

# Überblick zur Leerstandsaktivierung in Österreich

Grundlagen zum Dialog zur Konferenz für Leerstandsarbeit,  
08.11.2023 im Stadtsaal Mistelbach

Dipl.-Ing. Paul Himmelbauer

Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK)  
Geschäftsstelle

Homepage: [www.oerok.gv.at](http://www.oerok.gv.at)

## ÖREK 2030

Das Österreichische Raumentwicklungskonzept [ÖREK 2030](#) ist ein gesamtstaatliches Strategiedokument und Leitbild für die Raumentwicklung Österreichs bis 2030. Es beinhaltet Grundsätze, Ziele und Handlungsaufträge für die Raumordnung bzw. Raumplanung und damit auch politisch abgestimmte Argumente für die Regionale bzw. lokale Planungsebene.

Im 10-Punkte Programm sind die wichtigsten Themen fokussiert, eine der Prioritäten ist es, die Bodenversiegelung und die Flächeninanspruchnahme zeitnah deutlich reduzieren. Ein Handlungsauftrag ist es, die Nachnutzung brachgefallener Siedlungs-, Gewerbe- und Handelsflächen zu forcieren und Leerstandsmanagement zu etablieren. Die Nachnutzung brachgefallener, bereits bisher genutzter Flächen und die Revitalisierung von Leerständen leistet den direktesten Beitrag zur Minimierung neuer Flächeninanspruchnahme und neuer Bodenversiegelung.

Weitere Handlungsaufträge in diesem Zusammenhang sind:

- Siedlungen nach innen entwickeln und verdichten sowie Fehlentwicklungen in Außenbereichen auf Rücknahme prüfen
- Baulandreserven mobilisieren und Neuwidmungen durch aktives Baulandmanagement begleiten

## Bodenstrategie für Österreich (Entwurf)

Das Thema der Leerstandsaktivierung steht in einem engen Konnex zur Reduktion von Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung und kommt auch im [Entwurf der Bodenstrategie für Österreich](#) zum Ausdruck. Diese beinhaltet folgende vier generelle Ziele:

- Schutz von Frei- und Grünland
- Unterbindung der Zersiedlung
- Effiziente Innenentwicklung
- Intensivierung der Bewusstseinsbildung und Öffentlichkeitsarbeit

Eine effiziente Innenentwicklung soll darauf abzielen, die künftige Siedlungstätigkeit und wesentliche Bauaktivitäten vor allem im infra- und siedlungsstrukturell geeigneten Bestand zu realisieren und nicht durch zusätzliche Erweiterungen in Randlage („Innen vor Außen“). Innenentwicklungsmaßnahmen sollten möglichst hochwertig ausgeführt werden, um mit baulich, ökologisch, verkehrlich und kulturell attraktiven Siedlungs- und Baustrukturen dem Druck auf Frei- und Grünland entgegenzuwirken. Dabei geht es insbesondere um die qualitätsvolle und klimafitte Innen- und Nachverdichtung bestehender Strukturen, eine hochwertige Baukultur und eine interkommunal bzw. regional abgestimmte Siedlungsentwicklung sowie die Mobilisierung und Reaktivierung leerstehender oder untergenutzter Gebäudepotenziale insbesondere in Orts- und Stadtzentren.

Folgende Ziele und Maßnahmen der Bodenstrategie sind im Zusammenhang mit Innenentwicklung besonders bedeutend:

- Schaffung kompakter, qualitätsvoller und klimafitter Siedlungsstrukturen
- Mobilisierung geeigneter Baulandreserven
- Förderung von Entsiegelungen, Renovierungen und Adaptierungen
- Verbesserung der Bodenbeschaffung und Bodenverfügbarkeit
- Recycling von Brachflächen und Mobilisierung von Leerständen

In Siedlungsbereichen sollen verstärkt brach gefallene Flächen bzw. leerstehende und untergenutzte Gebäude (wieder-)verwertet und nachgenutzt werden. Durch eine umfassende Brachflächen- und Leerstandserfassung und die verstärkte Nutzung leerstehender oder mindergenutzter Gebäude sowie Brachflächen (inkl. Gewerbe- und Industriebrachflächen) in Siedlungen soll der Baulanddruck auf Frei- und Grünland deutlich reduziert werden.

### **Aktivitäten des BML – GAP 23-27 Orts- und Stadtkernstärkung**

Im Rahmen des GAP-Strategieplans 2023-27 wird die Erfassung von Leerstand und Brachflächen in Orts- und Stadtkernen, die Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen und das Leerstands-/Nutzungsmanagement unterstützt. Damit soll eine Fokussierung der bisherigen Maßnahmen zur Dorferneuerung erfolgen:

- Ziel: (Wieder-)Belebung von Orts- und Stadtkernen durch Attraktivierung und Reaktivierung von Leerständen, Verringerung des Ressourcen- und Bodenverbrauchs
- Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Reaktivierung des Leerstands wie Leerstandsmanagements, Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte etc. (Budget: 13,25 Mio. €, 65% Fördersatz) (77-04)
- Umsetzung in Verbindung mit Sanierung, Um- und Weiterbau von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden sowie Schaffung und Sanierung von öffentlichen Flächen im Zentrum (Budget: 13 Mio. €, 65% Fördersatz) (73-10)
- Start voraussichtlich im Dez. 2023, bewilligende Stellen in den Bundesländern
- Aufrufverfahren wird durch die Bundesländer initiiert, ihnen obliegt auch die Entscheidung über die Öffnung der entsprechenden Fördergegenstände anhand des Bedarfs in den BL

### **Aktivitäten des BMK – Brachflächendialog und Bundesförderung Flächenrecycling**

Im Rahmen der Bundesförderung Flächenrecycling stehen bis 2025 insgesamt € 8 Mio für die **Wiederbelebung leerstehender Objekte und untergenutzter Flächen im Ortsgebiet** zur Verfügung. Gefördert werden Entwicklungskonzepte für künftige Nutzungen, Untersuchungen von Untergrund und Bausubstanz sowie Vorplanungen eines standortbedingten Mehraufwandes.

Fördersätze: 50 – 75% der förderfähigen Kosten, max. 60.000 EUR Förderung

Veranstaltungshinweis: Zweiter Brachflächen-Gipfel & ERDREICH-Preis

Das Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) lädt herzlich zum zweiten Brachflächen-Gipfel sowie zur Verleihung des ERDREICH Preises am 27. November 2023 in die Brotfabrik ein.

Nähere Informationen siehe <https://www.brachflaechen-dialog.at>