSAG mit einem neuen Förderinstrument teilweise Abhilfe schaffen, welches rund EUR 3 Millionen/Jahr für die (Wieder)Nutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbestandorte zur Verfügung stellt. Für **Untersuchungen** ist ein Förderausmaß von **75% der förderungsfähigen Kosten, max. EUR 100.000,-** vorgesehen, für umweltbezogene Maßnahmen **50% der förderungsfähigen Kosten, max. EUR 200.000,- (de minimis)**. Erfasst sind Flächen, welche zwar den Altlastenstatus nicht erreichen, aber nach einer Erstabschätzung eine mehr als geringfügige Kontamination aufweisen, wobei die für eine Förderung in Betracht kommenden Standorte auf der Webseite www.altlasten.gv.at veröffentlicht werden. Dies trifft nach derzeitigen Schätzungen für **rund 10.000** der 71.000 erfassten Flächen zu. Da in der ALSAG-Novelle im Unterschied zum derzeit anzuwendenden Materienrecht WRG 1959 oder AWG 2002 keine Liegenschaftseigentümerhaftung für Altlasten vorgesehen ist, werden Behördenverfahren maßgeblich beschleunigt. Die Möglichkeiten für den Bund als Privatrechtsträger in Fällen, in denen niemand mehr verpflichtet werden kann, Altlastenmaßnahmen durchzuführen, werden erweitert und dadurch ebenfalls eine beschleunigte Umsetzung von Altlastenprojekten bewirkt. Zusätzlich werden aus wirtschaftlichen Gründen aussichtslose Verfahren vermieden. Anders als im bestehenden rechtlichen Rahmen können Standortuntersuchungen unmittelbar vom BMK veranlasst werden und es werden finanzielle Anreize für Untersuchungen durch Private (z. B. Liegenschaftseigentümer oder Investoren) geschaffen.

In Anlehnung an das deutsche Bundes-Bodenschutzgesetz soll der Eigentümer einer Liegenschaft, deren Verkehrswert durch vom Bund finanzierte Sanierungsmaßnahmen wesentlich erhöht wird, einen behördlich festzusetzenden **Wertausgleich** leisten. An den Liegenschaften, deren Verkehrswert durch vom Bund finanzierte Sanierungsmaßnahmen erhöht wurde, besteht ein gesetzliches **Vorzugspfandrecht für den Bund** vor allen anderen Pfandrechten in der Höhe des festgesetzten Wertausgleichsbetrages.

Das ALSAG ist in der jetzigen und auch in der künftigen novellierten Form somit nur für einen kleinen Teil der Brachflächen und nur in geringem Ausmaß heranziehbar.

3.5. Risiken für den Erwerber einer kontaminierten Liegenschaft- subsidiäre Haftung des Liegenschaftseigentümers

Entsprechend dem herrschenden Verursacherprinzip ist primär der **Verursacher** einer Kontamination bzw. einer Umweltgefährdung **rechtlich verpflichtet**, diese zu beseitigen und die entsprechenden Kosten zu tragen.

Zahlreiche Materiengesetze sehen jedoch **öffentlich-rechtliche Haftungspflichten** des Liegenschaftseigentümers und seines Rechtsnachfolgers vor, wenn der primär Verpflichtete (der Verursacher) von der Behörde mit der Sanierung nicht beauftragt oder zum Kostenersatz herangezogen werden kann.

In Zusammenhang mit Bodenkontaminationen können derart subsidiäre Haftungspflichten des Liegenschaftseigentümers, insbesondere entsprechend dem Wasserrechtsgesetz 1959 und dem Abfallwirtschaftsgesetz 2002, entstehen. Auch das derzeit geltende Altlastensanierungsgesetz und die Gewerbeordnung 1994 enthalten subsidiäre Haftungspflichten des Liegenschaftseigentümers, die kurz erläutert werden sollen.

