



## **RICHTLINIE**

### **Konzeptentwicklung zur Aktivierung von Leerstand, Nachnutzung von Gebäudebrachen, Entwicklung von Orts- und Stadtkernen**

#### **Für die Gewährung von Beiträgen des Landes Oberösterreich**

#### **1. Allgemeines**

Das Land OÖ fördert im Rahmen dieser Richtlinie – nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel – interkommunale Planungs- und Beratungsleistungen (konzeptive Arbeiten), die den obenstehenden Zielen dienen.

Das Vorliegen der Planungsleistungen sowie die Durchführung der Beratungsleistungen sind zwingende Voraussetzung für investive Maßnahmen aus unterschiedlichen Förderprogrammen, die die Aktivierung von Leerstand, die Nachnutzung von Gebäudebrachen oder die Entwicklung von Orts- und Stadtkernen zum Ziel haben und vom Amt der OÖ. Landesregierung als Förderstelle verwaltet werden.

In der vorliegenden Richtlinie werden die Mindestanforderungen zu Inhalten und Durchführung der Planungs- und Beratungsleistungen und die Kriterien für förderfähige Regionen im Sinne dieser Richtlinie festgelegt.

- Auf Gewährung einer Förderung nach den gegenständlichen Richtlinien besteht kein Rechtsanspruch.
- Soweit nicht im Folgenden anderweitige Regelungen getroffen sind, gelten die allgemeinen Richtlinien für Förderungen aus Landesmitteln (Beschluss der Oö. Landesregierung vom 10. Dezember 2007 in der jeweils geltenden Fassung) und verlautbart in der Amtlichen Linzer Zeitung.
- Diese Richtlinie tritt nach Genehmigung durch die Oö. Landesregierung am 1.1.2023 in Kraft und ist bis 31.12.2023 befristet.

#### **2. Gegenstand der Förderung**

Gegenstand der Förderung sind externe Dienstleistungen in Form von Planungs- und Beratungsleistungen. Die inhaltliche Ausrichtung dieser konzeptiven Arbeiten lehnt sich an die in der ÖROK Schriftenreihe Nr. 205 formulierten Fachempfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne an.

**Die Planungs- und Beratungsleistungen haben zumindest folgende Inhalte zu umfassen:**

### **1. Regionale Standort- und Marktanalyse**

Quantitative und qualitative Analyse der Region auf Basis der Einzelgemeinden mit besonderem Fokus auf leerstandsrelevanten Daten und Fakten wie z.B. Erhebung relevanter Kennzahlen zu Soziodemographie, Wirtschaft, Immobilienmarkt (gewerbliche Nutzungen, Leerstand, Brachflächen), Angebote der Daseinsvorsorge, ...

### **2. Regionaler Rahmenplan – Erfassung und Priorisierung von Objekten<sup>\*)</sup>**

- 2.1. Erstellung/Zusammenführung bestehender Entwicklungsstrategien der Gemeinden, Durchführung von Gemeindeinterviews
- 2.2. Erfassung, Dokumentation, Priorisierung relevanter leerstehender Objekte sowie Integration der im Zuge der Arbeiten erfassten betrieblichen Leerstände und Brachen in die bestehende Leerstandsdatenbank der Biz-up
- 2.3. Identifizierung, Klassifizierung und Priorisierung der die erfassten Objekte umgebenden (und für eine allfällige Umfeldattraktivierung relevanten) Teilräume
- 2.4. Abgrenzung der betroffenen Orts-/Stadtkerne<sup>\*\*)</sup>

*\*) Als „Objekte“ werden neben Leerständen auch Brachflächen verstanden.*

*\*\*\*) Die Orts- und Stadtkernabgrenzung ist ausschließlich für das Abrufen bestimmter weiterführender Fördermaßnahmen erforderlich. Sie entfaltet keine präjudizierende Wirkung auf allfällig erforderliche Zentrumsabgrenzungen im Zuge von orts- und landesplanerischen Maßnahmen und Instrumenten. Als Unterstützung wird durch das Land OÖ eine automatisierte GIS-gestützte räumliche Auswertung zur Verfügung gestellt (Basis sind Nutzungsintensitäten).*

### **3. Teilraumanalyse mit Bürger/innenbeteiligung und konkrete Ausarbeitung von Vorschlägen zur Objektrevitalisierung**

