

# **Positionspapier Brachflächen- Recycling**

Für eine effizientere Nutzung des Bestandes



# Positionspapier Brachflächen- Recycling

## Wer wir sind

Der Brachflächen-Dialog wurde 2022 vom BMK ins Leben gerufen. In Zusammenarbeit mit Expert:Innen aus den Bereichen Architektur, Bauwesen, Wissenschaft, Ingenieurleistungen, Regionalplanung, Finanzwesen und Politik setzt sich der Brachflächen-Dialog dafür ein, leerstehende und untergenutzte Gebäude und Liegenschaften (Brachen) wieder in Nutzung zu bringen. Der Brachflächen-Dialog hat sich binnen zwei Jahren zur führenden Plattform im Bereich Flächenrecycling entwickelt.

## Unsere Empfehlungen in Kürze

Die österreichische Bauwirtschaft hat einen hohen Anteil am nationalen Material- und Energieverbrauch, CO<sub>2</sub> Emissionen und zunehmenden Verlust an produktiven Böden. Dem gegenüber steht ein großer Pool an leerstehenden und untergenutzten Gebäuden, die aus unterschiedlichen Gründen nicht aktiviert werden.

Flächenrecycling bzw. die Wiedernutzung des Bestandes sollte gegenüber dem „Neubau auf der grünen Wiese“ vorteilhafter sein. Das ist nach wie vor nicht der Fall.

Zur Erreichung nationaler und europäischer Klimaziele plädiert der Brachflächen-Dialog für eine maximale Wiedernutzung des bereits gebauten Gebäudebestandes. Um dies zu erreichen, ist ein Bündel an Maßnahmen und Änderungen erforderlich. **Der Brachflächen-Dialog empfiehlt daher:**

1. Brachflächen erheben, sichtbar machen und aktiv bearbeiten
2. Vorrang für die Wiedernutzung von Brachflächen
3. Leerstand vermeiden
4. Finanzielle Vorteile für die Wiedernutzung von Brachflächen
5. Stärkeres staatliches Engagement beim Flächenrecycling
6. Zugriff auf Brachflächen für Gemeinden und gemeinnützige Bauträger erleichtern

Im Rahmen des am 22. Oktober 2024 in Salzburg abgehaltenen 3. Brachflächen-Gipfels des BMK hatten die Teilnehmer:Innen die Gelegenheit, die einzelnen Positionen anhand von Punkten zu bewerten. Die höchsten Punktezahlen erhielten die Position "Vorrang für die Wiedernutzung von Brachflächen" sowie "Finanzielle Vorteile für die Wiedernutzung von Brachflächen".

## Problemlage

Bodenverbrauch. Österreichweit gibt es viele Grundstücke und Gebäude, die nicht oder nur teilweise genutzt werden. Demgegenüber steht die jährliche Verbauung von Böden bei einem Ausmaß von rund 40 km<sup>2</sup> pro Jahr [1]. Von der Verbauung ist überwiegend Grün- und Ackerland betroffen und rund 40% der verbauten Flächen sind komplett versiegelt.

Versiegelte Böden verlieren all ihre biologischen Funktionen, sie können nicht mehr für die Lebensmittelproduktion verwendet werden, sie speichern keinen Kohlenstoff, sie können kein Wasser speichern und vieles mehr.

- Für die Erreichung des Zieles der Bundesregierung von 2,5 Hektar Bodenverbrauch pro Tag bis 2030 [1] und für das EU Ziel nettonull Bodenverbrauch bis 2050 [2] ist die maximale Nutzung des gebauten Bestandes anzustreben.

Abfallaufkommen [3]. Der Neubau verursacht den größten Teil des österreichischen Abfallaufkommens. 58% des nationalen Abfallaufkommens besteht aus Bodenaushub, das entspricht 40,8 Mio. Tonnen pro Jahr. Davon wird rund ein Drittel verwertet und der Rest (27,2 Mio. Tonnen) deponiert.

Ein weiterer großer Posten sind die Bauabfälle, die durch den Abbruch von bestehenden Gebäuden entstehen. Sie entsprechen mit 11,4 Mio. t rund 16 % des österreichischen Abfallaufkommens. Davon gelangen rund zwei Drittel in Behandlungsanlagen zur Herstellung von Recycling-Baustoffen.

- In der Wiederverwertung des Bestandes – durch Umbau und Sanierung – liegt ein großes Potential zur Abfallvermeidung, da sowohl Bodenaushub als auch Bauabbruch vermieden werden können.

Materialverbrauch [4]. Der österreichische Materialverbrauch lag 2018 bei 19 Tonnen pro Kopf und Jahr. Gut die Hälfte des Ressourcenverbrauchs entfällt auf Baurohstoffe, wie zum Beispiel Kies und Sande. Die österreichische Kreislaufwirtschaftsstrategie [5] zielt darauf ab, den inländischen Materialverbrauch bis 2030 um 25% zu verringern.