Wasserrechtsgesetz 1959 – WRG 1959 (WRG)

Wenn eine Kontamination zur Gefahr einer Gewässerverunreinigung führt und der Verpflichtete nicht herangezogen werden kann, so ist nach **§ 31 Abs. 4 WRG** dem Liegenschaftseigentümer der Sanierungsauftrag oder der Kostenersatz aufzuerlegen. Vorausgesetzt er hat den Anlagen oder Maßnahmen, von denen die Gefahr ausgeht, zugestimmt oder sie freiwillig geduldet und zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen. Dies gilt auch für Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers, wenn sie von den Anlagen oder Maßnahmen, von denen die Gefahr ausgeht, Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

Eine Verpflichtung zur Herstellung des gesetzmäßigen Zustandes des WRG, die subsidiär den Liegenschaftseigentümer treffen kann, wird im **§ 138 WRG** vorgesehen. Wenn der primär Verpflichtete nicht herangezogen werden kann, kann an seiner Stelle dem Liegenschaftseigentümer der Auftrag erteilt oder der Kostenersatz auferlegt werden, wenn er die eigenmächtige Neuerung, das Unterlassen der Arbeit oder die Bodenverunreinigung ausdrücklich gestattet hat oder wenn er der Ablagerung zugestimmt oder sie freiwillig geduldet und ihm zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen hat. Dies gilt bei Ablagerungen auch für Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers, wenn sie von der Ablagerung Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten.

Abfallwirtschaftsgesetz 2002 – AWG 2002 (AWG)

§ 74 AWG normiert eine subsidiäre Haftung des Eigentümers der Liegenschaft, auf der sich die Abfälle befinden, für Behandlungsaufträge der Behörde. Eine Haftung des Liegenschaftseigentümers besteht, wenn er der Lagerung oder Ablagerung entweder zugestimmt oder diese geduldet und ihm zumutbare Abwehrmaßnahmen unterlassen hat. Die Rechtsnachfolger des Liegenschaftseigentümers haften, wenn sie von der Lagerung oder Ablagerung Kenntnis hatten oder bei gehöriger Aufmerksamkeit Kenntnis haben mussten. Die Haftung des Liegenschaftseigentümers und der Rechtsnachfolger besteht nicht bei gesetzlichen Duldungspflichten.

Erfolgte die Lagerung oder Ablagerung von Abfällen **vor dem 1. Juli 1990**, so darf der Liegenschaftseigentümer nur dann herangezogen werden, wenn er die Ablagerungen auf eigenem Boden ausdrücklich gestattet und daraus in Form einer Vergütung für die Inanspruchnahme seines Eigentums einen Vorteil gezogen hat. Seine Leistungspflicht ist jedoch auf jenen Wert des Vorteiles begrenzt, der die übliche Vergütung für die Inanspruchnahme seines Eigentums überstieg.

Geltendes Altlastensanierungsgesetz (ALSAG)

Sofern gemäß **§ 18 Abs. 1 ALSAG** mangels eines Verpflichteten Sanierungsmaßnahmen an einer Altlast durch den Bund durchgeführt werden, kann entsprechend **§ 18 Abs. 2** der Liegenschaftseigentümer verpflichtet werden, dem Bund die für die Altlastensicherung oder –sanierung erforderlichen Kosten zu ersetzen, wenn er der Ablagerung, die zum Entstehen der Altlast geführt hat, zugestimmt oder sie geduldet hat. Eine Kostenersatzpflicht des Rechtsnachfolgers wird nicht normiert.

Erwartetes neues Altlastensanierungsgesetz

In dem geplanten neuen Altlastensanierungsgesetz (Novelle 2020) soll die subsidiäre Haftung des Liegenschaftseigentümers für Altlasten nicht mehr vorgesehen werden. Dafür würde der Liegenschaftseigentümer die Sanierung zu dulden und einen Wertausgleich für die Erhöhung des Verkehrswertes der Liegenschaft zu leisten haben. Der ermittelte Wertausgleich wird durch ein Vorzugspfandrecht für den Bund besichert.

Gewerbeordnung 1994 – GewO 1994 (GewO)

Im Gewerbebereich ist insbesondere der Zeitpunkt, an dem der Inhaber beabsichtigt eine genehmigungspflichtige Betriebsanlage iSd **§ 74 Abs. 2 GewO** aufzulassen, von besonderer Bedeutung. Reichen die vom Inhaber getroffenen Vorkehrungen nicht aus, um nachteilige Einwirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, kann die Behörde die notwendigen Vorkehrungen mit Bescheid auftragen (**§ 83 Abs. 3 GewO**). Adressat des Bescheides ist der jeweilige Inhaber der Anlage. Für einen Liegenschaftserwerber besteht daher die Gefahr, dass einer bescheidgemäß aufgetragenen Vorkehrungspflicht nicht nachgekommen wurde und er nun selbst die aufgetragenen Maßnahmen vornehmen muss. Hier besteht die Möglichkeit, sich durch einen Feststellungsbescheid gem. **§ 83 Abs. 6 GewO** abzusichern.

