

## Die Flächenmanagement-Datenbank ist ...

- ein kostenloses Planungstool, das jeder Gemeinde zur Verfügung steht
- ein Hilfsmittel, um Gemeinkosten zu steuern und nachhaltig zu senken
- ein wesentliches Instrument im Sinne des Planungsgrundsatzes „Innen vor Außen“
- ein völlig unabhängiges und stationär arbeitendes System
- ein Hilfsmittel zur Baulandmobilisierung

## Die Flächenmanagement-Datenbank ...

- läuft auf Basis einer MS-Access-Datenbank
- schützt nach Download und Installation vor Ort gespeicherte Daten vor Fremdzugriffen
- lässt interkommunale Kooperationen zu

## Die Flächenmanagement-Datenbank kann/soll ...

- Potentiale zur Innenentwicklung systematisch erfassen
- die Kommunikation mit GrundstückseigentümerInnen forcieren
- den Aufbau einer Grundstücksbörse ermöglichen
- Auswertung, Bilanzierung und Monitoring etwa für Wohnbauland und wirtschaftliche Nutzungen vornehmen

## Die Flächenmanagement-Datenbank bringt ...

- einen Überblick über die Entwicklungschancen in den Innenbereichen der eigenen Gemeinde
- klare Erkenntnisse, welche Grundstücke oder Flächen tatsächlich und in welcher Form verfügbar sind
- einen Rahmen, um eine weitere Nutzung freier Grundstücke sowie leer stehender Gebäude oder untergenutzter Immobilien zu diskutieren
- die Möglichkeit, EigentümerInnen systematisch anzusprechen und zur entsprechenden Freigabe zu motivieren

„Aufgrund des steigenden Baulandbedarfs in unserer Gemeinde und zahlreicher leer stehender, aber nutzbarer Objekte im Ortsinneren haben wir uns für die Flächenmanagement-Datenbank entschieden. Die Rückmeldungen auf unsere Erhebungen und den entsprechenden Kontakt zu betroffenen EigentümerInnen waren durchwegs positiv. Dadurch wurden den GrundstückseigentümerInnen ihre ungenutzten Liegenschaften wieder ins Bewusstsein gerufen und einige Grundstücke anschließend zum Verkauf angeboten bzw. verkauft.“

Bernhard Findeis, Bauamt Gaweinstal



## Was ist aktives Flächenmanagement?

### Ziel

- Innenentwicklung als Leitmotiv
- Bodenverbrauch und Versiegelung eindämmen
- finanzielle Ressourcen einer Gemeinde möglichst sinnvoll einsetzen und Kosten sparen

### Motivation

- agieren statt reagieren
- ein zukunftsfähiger und nachhaltiger Umgang mit Flächen
- die Entwicklung der Gemeinde in die Hand nehmen
- auf die Nachfrage nach Bauland nicht nur durch Neuausweisung am Ortsrand antworten
- attraktives und lebenswertes Wohnen und Arbeiten in einer intakten Umwelt bieten
- generationengerechte Versorgung ermöglichen

### Strategie

- Baulücken und Leerstand aktivieren
- alte Bausubstanz in Wert setzen
- neue Ideen für die Nutzung alter Bausubstanz entwickeln
- Ortskerne und zentrumsnahe Wohngebiete beleben und attraktivieren
- (energie)effizientere Auslastung vorhandener Infrastruktur

### Teil der örtlichen und interkommunalen Planung

- integraler Bestandteil der Gemeindeentwicklung
- Grundlage für die Formulierung langfristiger Entwicklungsziele oder Leitbilder
- Basis der Grundlagenforschung für verschiedene Entwicklungskonzepte (Örtliche Entwicklungskonzepte, integrierte Stadtentwicklungskonzepte oder auch Stadterneuerungskonzepte, Regionskonzepte etc.)
- keine einmalige Aktion, sondern langfristig laufender Prozess