- 3.1. Analyse der relevanten Teilräume insbesondere im Hinblick auf die mit dem Leerstand verbundenen Herausforderungen und Entwicklungspotentiale
- 3.2. Erarbeitung von
  - Vorschlägen für Nachnutzungsmöglichkeiten im jeweiligen Teilraum
  - einer Grobanalyse der Wirtschaftlichkeit einer Objektrevitalisierung (grobe Kosten-Nutzenabschätzung; Berechnungstool für die Gegenüberstellung Investitionen vs. Rendite wird durch Land OÖ zur Verfügung gestellt)
  - Maßnahmen zur Umfeldattraktivierung für den jeweiligen Teilraum
- 3.3. Einbeziehung einer regionalen Fokusgruppe als Feedback- und Impulsgeber insbesondere im Hinblick auf die Priorisierung der Objekte, die Abgrenzung der Teilräume incl. Orts-/Stadtkernabgrenzung, möglichen Nachnutzungen sowie allfällige Maßnahmen im Objektumfeld
- 3.4. Erarbeitung von Vorschlägen zur Objektrevitalisierung
  - Gespräche mit und Einholung von Feedback der ObjekteigentümerInnen zu

vorgeschlagenen Nutzungen/Maßnahmen\*\*\*)

- Ableiten und Priorisieren möglicher investiver Förderprojekte (beispielsweise auf Basis des Aktionsprogramm Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung des Landes OÖ, siehe <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/285145.htm>)
- Ausarbeitung durchschnittlicher Mietpreise für jene Objekte, bei denen eine Vermietung nach Revitalisierung geplant ist UND die im Rahmen des o.g. Aktionsprogramms eine Fördereinreichung anstreben.

*\*\*\*) Die Gespräche mit den EigentümerInnen haben gemeinsam mit VertreterInnen der jeweiligen Gemeinden stattzufinden.*

Sollten einzelne Teile der in Punkt 1. und 2. *Gegenstand der Förderung* angeführten Planungs- und Beratungsleistungen für die gesamte Region oder für einzelne Gemeinden nachweislich bereits vorliegen, können diese nach erfolgter Prüfung entsprechend angerechnet werden.

### **3. Förderfähige Regionen im Sinne eines interkommunalen Ansatzes**

Als förderfähige Regionen im Sinne dieser Richtlinie gelten Teilräume, die zumindest die folgenden Kriterien erfüllen:

1. Es handelt sich um einen Teilraum mit zumindest drei Gemeinden in Oberösterreich
2. Die räumlich-funktionale Verflechtung des Teilraums ist anhand objektiv nachvollziehbarer Kriterien darzustellen.
3. Jede Region hat ein Entscheidungsgremium, das jeweils eine Person aus jeder Gemeinde umfasst (zB die Bürgermeister/innen).

### **4. Höhe der Förderung**

Die Höhe der Förderung beträgt 65% der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 65.000 € je Region.

### **5. Fördervoraussetzungen**

- Antragsberechtigt sind Gemeinden, Interkommunale Planungsverbände und in Regionalvereinen organisierte Gemeinden
- gewünschte Qualifikation der externen DienstleisterInnen:  
Ingenieurkonsulent/innen für Architektur (insb. Stadtgestaltung, u.ä.), Raumplanung, Landschaftsgestaltung, Baumeister/in. Ergänzend können Expert/innen für

Immobilienentwicklung/ Immobilienbewertung oder mit vergleichbarer Qualifikation hinzugezogen werden.

- Integration der im Zuge der Arbeiten erfassten gewerblichen Leerstände und Brachen in die bestehende Leerstandsdatenbank der Biz-up
- Die Aufwendungen müssen den Grundsätzen von Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit entsprechen

## **6. Erledigung der Anträge:**

- Die Zuschüsse werden durch die Oö. Landesregierung nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Mittel und nur über schriftlichen Antrag gewährt.
- Die Ausbezahlung der Förderung kann erst nach Fertigstellung der Maßnahmen und nach Vorlage von saldierten Rechnungen und Überweisungsbelegen bzw. Datenträger/Nachweislisten (in Kopie) erfolgen. Bei Förderungen über 25.000,00 Euro ist weiters die Darstellung der Gesamtfinanzierung (Einnahmen und Ausgaben) erforderlich. Maßgebend sind in jedem Fall die tatsächlich geleisteten Zahlungen.
- Das Antragsformular ist bei der Geschäftsstelle für Dorf- & Stadtentwicklung erhältlich bzw. im Internet abrufbar unter: [www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at) – Themen – Bauen und Wohnen – Raumordnung – Aktionsprogramm Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung, Orts- und Stadtkernbelebung.
- Die Förderungswerber haben alle für die Prüfung der Voraussetzungen erforderlichen Unterlagen beizubringen.

Der Geschäftsstelle ist ein Nachweis über die widmungsgemäße Verwendung der erhaltenen Zuschüsse zu erbringen.

- Bei der stattgegebenen Erledigung des Antrages erhalten die Förderungswerber eine schriftliche Zustimmung.