Neben den öffentlich-rechtlichen Haftungspflichten können den Eigentümer einer kontaminierten Liegenschaft auch **privatrechtliche Haftungspflichten** treffen. So haftet der Liegenschaftseigentümer im Rahmen der **nachbarrechtlichen Haftung gemäß § 364 ff ABGB** für wesentliche und ortsunübliche Emissionen, die von seinem Grundstück ausgehen und auf die benachbarten Grundstücke einwirken.

Auch die **zivilrechtliche Problematik des Kaufs** einer altlastenbehafteten Liegenschaft soll nicht unerwähnt bleiben. Es ist zu beachten, dass die Übernahme der Dekontaminationskosten im Liegenschafts Kaufvertrag oder eine sonstige Haftungsüberwälzung aus Sicht einer Sittenwidrigkeitsanalyse nur so lange zulässig ist, als die Kosten der Dekontaminierung im Vorhinein zumindest grob abschätzbar sind und damit keine unkalkulierbaren Risiken vorliegen. Auch ist die Irrtumsanfechtung beim Kauf kontaminierter Liegenschaften ausgeschlossen, wenn die Parteien von einer möglichen Kontaminierung ausgehen.

Eindeutig ist nach der Rechtsprechung, dass bei der Verletzung einer vertraglichen Aufklärungspflicht oder bei Nichteinhaltung einer vertraglichen Garantiezusage im Zusammenhang mit dem Kauf einer kontaminierten Liegenschaft Schadenersatzansprüche des Geschädigten entstehen können. Ein Schadenersatzanspruch scheidet jedoch, wenn die konkrete Kontaminierung nicht bekannt war und die beiden Vertragspartner gleichermaßen mit einer Kontaminierung rechnen mussten oder der Mangel (die Kontaminierung) auch einem Fachmann nicht leicht erkennbar war.

3.6. Raumordnung, Flächenwidmung und ÖROK in Österreich

Raumordnung in Österreich – struktureller Überblick

Die Raumordnung ist in Österreich eine sogenannte Querschnittsmaterie. Verschiedene Behörden auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene sind mit Planungsaufgaben befasst. Darüber hinaus werden Planungsaufgaben in zahlreichen Materiegesetzten geregelt.

Es gibt keine Rahmengesetzgebung des Bundes. Die Gesetzgebung in der Raumordnung liegt bei den einzelnen Bundesländern. Diese haben eigene Planungsgesetze/Raumordnungsgesetze erlassen, die einerseits die sogenannte überörtliche Raumplanung und andererseits die örtliche Raumplanung der Gemeinden in ihren Zielen und Instrumenten regeln. Neben der hoheitlichen Ordnungsplanung mit entsprechenden allgemeingültigen Verordnungen bestehen konzeptive Planungsinstrumente mit Selbstbindungscharakter. Die Raumordnungsgesetze sehen mittlerweile für Planungsträger die Möglichkeit vor, auch privatrechtliche Verträge mit Grundstückseigentümern abzuschließen, um gewisse planerische Zielsetzungen erreichen zu können (Vertragsraumordnung).

Eine zentrale Planungsebene sind die Gemeinden, die für die Besorgung der örtlichen Raumplanung in ihrem eigenen Wirkungsbereich zuständig sind. Die Gemeinden sind für die konkrete Nutzungsplanung auf Grundstücksebene zuständig. Die tatsächliche Planung der zulässigen

Nutzungen erfolgt über Flächenwidmungspläne. Für die bauliche Gestaltung und Ausnutzung von Grundstücken sowie die Festlegung von Verkehrsflächen, gibt es das Instrument der Bebauungspläne.

ÖROK

Auf Bundesebene wurde die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) als koordinatives Gremium eingerichtet. In diesem sind, neben VertreterInnen des Bundes und der Länder, auch Interessenvertretungen und der Städte- und Gemeindebund vertreten. Alle zehn Jahre wird von der ÖROK das Österreichische Raumentwicklungskonzept erstellt. Dieses sowie die ÖROK-Empfehlungen zu unterschiedlichen Schwerpunkten haben lediglich einen **empfehlenden Charakter** für die Planungsträger.

Derzeit hat in der ÖROK die Arbeit am Österreichischen Raumentwicklungskonzept „ÖREK 2030 – Raum für Wandel“ begonnen. Einen der Schwerpunkte bildet die Auseinandersetzung mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit räumlichen Ressourcen (Rückbau zersiedelter Gebiete und unternutzter Standorte, Mobilisierung Baulandreserven, Nutzung Leerstand, etc.).