„Im Wohnort ansässig zu bleiben und dort ein Eigenheim zu schaffen, ist nicht immer einfach, wenn verfügbare Baugründe Mangelware sind. Dank der neuen Flächenmanagement-Datenbank in Gaweinstal haben wir von einem möglichen Grundstückskauf erfahren und die Basis für unseren geplanten Hausbau schaffen können. Mit uns freuen sich auch viele OrtsbewohnerInnen, da wir endlich ein baufälliges Gebäude im Ortskern entfernen und somit auch zur Verschönerung des Ortsbildes beitragen können.“

Bernadette Rabenreither und Matthias Kroke, Grundstückskäufer aus Schrick (Gaweinstal)

## Informationen und Kontakt

Amt der NÖ Landesregierung  
Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik  
Landhausplatz 1  
3109 St. Pölten

- Mag. Dominik Dittrich  
Tel.: 02742/9005-14905  
E-Mail: dominik.dittrich@noel.gv.at

- Mag. Markus Hemetsberger  
Tel.: 02742/9005-14907  
E-Mail: markus.hemetsberger@noel.gv.at

### Die Flächenmanagement-Datenbank ist online abrufbar unter

[www.raumordnung-noe.at](http://www.raumordnung-noe.at) → **Gemeinde** → **Planungstools**

Die Flächenmanagement-Datenbank wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt entwickelt und dem Amt der NÖ Landesregierung kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Adaptierung an niederösterreichische Gegebenheiten erfolgte gemeinsam mit der Baader Konzept GmbH.

„Bewusstseinsbildung ist einer der Schlüssel bei der Mobilisierung von Bauland. Mit den vorhergehenden Berichten in der Gemeindezeitung, den Anschreiben der Grundeigentümer und der Einbindung der EntscheidungsträgerInnen wird eine Sensibilisierung der Bevölkerung erreicht. Außerdem erhält man für die Grundlagenforschung des Örtlichen Raumordnungsprogramms hervorragende Daten über die Anzahl der Leerstände bzw. unbebauten Grundstücke mit deren Flächen.“

Ing. Erwin Hoffmann, Stadtbauamt Mistelbach



„Auch in Gaweinstal gibt es eine große Anzahl an leer stehenden Häusern. Während in den letzten Jahren vermehrt Siedlungen an den Rändern der Katastralgemeinden entstanden sind, müssen wir nun auch die Ortskerne und Dorfkern mit neuem Leben erfüllen, anstatt immer neues Bauland zu schaffen und dadurch wertvolles Acker- und Grünland zu verlieren. Die bereits vorhandene Infrastruktur im Ortsverbund kann so effizienter genutzt werden. Daher war mir die Teilnahme als Pilotgemeinde wichtig, und der Erfolg gibt mir recht.“

Richard Schober, Bürgermeister der Marktgemeinde Gaweinstal



# Die NÖ FlächenManagementDatenbank

Das intelligente und kostenlose Werkzeug für aktives Flächenmanagement

Freiwillig  
Messbar  
Durchdacht



Ortskernbelegung  
Infrastruktur  
Energieeffizienz  
Flächenmanagement

## Flächeneffizienz als Zeichen der Verantwortung.



Der Aufruf zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden klingt zunächst nicht besonders sympathisch: „Sparsamer Umgang“ hat immer auch etwas mit Verzicht zu tun, und

wer verzichtet schon gerne auf Wohlstand und persönliche Entfaltung? Wir dürfen dabei aber nicht die weiteren, gesellschaftlichen Folgen unseres Umgangs mit „der Fläche“ aus den Augen verlieren. Jede Fläche, die von einer Nutzung belegt ist, steht für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung. Ganz besonders deutlich wird das bei jenen Flächen sichtbar, die baulich genutzt werden. Ein „Weniger“ an Flächen bedeutet aber auch ein „Weniger“ an Handlungsoptionen und Wahlmöglichkeiten für andere Nutzungen. Um auf gesellschaftliche oder wirtschaftliche Herausforderungen reagieren zu können, müssen wir die noch freien Flächen in unseren Gemeinden sehr bewusst nutzen. Ein intelligentes System wie es die Flächenmanagement-Datenbank vorsieht, ist dabei ein ebenso wertvolles wie hilfreiches Instrument für eine verantwortungsvolle Raumordnung.

