

ERKENNTNIS

Netto-Null-Versiegelung?

Chancen und Wünsche für die Praxis der Entwicklung

Was bewegt Projektentwickler:innen, Brachflächen zu aktivieren, Bestände weiterzuentwickeln oder auf Neubaufächen zu verzichten? Welche Rahmenbedingungen fördern – und welche blockieren – diesen Prozess?

Dieses Leporello zeigt Beweggründe, Barrieren und Zielkonflikte der Flächenentwicklung – jenseits von Ideologien. Stimmen aus der Praxis eröffnen den Dialog über Hemmnisse und Chancen und verdeutlichen, wie ökonomische, planerische und rechtliche Rahmenbedingungen den Weg zur Netto-Null-Versiegelung prägen.

Die Erkenntnisse und Wünsche entstanden in Dialognachmittagen der IG Lebenszyklus-Arbeitsgruppe „Netto-Null-Versiegelung“. Projektentwickler:innen brachten ihre Erfahrungen und Motive ein, ergänzt durch kritische Impulse aus Sozialem, Planung, Wirtschaft und Wissenschaft. So wurden Erfahrungswissen, Zielkonflikte und blinde Flecken sichtbar und in handlungsorientierte Thesen überführt.

Im Zentrum steht die Suche nach Empfehlungen: Welche Anreize wirken? Welche Unsicherheiten bremsen? Und wie lassen sich aus Erfahrungen konkrete Perspektiven für eine nachhaltige Flächenentwicklung ableiten?

Mit-Wirkung bei klimatischen Änderungen

Weniger Versiegelung erhöht die Klimaresilienz, reduziert Hitzeinseln, verbessert das Mikroklima und senkt Folgekosten – etwa für Kühlung, Rückbau, Versickerung und Hochwasserschäden. Klimagerechtes Bauen schafft zudem Akzeptanz, stärkt das Image und kann Verfahren verkürzen.



BESTANDSNUTZUNG

ERKENNTNIS

Ein System, das bremst

Föderalismus, uneinheitliche Ländergesetze und komplexe Zuständigkeiten erschweren und verzögern Projekte.



BESTANDSNUTZUNG

ERKENNTNIS

Potential-orientierte Entwicklung

Objektressourcen analysieren, rechtliche Rahmenbedingungen ausloten und Fördermöglichkeiten kennen. Frühzeitig Fachexpertise einbinden, Brachflächenkataster und strukturierte Grundstückssuche nutzen.

Kreativ denken und Kosten-/ Ertragshebel nutzen, um Hürden zu senken und Zusatzträge zu heben. Beispiel aus der Praxis: Sanierungsbudget Volksschule Straden - statt dem Zubau einer Turnhalle die nahegelegene Bestandshalle mitnutzen.



RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE VERDICHTUNG

ERKENNTNIS

In Quartieren statt Gebäuden denken

Stakeholder frühzeitig einbeziehen, Partizipation mitdenken, Ressourcen und Defizite im Umfeld beachten. Verträgliche Dichteerhöhungen und Quartiersförderungen prüfen.

Die Sanierungsverpflichtung der EU-Energieeffizienzrichtlinie III als Hebel für die Quartiersentwicklungen in Gemeinden nutzen.



RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE VERDICHTUNG

ERKENNTNIS

Motivation aus Umwelt, Wirtschaftlichkeit und Flexibilität

Bestandssanierung als doppelte Chance: Boden schützen und CO2 vermeiden – zugleich Kosten sparen, Märkte bedienen und graue Energie erhalten. Gebäude so planen oder umbauen, dass spätere Umnutzungen möglich bleiben – starre Speziallösungen führen zum Abriss. Flexibilität gehört in Substanz und Widmung.



GEWERBEENTWICKLUNG

ERKENNTNIS

Lage und Nutzung zusammen denken

Nicht jede Nutzung passt an jeden Ort. Entscheidend ist die Kombination aus Lagequalität, Funktion und Zielgruppe – dabei zählen fundierte Analysen ebenso wie Erfahrung („Bauchgefühl“).



GEWERBEENTWICKLUNG

Unsere Gäste

Diskussionsrunde 1

Gerald Mitterbäck
ÖBB-Infrastruktur AG

Christoph Schrittwieser
ÖBB-Infrastruktur AG

Kaja Zimmermann
ÖBB-Infrastruktur AG

Thomas Raith
MEMA Immobilien GmbH, ÖVI Vorstand

Diskussionsrunde 2

Rudolf Leitner
Sprecher der Gruppe der planenden Baumeister in der Landesinnung/Bau der Wirtschaftskammer Steiermark und Gerichtssachverständiger

Stefan Spindler
Ortskernkoordinator im Referat Regionales Bauen und Ortskernentwicklung