Raumordnungsprogramme und Gesetze in Österreich

Der Erfolg eines Brachflächenrecyclings wird auch stark von den bestehenden Raumordnungsprogrammen und relevanten Materiengesetzen und Vorschriften bestimmt.

Fehlende Verankerung von Brachflächenrecycling in den Materiengesetzen

Auf die Brachflächenthematik und den Flächenverbrauch wird ausführlicher lediglich im neuen Raumplanungsgesetz in Vorarlberg eingegangen.

Ansonsten ist das Brachflächenrecycling bzw. der **Zwang zur inneren Entwicklung** (Verdichtung) in Österreich kaum bis gar nicht in den einzelnen Materiengesetzen verankert.

Fördermittel und Instrumente als Impuls für Brachflächenentwicklung sind kaum entwickelt. Damit besteht sowohl von Gemeindeseite als zuständige Seite für die Erteilung einer Baugenehmigung bzw. für die Flächenwidmung als auch vom Bauwerber, der den Wunsch hat, in einer bestimmten Region ein Bauvorhaben umzusetzen, kaum ein Anreiz, nicht auf die grüne Wiese zu gehen. Sind bei einer Brachfläche zusätzlich Kontaminationen am Grundstück vorhanden und ist der Verursacher nicht bekannt oder nicht mehr greifbar, trägt die subsidiäre Haftung des aktuellen Liegenschaftseigentümers (siehe oben) wegen einer verständlichen Angst vor finanziellen Verpflichtungen und Haftungen unbekannter Größe oft entscheidend dazu bei, dass in dieser wichtigen Frage kaum etwas in die richtige Richtung bewegt werden kann.

Flächenwidmungen und neue Instrumente der Gemeinden und Bundesländer

Auch wenn keine bundesweit einheitlichen Vorgaben vorhanden sind, wurden in einigen Gemeinden bzw. Bundesländern Instrumente entwickelt, um **brachliegende Gewerbeflächen wiederzubeleben** (Umweltbundesamt und Lebensministerium, 2008).

Als Beispiele hierfür:

- **Salzburg Stadt:** ASIS Altstadt Informations-System: Ein 2003 installiertes, mittlerweile aber **aufgelassenes** Geographisches Informationssystem zu verfügbaren Leerflächen sowie standortrelevanten Wirtschaftsdaten in der Salzburger Altstadt.
- **Niederösterreich:** Die von rund 100 Gemeinden betriebene Immobilienplattform für NÖ (www.standortfinder.at) bzw. die von ecoplus betriebene Seite (www.standortkompass.at) liefern niederösterreichweit Informationen über verfügbare Geschäftsflächen bzw. Betriebsgrundstücke. Die geplante Änderung des Raumordnungsgesetzes mit verpflichtendem regionalem Raumordnungsprogramm bei geplanter Flächenneuwidmung wird sicher dazu beitragen, dass Brachflächen künftig vermehrt wiedergenutzt werden. Weiters werden Unternehmen, welche in stillgelegte Betriebe bzw. Betriebsareale investieren im Rahmen der „Investitionsförderung Revitalisierung stillgelegter Betriebsanlagen“ mit einem Projektvolumen bis EUR 750.000, durch einen Zuschuss von max. EUR 30.000.- unterstützt. Nähere Informationen unter: https://www.noel.gv.at/noel/Wirtschaft-Tourismus-Technologie/Revitalisierung_stillgelegter_Betriebe_-_Foerderung.html
- **Oberösterreich:** Neue OÖ Raumordnungsstrategie 2030 mit dem Ziel, weitere Anreize für Gemeinden und Grundstückseigentümer zu schaffen, um Leerstände und Brachflächen zu aktivieren und nachzunutzen (M 05.07), Koordination durch Standortagentur des Landes Oberösterreich (www.biz-up.at), eigene Standortdatenbank (www.standortooe.at)
- **Vorarlberg:** Novelle zum Raumplanungs- und Grundverkehrsgesetz ab 14.11.2018 (APA, 2018): Bei neu gewidmeten Grundstücken gilt ab sofort:
 - Frist von 7 Jahren für Bebauung, sonst muss Grundstück der Gemeinde zum Verkauf angeboten werden bzw. Rückwidmung ohne Entschädigung muss in Kauf genommen werden
 - Max. 5 ha beim Erwerb von unbebauten Grundstücken
 - Gemeinden müssen bis 2022 ein räumliches Entwicklungskonzept erstellen
 - Vorhalteflächen für gemeinnützigen Wohnbau werden eingeführt
 - Einkaufszentren müssen mindestens zwei Stockwerke umfassen
 - Parkplätze müssen in Tiefgaragen oder auf Gebäuden Platz finden

Die Frage, ob Brachflächenrecycling damit interessanter wird, hängt von der Anzahl der dadurch neu auf den Markt kommenden Grundstücke und einem möglichen Preisverfall ab.