Erwin Pröll

Dr. Erwin Pröll  
Landeshauptmann von Niederösterreich



Der Wohlstand unserer Zeit zielt auf Wachstum. Grund und Boden, die wir für unsere vielfältigen Nutzungsansprüche im Raum benötigen, sind jedoch nicht vermehrbar. Umso

bewusster müssen wir mit den vorhandenen Flächen umgehen. Leerstände unterschiedlicher Art finden sich in jeder Gemeinde. Meist fehlt jedoch der Überblick, in welchem Ausmaß Flächen vorhanden sind, ob es sich um Brachflächen oder leer stehende Gebäude handelt, wer die Eigentümer der Leerstände sind und wer bereit wäre, sie für eine Nutzung zu mobilisieren. Seriöse Aussagen zur Flächen-nutzung sind aber nur bei einer qualitätsvollen Erhebung und Dokumentation des Baubestandes, der Reserveflächen und aller un- oder untergenutzten Flächen möglich. Die Flächenmanagement-Datenbank liefert dazu umfassende Ergebnisse und leitet an, die gesammelten Daten sinnvoll zu verwerten. Große und kleine Gemeinden können dieses in Niederösterreich neue Planungstool nutzen und so einen wesentlichen Beitrag zu Flächen-, Energie- und Kosteneffizienz leisten.

Stephan Pernkopf

Dr. Stephan Pernkopf  
Landesrat für Umwelt, Landwirtschaft und Energie

## So funktioniert aktives Flächenmanagement:

### 1. Potentiale der Innenentwicklung erheben

- Baulücken, Brachflächen, Leerstände bei Wohnhäusern etc. identifizieren und bewerten
- Eingabemasken, die eine detaillierte Bestandsaufnahme ermöglichen
- Unterscheidung der Potentialtypen wie etwa Baulücken, geringfügig genutzte Grundstücke, leer stehende Wohngebäude oder (landwirtschaftlich) genutzte Gebäude mit Leerstandsrisiko
- Angaben zu planerischen Rahmenbedingungen wie etwa Denkmalschutz, Zentrumszonen oder Hochwasserschutz
- Erfassung von Baulücken oder Gebäuden mittels Foto oder Lageplan

### 2. EigentümerInnen ansprechen

- Verkaufsbereitschaft oder künftige Nutzungs- bzw. Bebauungsabsichten systematisch abfragen
- gezielt über die Vorteile der Innenentwicklung informieren und ein entsprechendes Bewusstsein in der Bevölkerung verankern
- gemeinsam weitere Vorgangsweise und Nutzung planen
- Vorlagen für Anschreiben (als MS Word-Serienbrief mit veränderbarem Text)
- Fragebögen, die Informationen über die Verkaufsbereitschaft erfassen
- systematische Erfassung und Auswertung der Rückläufe

### 3. Basis für eine Grundstücksbörse

- gebündelte Information in „Grundstücks-Steckbriefen“
- (inter)kommunale Flächenbörse (nicht Teil der Flächenmanagement-Datenbank)
- über die Gemeinde-Website oder in Kooperation mit Immobilienmakler-Büros
- bürgerfreundlicher Service für Bau- und Umzugswillige

### 4. Auswertung – Bilanz – Monitoring

- Darstellung in unterschiedlichen Tabellen
- Bilanz über die erfassten Potentiale
- Auswertung, wieviele Grundstücke oder Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden können/können
- Monitoring der Innenentwicklung und des Flächenangebots
- Prognose des künftigen Wohnbaulandbedarfs
- verbesserte Abschätzung realistischer Innenentwicklung für eine smarte Gemeindeentwicklung