Ingrid Moder
Leiterin des Referats Regionales Bauen und Ortskernentwicklung der Abteilung 17 Landes- und Regionalentwicklung, Stein, Landesregierung

Baumeister Leitner
Planung & Bauaufsicht Gesellschaft mbH

Birgit Schauer
Abteilungsleitung, Technische Abteilung, Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Ennstal reg. GenmbH

Diskussionsrunde 3

Dieter Bullinger
Inhaber und Geschäftsführer der debecon GmbH Dieter Bullinger Consulting, Leitung der Kompetenzgruppe Redevelopment bei der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (giff)

Salzburger Investor und Projektentwickler im Bestand

Christian Kerth
Gruppenleiter Gewerbe bei STRABAG Real Estate GmbH

Impressum

AG Mitglieder

Dominik Philipp - Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Julian Roiser (AG Leitung) - Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Carolin Meyer (AG Leitung) - Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Katja Schweigerlehner (AG Leitung)
Marko Maric - smartvoll Architekten ZT KG
Peter Hinterkörner - Wien 3/420 Asperrn Development AG
Eva Schwab - Institut für Städtebau/TU Graz
Eva Schaffer - ÖBB-Infrastruktur AG
Anna Maier - ÖBB-Infrastruktur AG
Christoph Huber - ÖBB-Infrastruktur AG
Werner Weiss - Sanierungsberatung & Bauträger
Karl Koschek - AllesWindGut Architektur ZT GmbH
Rainer Altmann - Department für Bauen und Umwelt der Universität für Weiterbildung Krems
Samira Chadli - SC CONCEPTS eU
Sigbert Huber - Umweltbundesamt GmbH
Theresa Fink - AIT Austrian Institute of Technology GmbH

Druck

Druckzentrum Eisenstadt GmbH

Grafik

Theresa Fink, AIT Austrian Institute of Technology

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 AutorInnen unzulässig. Dies gilt insbesondere für die elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Übersetzung, Verbreitung und öffentliche Zugänglichmachung.

Kontakt

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



Planung | Finanzierung | Errichtung | Betrieb

**IG LEBENSZYKLUS
BAU**

WUNSCH

Zugang zu Anreiz- und Förder-systemen ausbauen!

Bestandsentwicklung priorisieren – durch Förderungen, beschleunigte Verfahren und vereinfachte Standards/Normen bzw. klare, praxisnahe Regelungen.



BESTANDSNUTZUNG

WUNSCH

Gesetzliche Anpassungen auf Stand bringen!

Bestand ist kein Neubau: per Verordnung eigenständig bewerten (ÖNORM, Denkmalschutz, Stellplatzverordnungen, Bauordnungen, OIB-Richtlinien, Raumordnungsgesetze, ...). Erleichterungen bei Zwischen-/Umnutzungen setzen Anreize.



BESTANDSNUTZUNG

WUNSCH

Förderungen und Verfahren vereinfachen!

Zuständigkeiten von Bewilligungs- und Förderungsverfahren bündeln, Genehmigungen beschleunigen, Förderwesen verstärkt auf Bestand ausrichten und Sanierungen bevorzugen.

Verträgliche Dichteerhöhungen mit flexiblen Vorgaben absichern – beispielsweise bei Gebäudevorschriften wie dem Gebäudetyp E, differenzierte Anforderungen für Sanierungen, ...



RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE VERDICHTUNG

WUNSCH

Mobilität von Beginn an sicherstellen!

Stellplatzvorgaben am tatsächlichen Bedarf ausrichten, Nutzungen flexibler handhaben und als Kostentreiber mit nachhaltigen Mobilitätskonzepten abfedern.



RÄUMLICHE UND FUNKTIONALE VERDICHTUNG

WUNSCH

Regulatorien neu gestalten & Finanzierbarkeit sichern!

Bauauflagen weniger starr gestalten, damit Bestand wirtschaftlich nutzbar bleibt.

Auch kleine Förderungen können Märkte bewegen – Sanierung, Bestandserhalt und Brachflächenaktivierung müssen Neubauten gleichgestellt, bestenfalls bevorzugt werden.

Verbindliche CO2-Ausweise machen ökologische Vorteile ökonomisch greifbar.



GEWERBEENTWICKLUNG

WUNSCH

Wissen und Erfahrung teilen & sichtbar machen!

Best-Practice-Austausch zwischen Entwickler:innen, Kommunen und Politik institutionalisieren und öffentlich zugängliche Plattformen dafür schaffen.

Geteilte Erfahrungen und Daten verbessern die Entscheidungsgrundlagen für eine nachhaltige Entwicklung.



GEWERBEENTWICKLUNG



NETTO NEU VERSIEGELUNG GLEICH NULL!

CHANCEN UND WÜNSCHE FÜR DIE PRAXIS DER ENTWICKLUNG

2025