Generell gibt es in Österreich in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich stark ausgeprägte Maßnahmen zur **Baulandmobilisierung**. Österreichweit sind durchschnittlich rund 23,5 % des gewidmeten Baulands nicht bebaut (Quelle: ÖROK Atlas 2017).

Allgemein stehen folgende Maßnahmen zur Baulandmobilisierung zur Verfügung:

- Hoheitliche Planungsmaßnahmen zur Baulandmobilisierung
 - Befristete Baulandwidmungen
 - Rückwidmung von Bauland
 - Enteignung für städtebauliche Zwecke
 - Ausweisung von Vorbehaltsflächen
 - Öffentlich-rechtliche Nutzungserklärungen
 - Einhebung von Infrastrukturabgaben für unbebautes Bauland
- Baulandumlegungen bzw. -zusammenlegungen
- Vertragsraumordnung
- Abgabenrechtliche Instrumente
- Ankauf von Liegenschaften
- Bauzwang durch grundverkehrsrechtliche Regelungen
- Bewusstseinsbildende Maßnahmen
- Ökonomische Maßnahmen
- Bodenpolitische Maßnahmen

Die Maßnahmen werden in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich stark eingesetzt. Die verpflichtende bundesweite Inwertsetzung von Brachflächen ist leider nicht verankert und auch nicht absehbar.

4. ANALYSE DER DERZEITIGEN FÖRDERUNGEN

In diesem Kapitel soll ein Überblick über die dramatische Entwicklung der Flächeninanspruchnahme in Österreich in den letzten Jahren gegeben werden.

4.1. Bundesebene

Auf Bundesebene bietet das bestehende ALSAG und vor allem die im Kapitel 3.4 beschriebene ALSAG Novelle 2020 für bestimmte Brachflächen neue Förderansätze. Nachdem der Förderbarwert aber mit max. EUR 200.000.-- begrenzt ist (De-minimis), können allerdings nur kleinere Projekte damit entwickelt werden.

4.2. Landesspezifische Förderprogramme

Sinnvoll wäre – gleichsam als **Basis einer Förderpyramide** – die **Etablierung einer ergänzenden Landesförderung für Untersuchungen und Maßnahmen für jene nur geringfügig kontaminierten Flächen, die nicht unter die Bundesförderung (Altlastenförderung und neue „Flächenrecyclingförderung“) fallen.**

Es ist kaum bekannt, dass das Land Oberösterreich aktuell eine solche Förderung für die Nachnutzung von (potentiell) kontaminierten Flächen anbietet. Dies sollte anderen Bundesländern als positives Beispiel dienen. Das Förderprogramm ist online unter www.land-oberoesterreich.gv.at abrufbar. Ziel der Förderung ist die Sanierung und Sicherung von kontaminierten Flächen, vorrangig jedoch die nachhaltige Nachnutzung von kontaminierten Brachflächen. Gefördert werden Projekte ab einem Investitionsvolumen von EUR 40.000.--. Die Förderung beträgt bis 30 Prozent der förderungsrelevanten Nettoinvestitionskosten, jedoch maximal EUR 100.000.--. Die Förderung wird für Wettbewerbsteilnehmer ausschließlich als „De-minimis“-Beihilfe gewährt.