- Durch die Forcierung von Umbau und Sanierung des Gebäudebestandes an Stelle von kompletten Neubauten kann der österreichische Materialverbrauch erheblich reduziert werden.

Energieverbrauch. Für die Errichtung eines Gebäudes wird viel Energie benötigt. Diese wird als „graue Energie“ [6] bezeichnet und steht für jene Energiemenge, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Gebäudes aufgewendet werden muss.

- Durch Umbau statt Neubau kann die graue Energie des Bestandes genutzt werden.
- Die Aufklärung über den Wert des Gebäudebestandes und den Zusammenhang zu den Klimaschutzzielen muss alle Nutzer:Innen und Akteur:Innen der Bauwirtschaft erreichen.

# Der Brachflächen-Dialog empfiehlt

Brachflächen-Recycling ist ein wichtiger Beitrag zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme, des Abfallaufkommens, des Materialeinsatzes und des Energieverbrauchs.

Die Wiedernutzung des Bestandes sollte gegenüber dem „Neubau auf der grünen Wiese“ vorteilhafter sein. Das ist nach wie vor nicht der Fall. Um dies zu erreichen, empfiehlt der Brachflächen-Dialog:

① Brachflächen erheben, sichtbar machen und aktiv bearbeiten (dritthöchste Priorität <sup>1</sup> )	
<p><b>Leerstehende und untergenutzte Immobilien</b> und Liegenschaften sind sowohl auf kommunaler Ebene als auch auf Landesebene zu identifizieren und sichtbar (Landes GIS) zu machen. Die identifizierten Leerstände sind aktiv zu bearbeiten, zum Beispiel durch regionale Kümmerer.</p> <p>Darüber hinaus sind <b>Innenentwicklungspotentiale</b> und <b>Nachverdichtungspotentiale</b> (z.B. eingeschossige Supermärkte, Fachmarktzentren, etc.) auf kommunaler bzw. regionaler Ebene verpflichtend zu erfassen.</p>	<p>Gemeinden</p> <p>Länder</p>
② Vorrang für die Wiedernutzung von Brachflächen (zweithöchste Priorität <sup>1</sup> )	
<p><b>Raumplanerische Verpflichtung zur Innenentwicklung.</b> Vor der Ausweisung von neuen Bauflächen ist das Vorhandensein von Brachflächen abzuklären und die Baulandausweisung nur dann zu genehmigen, wenn nachgewiesen wird, dass keine angemessenen Innenentwicklungspotentiale verfügbar sind.</p>	<p>Gemeinden</p> <p>Länder</p>
③ Leerstand vermeiden (fünfhöchste Priorität <sup>1</sup> )	
<p>Die Wiedernutzung von Bestandsgebäuden ist für viele Eigentümer:Innen unattraktiv – vor allem aus finanzieller Sicht. Daher ist es sinnvoll den Nutzungsdruck zu erhöhen und attraktive Angebote für Eigentümer:Innen bereitzustellen.</p>	
<p><b>Leerstandsabgabe.</b> Gemeinden mit hohem Flächenbedarf (zu definieren) sollten eine verpflichtende Leerstandsabgabe einheben. Die Höhe derselben sollte zumindest der Kapitalertragssteuer entsprechen.</p>	<p>Bund</p> <p>Länder</p> <p>Gemeinden</p>
<p><b>Think-Tank „Eigentümer:Innenansprache“.</b> In einem Expert:Innen-Team – insbesondere aus den Sektoren Finanz und Immobilien – sollten Lösungen für Eigentümer:Innen von Brachflächen erarbeitet werden, die ihre Flächen zwar nicht verkaufen wollen, sich aber einer sinnvollen Nachnutzung nicht verschließen (z.B. Betreibermodelle, Tauschmöglichkeiten, etc.).</p>	<p>Bund</p> <p>Länder</p>

<sup>1</sup> Abstimmung der Brachflächen-Community beim Brachflächen-Gipfel 2024, es wurden 96 Stimmen abgegeben



#### ④ Finanzielle Vorteile für die Wiedernutzung von Brachflächen (höchste Priorität<sup>1</sup>)

Die Wiedernutzung von Brachflächen darf gegenüber dem „Neubau auf der grünen Wiese“ nicht nachteilig sein.