### Szenarien zur Innenentwicklung

Status Quo	Innenentwicklung im Bestand	Reihenhausvariante	Maximalvariante
17 EW/ha	88 EW/ha	88 EW/ha	180 EW/ha
35 Wohneinheiten	250 Wohneinheiten	220 Wohneinheiten	450 Wohneinheiten
100 EinwohnerInnen	600 EinwohnerInnen	500 EinwohnerInnen	1.000 EinwohnerInnen
2 MWh Energieverbrauch	12 MWh Energieverbrauch	11 MWh Energieverbrauch	22 MWh Energieverbrauch

© Raum|Region|Mensch



„Künftig wird es in den Gemeinden immer weniger um die Frage nach neuen Bauplätzen, sondern vielmehr darum gehen, bestehende Baulandreserven optimal zu nutzen. Die Flächenmanagement-Datenbank lenkt die Aufmerksamkeit von Politik und Gesellschaft auf Ortszentren sowie bestehende Siedlungsgebiete und forciert dort die Nachverdichtung bzw. Nutzung von Baulücken. Als erfahrene RaumplanerInnen sehen wir diese Datenbank als hilfreiches Werkzeug, das bei konsequentem Einsatz wertvolle Unterstützung für die Gemeinden und PlanerInnen bedeutet.“

DI Michael Fleischmann MA  
Raum|Region|Mensch



„Als Mitarbeiterin im Bürgerservice der Marktgemeinde Spillern kann ich die Flächenmanagement-Datenbank sehr positiv beurteilen. Nicht nur, dass es nun eine vollständige Erfassung aller Baulücken bzw. Leerstände vom gesamten Gemeindegebiet gibt, wir bekommen auch einen Überblick über Wünsche sowie Anregungen seitens der BesitzerInnen dieser Liegenschaften. Außerdem habe ich den Eindruck, dass diese Umfrage seitens der EigentümerInnen durchwegs positiv gesehen wurde.“

Christina Trojan, Bauamt Marktgemeinde Spillern

„Mit der Flächenmanagementdatenbank bekommt sowohl die Verwaltung, als auch die Politik ein Instrument, um den zukünftigen Flächenbedarf für Wohnraum und die Kosten für die benötigte Infrastruktur besser planen zu können.“

Ing. Robert Bachinger, Stadtrat in Gerasdorf bei Wien



### 4 mal erprobt ... Gemeinden im Pilotversuch Erste Erfolge einer langfristigen Strategie.

#### Pilotgemeinde Mistelbach

- 11.140 EinwohnerInnen\*
- 4,66% Bevölkerungszuwachs seit 2001
- 131 km<sup>2</sup> Gemeindefläche

#### Erhebungsgebiet: 1 zentraler Stadtteil und KG Hüttendorf

- 250 Leerstände/Baulücken
- 120 angesprochene EigentümerInnen (Arbeitszeitraum: ca. 3 Monate)
- 6 Grundstücke zum Verkauf mobilisiert

**Highlight:** Aufbauend auf den erhobenen Potentialen wurden in einem vertiefenden Projekt Szenarien zur Innenentwicklung sowie Empfehlungen für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgearbeitet.

#### Pilotgemeinde Gaweinstal

- 3.811 EinwohnerInnen\*
- 9,4% Bevölkerungszuwachs seit 2001
- 51 km<sup>2</sup> Gemeindefläche

#### Erhebungsgebiet: gesamtes Gemeindegebiet

- 106 Leerstände/Baulücken
- 58 angesprochene EigentümerInnen (Arbeitszeitraum: ca. 3 Monate)
- 9 Objekte durch Verkauf mobilisiert
- 3 Objekte renoviert und reaktiviert



\* Wohnbevölkerung 2015

### 4 mal gelobt ... Gemeinden im Pilotversuch Erste Erfolge einer langfristigen Strategie.

#### Pilotgemeinde Gerasdorf bei Wien

- 10.600 EinwohnerInnen\*
- 28,8% Bevölkerungszuwachs seit 2001
- 35 km<sup>2</sup> Gemeindefläche