Das Thema Flächenrecycling weist auf Grund des Zusammenspiels rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Komponenten einen sehr hohen Grad an Komplexität auf. Dementsprechend laufen Überlegungen und Gespräche zwischen dem BMK und interessierten Bundesländern, die Förderschiene für Untersuchungen und Maßnahmen durch eine Beratungsförderung für Unternehmen zum Thema Nachnutzung und Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen zu ergänzen. Die Kofinanzierung entsprechender Module soll durch Bund und Länder im Rahmen der Umweltförderung erfolgen. Beratungsinhalt sind erste Überlegungen zu folgenden Fragestellungen und Themenkreisen: Entwicklungsszenarien und Nachnutzungspotentiale, wofür ist eine Fläche/Standort/Liegenschaft geeignet? Kann bestehende Infrastruktur genutzt werden? Abbruch/Teilabbruch – technische und wirtschaftliche Überlegungen? Wie ist mit einem Kontaminationsverdacht umzugehen? Auch hier nimmt Oberösterreich eine Vorreiterrolle ein und hat mit Unterstützung des BMK ein entsprechendes Förderprogramm erarbeitet, welches demnächst angeboten werden soll. Aber auch weitere Bundesländer haben Interesse gezeigt.

4.3. Mögliche EU weite Förderprogramme

Der EU weite **EFRE Fond** würde sehr interessante Fördermöglichkeiten für Brachflächenrecyclingprojekte bieten. In Deutschland werden über diesen Fond viele Projekte zum Teil mit über 50% von der EU gefördert. Die Kofinanzierung kann durch Land, Bundesland, Gemeinden oder auch Private erfolgen. Dies bedingt jedoch eine **bundesweite Verankerung** als eigener Schwerpunkt im nächsten Förderprogramm für die Förderperiode 2021–2027. Derzeit hat nur OÖ diesen Förderschwerpunkt im laufenden EFRE Programm 2014–2020 vorgesehen.

Nachdem Österreich zukünftig deutlich weniger EFRE Mittel zur Verfügung stehen werden, ist die Aufnahme eines neuen Förderschwerpunktes aus heutiger Sicht leider unwahrscheinlich.

5. SCHWACHSTELLEN DES DERZEITIGEN SYSTEMS

In diesem Kapitel sollen die Schwachstellen des derzeitigen Systems nochmals schlagwortartig angeführt werden:

5.1. Grund & Boden

- Das Thema Boden ist nicht „positiv“ besetzt – d.h. was der Boden alles leisten kann: Ernährungssicherheit (regionale Landwirtschaft), CO₂-Speicher, Naherholung, Freizeit, landschaftsgebundener Tourismus, etc.
- Fehlende Sensibilisierung von „Wert von Grünland“
- Fehlende Ansätze, wie Bauland „mobilisiert“ werden könnte – Baulandhortung – fehlende Modelle, damit Grund & Boden weniger als „Sparbuchersatz“ verwendet werden.
- Fehlende Verbindlichkeit des Zielwerts Bodeninanspruchnahme von 2,5 ha/Tag

5.2. Flächenwidmung und Baulandwidmung

- Grünland hat keinen oder nur einen geringen Wert
- Ist nach wie vor auf Gemeindeebene geregelt
- Bürgermeister hat hohes Konfliktpotential (Kommunalsteuer versus Umwidmung von Grünland)
- Keine verbindlichen Vorgaben für z.B. eine priorisierte Nutzung von Brachflächen
- Fehlende Ausweisung von Brachflächen im Flächenwidmungsplan

5.3. Fehlende bundesweite Koordinierungsstelle

- Keine einheitliche strukturierte Vorgangsweise für die Erfassung und Mobilisierung von Brachflächen
- Keine bundesweite Brachflächendatenbank und somit auch kein bundesweiter aktueller Überblick über Brachflächen
- Derzeit unterschiedliche Initiativen auf Landesebene (z.B. NÖ/ECOPLUS, Datenbank, OÖ...) als Inselösungen ohne strukturierte Vernetzung der Länder

5.4. Fehlendes finanzielles Anreizsystem

- Enge Einsatzmöglichkeiten von ALSAG Neu (hilft nur sehr kleinen Teil der Brachflächen und auch nur mit begrenzten Mitteln - De-minimis Grenzen)
- Kaum entwickelte bzw. bekannte Fördersysteme auf Landesebene. Bestehende Lösungen sind in jedem Bundesland anders geregelt
- Keine Fördermöglichkeiten für Rückbauprojekte auf Grünland
- Viele Detailfragen bei der Genehmigung von Förderanträgen

6. NEUE IDEEN UND WEGE ZUR BRACHFLÄCHENMOBILISIERUNG

6.1. Verbindliche raumordnerische Rahmenbedingungen

Die Entscheidung darüber, ob eine Grünfläche als Bauland umgewidmet wird, liegt bekanntlich auf Gemeindeebene. Bürgermeister sind in Erwartung einer künftigen Kommunalsteuer als neue Einnahmequelle durch den neuen Betrieb oft verleitet, Projektansuchen nachzugeben, obwohl es in der Gemeinde unter Umständen auch geeignete Brachflächen von Altstandorten gäbe, die aber mit höheren Kosten für eine Bau-reifmachung verbunden wären.