<b>Differenzierte Kommunalsteuer.</b> Für neue Betriebsniederlassungen auf Brachflächen sollte eine niedrigere Kommunalsteuer eingehoben werden als für Betriebsniederlassungen auf der grünen Wiese.	Bund Gemeinden
---	-------------------

<b>Differenzierte Wohnbauförderung.</b> Für die Errichtung neuer Wohneinheiten im Bestand sollte eine höhere Wohnbauförderung zugestanden werden als für Neubauten auf „der grünen Wiese“.	Länder Gemeinden
--	---------------------

<b>EFRE Kofinanzierungszuschüsse.</b> Für Projekte die vom Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert werden und die im Sinne des Brachflächenrecyclings realisiert werden, sollte eine staatliche Kofinanzierung vorgesehen werden.	Bund
--	------

<b>Steuerliche Vorteile.</b> Für Investitionen im Sinne des Brachflächenrecyclings sollte eine schnellere Abschreibung eingeräumt werden.	Bund
---	------

#### ⑤ Stärkeres „staatliches“ Engagement beim Flächenrecycling (sechsthöchste Priorität<sup>1</sup>)

Insbesondere bei ungünstigen Standortbedingungen ist eine aktivere Rolle von Bund und Ländern zwecks Risikoreduktion und Erleichterung der Finanzierung von Nachnutzungsprojekten unumgänglich.

Auf Bundesebene sollte eine „Bank für Bauen im Bestand“ gegründet werden, welche Mittel der europäischen Investitionsbank ausschließlich an Projektträger im Bereich Sanierung, Bauen im Bestand und Nachverdichtung weitergibt.	Bund
--	------

#### ⑥ Für Gemeinden und gemeinnützige Bauträger den Zugriff auf Brachflächen erleichtern (vierthöchste Priorität<sup>1</sup>)

Es ist immer wieder der Fall, dass Brachflächen nicht entwickelt werden können, weil von Seiten der Eigentümer:Innen kein Nutzungsinteresse besteht. Als Konsequenz erfolgt eine Außenentwicklung. In besonderen Fällen (Vermeidung neuer Flächeninanspruchnahme, gemeinnützige Projekte) sollte Gemeinden und gemeinnützigen Bauträgern ein erleichtertes Zugriffsrecht auf Brachflächen eingeräumt werden.

Für die Errichtung von Infrastruktur für gemeinnützige Zwecke sollte der Zugriff auf Liegenschaften, die mehr als 10 Jahre ungenutzt, sind erleichtert werden. Für das Zugriffsrecht und die damit verbundenen Entschädigungszahlungen ist eine bundesweit einheitliche Lösung zu erarbeiten.	Bund Länder Gemeinden
---	-----------------------------

Abbildung 1: 3. Brachflächen-Gipfel



Abbildung 2: Gruppenfoto



Abbildung 3: Poster Publikumsaktion

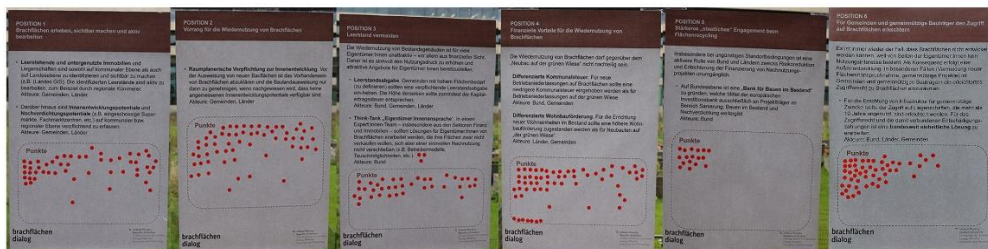


Abbildung 4: Publikumsaktion



Abbildung 5: Publikumsaktion





## Quellenverzeichnis

[1] Regierungsprogramm 2020 – 2024

[2] Europäische Kommission (2021): EU Bodenstrategie für 2030, COM/2021/699 final

[3] BMK (2023): Bundesabfallwirtschaftsplan 2023

[4] BMK, BML (2020): Ressourcennutzung in Österreich 2020

[5] BMK (2022) Die österreichische Kreislaufwirtschaftsstrategie

[6] Stiftung Baukultur. Webseite: Was ist graue Energie?

### Wir beziehen uns auf die Forderungen folgender Fachorganisationen:

**Architects for Future (2020):** Umfrage der A4F an planende Kolleg:Innen zu den Hindernissen beim Bauen im Bestand (in Deutschland).

**Bundeskammer der Ziviltechniker:Innen (2024):** Klima Boden und Gesellschaft. Kippunkte für eine nachhaltige Zukunft – Positionen zum verantwortungsvollen Planen und Gestalten

**BMKOES - Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport (2021):** 4. Baukultur Report

**Gemeindebund**, März 2024, Kommunaler Bodenschutzplan

**Hagelversicherung (2017):** Analyse von Maßnahmen zur Eindämmung des Flächenverbrauchs in Österreich unter besonderer Berücksichtigung von Brachflächenrecycling. Studie des IHS und des KIHS im Auftrag der Hagelversicherung.

**IG Lebenszyklus Bau (2023):** Zukunftsweisender Umgang mit Gebäudebestand

**ITVA – Ingenieurtechnischer Verband für Altlastenmanagement und Flächenrecycling (2018):** Positionspapier Flächenrecycling

**Spirit of Styria**, 2024, Initiative „Bauen ohne Boden“.