#### Erhebungsgebiet: KG Seyring

- 161 Leerstände/Baulücken
- 161 angesprochene EigentümerInnen (Arbeitszeitraum: ca. 3 Monate)
- 13 Grundstücke zum Verkauf mobilisiert

**Highlight:** Positive Erfahrung mit einer BürgerInnenveranstaltung in der betreffenden KG durch breite Einbindung relevanter AkteureInnen (EigentümerInnen, Wohnraumsuchende, Gemeindeverwaltung und -politik, PlanerInnen, ...)

#### Pilotgemeinde Spillern

- 2.136 EinwohnerInnen\*
- 24,33% Bevölkerungszuwachs seit 2001
- 12 km<sup>2</sup> Gemeindefläche

#### Erhebungsgebiet: gesamtes Gemeindegebiet

- 178 Leerstände/Baulücken
- 162 angesprochene EigentümerInnen (Arbeitszeitraum: ca. 3 Monate)
- 2 Grundstücke werden mobilisiert



\* Wohnbevölkerung 2015

### So ist aktives Flächenmanagement erfolgreich:

- Flächenmanagement ist keine „Einmal-Aufgabe“, sondern Teil des Verwaltungs- und Planungsalltags in der Gemeinde.
- Innenentwicklung ist „Chefsache“ und daher ein zentrales Anliegen der/des BürgermeisterIn.
- Das politische Bekenntnis zum aktiven Flächenmanagement erfolgt in Form eines Grundsatzbeschlusses der Gemeinde.
- Die Verantwortung für die Erfassung der entsprechenden Potentiale liegt beim jeweiligen Bauamt.
- Für die zeitintensive Ersterhebung wird Unterstützung durch ein Planungsbüro oder StudentInnen entsprechender Fachrichtungen genutzt.
- Die Flächenmanagement-Datenbank wird stets auf neuestem Stand gehalten (überschaubarer Zeitaufwand).
- Intensive Kommunikation und Bewusstseinsbildung mit bzw. in der Bevölkerung sind in allen Phasen Arbeitsgrundsatz.
- Die Bevölkerung wird regelmäßig in den Gemeindenachrichten, im Internet oder auch bei Veranstaltungen über das Flächenmanagement informiert.
- Ein/e OrtsplanerIn wird zeitgerecht eingebunden, um die Ergebnisse in der örtlichen Raumordnung nutzen zu können.



„Spillern ist eine wachsende Gemeinde im Umland von Wien mit einer sehr guten Infrastruktur. Eines unserer Hauptanliegen ist es, leistungsfähige Grundstücke zu schaffen und den Grundstückspreis stabil zu halten. Die Flächenmanagement-Datenbank ist dazu ein wichtiges Instrument und hilft uns, die unbebauten Bauland-Grundstücke zu aktivieren. Die Anzahl der Rückmeldungen ist bisher sehr positiv, ein Infoabend wird die notwendigen Impulse setzen und uns bei der Umsetzung helfen.“

Ing. Thomas Speigner, Bürgermeister der Marktgemeinde Spillern

„Die Flächenmanagement-Datenbank ist ein Segen für unsere Stadt. Denn dank dieses Tools kann unser super Team im Bauamt zusammen mit externen Fachleuten die GrundeigentümerInnen umfassend und transparent informieren sowie mit innovativen Ideen und neuen Zugängen beraten. Flächen können so vielfältig genutzt werden! Und für uns als Gemeinde ist es unerlässlich, die vielen Flächen – besonders das noch ungenutzte Bauland – nachhaltig zu entwickeln. Dabei hilft die Flächenmanagement-Datenbank.“

Labg. Mag. Lukas Mandl, Vize-Bürgermeister der Stadtgemeinde Gerasdorf bei Wien