Flächen mit Entwicklungspotential (B Flächen) und Reserveflächen (C Flächen) werden damit oft nicht genutzt.

Folgende neue rechtliche raumordnerische **Rahmenbedingungen wären österreichweit notwendig, um auch B Flächen und C Flächen zu mobilisieren:**

- Bei Kommunalbauten (KIGA, Schule, Gemeindeamt, etc.) verbindliche Prüfung, ob Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen dafür herangezogen werden könnten
- Keine Umwidmungen mehr, wenn (verfügbare) Brachflächen vorhanden sind
- ALTERNATIVE: Ausweisung von Brachflächen im Flächenwidmungsplan und verbindliche Nutzungsprüfung, bevor neue Umwidmungen durchgeführt werden
- Nach einer zeitlichen Frist Verfallen der Bauwidmung auf Grünflächen
- Höhere Steuern auf nicht bebauten und gewidmeten Flächen

Zusätzlich sind jedoch auch **neue Förderprogramme für kontaminierte Brachliegenschaften** erforderlich, die ähnlich aufgebaut sein könnten wie das ALSAG. Dabei sollte (im Gegensatz zum ALSAG) das **Prinzip** gelten „weg vom Beobachtungs- und Reparaturprinzip hin zum Bodenschutz“.

6.2. Bundesweite dynamische Brachflächendatenbank

- Einheitliche Definition des Begriffes und der Erhebung von Brachflächen auf Bundes- und Länderebene
- Öffentlicher einfacher Zugang
- Einfache Bedienung (Gemeinden und andere Berechtigte können jederzeit und einfach Brachflächen in diese Datenbank eintragen).
- Kontinuierliche Erhebung
- Monitoring bzgl. Flächenreserven
- KOBE – „Koordinierungsstelle Brachflächenentwicklung“ zwischen BMK und BMLRT
- Vernetzungsmeetings von Ländern, Gemeinde- und Städtebund und KOBE

6.3. Verantwortlicher je Bundesland

Brachflächenmanager - Jedes Bundesland sollte einen Verantwortlichen nominieren, der sich aktiv um die Strategie und Umsetzung hinsichtlich der Nutzung von Brachflächen kümmert. Weiters stellt dieser Verantwortliche den aktiven Austausch von Informationen mit anderen Bundesländern und dem Bund sicher.

6.4. Brachflächenmobilisierung positiv assoziieren als Chance für

- eine CO2 neutrale Standortentwicklung
- den Ausbau von dezentralen Wertschöpfungsketten
- die Reduktion der Flächenversiegelung und des Verbrauchs an Grünland
- lebensraumverbessernde Maßnahmen durch den Rückbau von nicht verwertbaren C-Flächen

6.5. Anreizsysteme schaffen

- Gezielte Förderung – z.B. „Jung kauft Alt“ z.B. erwirbt eine junge Familie ein leerstehendes Gebäude im Ortszentrum, bekommt die Familie einen Zuschuss von z.B. EUR 25.000.--
- Erstellung eines Potential-Profiles für Brachflächen mit einer Kostenbeteiligung von bis zu 50% durch die öffentliche Hand
- Entfall der Mehrwertsteuer bei Instandsetzungs-Investitionen von Brachflächen
- Aktive Projektbegleitung mit Beratung durch die Förderstellen

6.6. Beispiel für eine Projektabwicklung in der Praxis

Wie könnte also in Zukunft in der Praxis die Abwicklung ablaufen, wenn es darum geht, Brachflächenprojekte zu mobilisieren?

Mit den Gemeinden, Städten, BIG, ... sind zunächst gemeinsam Brachflächen zu ermitteln, welche vordergründig im Besitz der öffentlichen Hand sind. Bei Bedarf können diese Flächen entwickelt werden.

Eine „Clearing-Institution“, die zu 100% im Eigentum des Bundes oder der Länder steht (z.B. ein regionaler Fond) erwirbt das Grundstück zu einem ortsüblichen Preis. Dabei wird die Kontamination wertmindernd berücksichtigt.

Das Grundstück wird saniert und zu einem ortsüblichen Preis verkauft bzw. in Grünland rückgeführt.

Mit den Verkaufserlösen werden die Sanierungskosten getilgt. Überwiegen die Sanierungskosten, erfolgt ein Ausgleich über einen „Brachflächenrecycling Fördertopf“. Überwiegen die Erlöse, erfolgt eine Dotierung des Topfes;

Eventuell erfolgt eine Kofinanzierung dieses „Brachflächenrecycling-Fördertopf“ aus Mitteln des ALSAG bzw. anderen Fördertöpfen.

Vorteile:

- Ortszentren werden wiederbelebt
- Vorhandene Infrastruktur (Straßen, Kanal, Strom, etc.) können besser genutzt werden, keine Infrastruktur-Neuinvestitionen notwendig
- Durch das Bauen im Ortszentrum besteht natürlich auch die Chance, dass die erforderlichen Wege mehr zu Fuß zurückgelegt werden (Verbesserung der CO2 Bilanz)

7. FAZIT

Eine strukturierte, bundesweit einheitliche, aber auf Landesebene angesiedelte Vorgangsweise zur Erfassung und Verwaltung von Brachflächen mit einer Datenbanklösung, ist unbedingt erforderlich, um signifikante Erfolge im Brachflächenrecycling zu erzielen.

Die Nominierung eines Verantwortlichen für die einzelnen Bundesländer und auch eine eigene zuständige Stelle im Ministerium mit ausreichender Personalausstattung würde den Stellenwert des Brachflächenrecyclings endlich an die richtige Stelle rücken. Dabei kann jederzeit auf Spezialisten von bestehenden Einrichtungen (BALSA, UBA, Standortagenturen der Länder (wie z.B. biz-up in OÖ bzw. ecoplus in NÖ) zurückgegriffen werden.

Ein **neues eigenes Fördersystem** mit einem eigenen Fördertopf für die Inwertsetzung von Brachflächen würde diese Flächen für eine Nachnutzung zugänglich machen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Österreich liefern. Mehrkosten gegenüber Projekten auf der grünen Wiese müssen durch diesen Topf gefördert werden, um nachhaltige Erfolge zu erzielen.

Die Verpflichtung zum Brachflächenrecycling muss auf Gemeindeebene verankert werden. Kommunale Bauten sind vorzugsweise bzw. verpflichtend auf Brachflächen zu errichten.

Der Rückbau von vorgemerkten Flächen auf Grünflächen muss bei Projekten in exponierten Lagen ebenfalls gefördert werden, um den Grünflächenbestand wieder zu erhöhen.

Ohne finanzielle Unterstützung und neuen Förderinstrumenten können gewisse Brachflächen nicht entwickelt werden.

Wichtig ist ein eindeutiges **Bekenntnis der Politik** und der rasche **Start von Pilotprojekten**, anhand derer die Vorgangsweise und Abwicklung laufend verbessert wird, mit dem Ziel eine volkswirtschaftlich, aber auch umweltpolitisch funktionierende Brachflächenaktivierung zu erreichen.

Eine **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 die Beratung und Förderung von Gemeinden sind.

8. REFERENZ/LITERATURHINWEIS

Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report. Millar K., Grimski D., Ferber U., Nathanail CP. University of Nottingham, LQM report 2006 (ISBN 0-9547474-5-3)

Die IG Lebenszyklus Bau umfasst mehr als 70 Unternehmen und Institutionen der Bau- und Immobilienwirtschaft Österreichs. Der 2012 als IG Lebenszyklus Hochbau gegründete Verein unterstützt Bauherren bei der Planung, Errichtung, Bewirtschaftung und Finanzierung von ganzheitlich optimierten, auf den Lebenszyklus ausgerichteten, Bauwerken. Interdisziplinäre, bereichsübergreifende Arbeitsgruppen bieten eine gemeinsame Plattform für Projektbeteiligte aus allen Bereichen des

Gebäudelebenszyklus. Sämtliche Publikationen des Vereins – Leitfäden, Modelle und Leistungsbilder – können kostenlos angefordert werden.

Kontakt:
IG LEBENSZYKLUS BAU, Wien
office@ig-lebenszyklus.at
www.ig-lebenszyklus.at

Folgende Unternehmen haben an der Erstellung dieses Positionspapiers mitgearbeitet:



www.balsa-gmbh.at



www.ecoplus.at



www.bernegger.at



www.friedland-consulting.at



www.instera.at



www.bmk.gv.at



www.boden-wasser.at