

I N F O R M A T I O N

zur Pressekonferenz

mit

Markus ACHLEITNER

Wirtschafts-und Raumordnungs-Landesrat

LAbg. Dr. Christian DÖRFEL

Bürgermeister von Steinbach an der Steyr

Gerald AUGUSTIN

Bürgermeister von Grünburg

Friedrich REINISCH

Bürgermeister von Molln

DI Alois AIGNER

RMOÖ-Regionalmanager Steyr-Kirchdorf

am

Montag, 09. Dezember 2019

zum Thema

Gemeinsam gegen den Flächenfraß - Erfolgreiche Leerstandbelegung im Steyrtal

Impressum

Medieninhaber & Herausgeber:
Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Präsidium
Abteilung Presse
Landhausplatz 1 • 4021 Linz

Tel.: (+43 732) 77 20-114 12
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus ACHLEITNER:

Land OÖ sagt Flächenfraß & Zersiedelung den Kampf an: Reaktivierung von Leerständen und Brachen vor Neuwidmungen

„Mit der geplanten Novelle des Oö. Raumordnungsgesetzes sagen wir dem Flächenfraß und der Zersiedelung ganz klar den Kampf an. Wir wollen unsere Lebensgrundlagen schonen und schützen, indem wir den Flächenverbrauch reduzieren. Ein zentraler Punkt dabei: Leerstände und Brachflächen sollen reaktiviert und genutzt werden, bevor Flächen neu gewidmet werden“, stellt Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner zur künftigen aktiven Raumordnungspolitik in Oberösterreich unter dem Motto „Der Zukunft Raum geben“ fest.

„Die Nutzung von vorhandenen leer stehenden Gebäuden und Brachflächen soll sowohl auf Gemeindeebene als auch bei Betriebsansiedlungen im Vordergrund stehen“, verweist Landesrat Achleitner auf zwei wesentliche Stoßrichtungen beim Kampf gegen den Bodenverbrauch in Oberösterreich.

Projekt „Leerstand-Belebung im Steyrtal“ als Best-Practice-Beispiel

„Ein gleich in mehrfacher Hinsicht beispielgebendes Projekt stellt die erfolgreiche Leerstand-Belebung im Steyrtal dar: Hier haben die drei Gemeinden Steinbach an der Steyr, Grünburg und Molln über die Gemeindegrenzen hinaus geblickt und im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit erreicht, dass 12 von ursprünglich 16 leerstehenden Gebäuden wieder genutzt werden, weiters wurde ein Gebäude abgerissen und die Fläche für Wohnbau umgewidmet und bebaut. Hier wurden eine vorausschauende Regionalentwicklung und eine flächensparenden Raumplanung betrieben sowie die Vorteile einer gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit genutzt“, hebt Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Achleitner hervor.

Zukunftsstrategie „Upper Region 2030“ zur Stärkung des ländlichen Raums

Ausgangspunkt für das erfolgreiche Projekt Leerflächenmanagement Steyrtal war

eine Studie, die seitens des Landes OÖ aus dem Programm „Flächensparende Baulandentwicklung finanziert worden ist und in der die Leerstände in den drei Gemeinden analysiert worden sind. „Damit wurde seitens des Landes ein Anstoß gegeben, die Umsetzung erfolgte dann durch das beispielgebende Engagement dieser drei Gemeinden. Das wird auch eine Stoßrichtung der neuen Gesamtstrategie ‚Upper Region 2030‘ für die künftige Raumplanung in Oberösterreich sein, die gerade erstellt wird. Mit Best-Practice-Beispielen wie im Steyrtal wollen wir bei den Gemeinden ein Bewusstsein für eine nachhaltige und gemeindeübergreifende Regionalentwicklung schaffen. Durch die Unterstützung von Prozessbegleitungen bei derartigen vorausschauenden Projekten wollen wir zusätzliche Impulse geben. Die Umsetzung muss dann durch die beteiligten Gemeinden selbst erfolgen“, unterstreicht Landesrat Achleitner.

Die künftige Gesamtstrategie „Upper Region 2030“ für die Raumplanung in Oberösterreich und die geplante Novelle zum Oö. Raumordnungsgesetz sind zentrale Elemente des „Impulsprogrammes ländlicher Raum“, mit dem die Lebensqualität in allen Regionen Oberösterreichs dauerhaft gesichert und gestärkt werden soll.

Fokus auch auf Neu-Nutzung von Gewerbe- und Industriebrachen

Auch Oberösterreichs Standortagentur Business Upper Austria legt bei Betriebsansiedlungen den Fokus auf die neue Nutzung vorhandener Gewerbe- und Industriebrachen. „Eine Erhebung der Business Upper Austria, an der 93 % aller oberösterreichischen Gemeinden teilgenommen haben, hat ergeben, dass in diesen Gemeinden insgesamt 102 Flächen im Gesamtausmaß von rund 68 ha gibt. Auch hier gilt: Bei Betriebsansiedlungen sollen zuerst vorhandene Brachflächen genutzt werden, bevor es zu Neuwidmungen kommt“, erklärt Landesrat Achleitner. Konkret prüft die Business Upper Austria, welche von diesen Flächen auch tatsächlich verfügbar sind. Diese werden in einer eigenen Standortdatenbank (www.standortooe.at) erfasst und gezielt vermarktet.

Ein Beispiel, wie die Nachnutzung von bestehenden Brachflächen gelingen kann, ist das ehemalige Milchtrockenwerk in Taufkirchen an der Pram, das im Rahmen einer regionalen Initiative als Gewerbepark revitalisiert wird, der verschiedenste Nutzungsmöglichkeiten (Lager, Büro, Produktion) bietet. Es handelt sich um

gewidmetes Industriegebiet direkt an der Bahnstrecke mit 6.000 m² überdachter Fläche und einem Gesamtareal von rund 1,4 Hektar.

Nachnutzung von Liegenschaften und Gebäuden auch als Thema für den Bund

Bei der Nachnutzung von Liegenschaften und Gebäuden ist aus der Sicht Oberösterreichs und der anderen Bundesländer auch der Bund gefordert: „Im Rahmen der jüngsten Landesenergiereferenten-Konferenz wurde aufgrund unserer Initiative der Beschluss gefasst, dass der Bund gemeinsam mit den Ländern einen Maßnahmenkatalog erarbeiten soll, mit dem die Weiternutzung von brach liegenden Flächen und ungenutzten Gebäuden unterstützt und gefördert werden soll“, erläutert Landesrat Achleitner. Auch bei den laufenden Regierungsverhandlungen auf Bundesebene wird über dieses Thema diskutiert.

Nutzung von Bestehendem anstatt Neuwidmungen & Bauen auf grüner Wiese

„Mit unserer aktiven Raumordnungspolitik wollen wir insbesondere die ländlichen Regionen in Oberösterreich als attraktiven Lebensraum erhalten und weiter stärken. Zugleich wollen wir dabei unsere Lebensgrundlagen nachhaltig schützen, indem wir einer weiteren Zersiedelung unseres Landes einen klaren Riegel vorschieben und den Flächenverbrauch konsequent weiter reduzieren. Der Grundsatz dabei muss künftig lauten: Nutzung und Ausbau von Bestehendem anstelle von Neuwidmungen und dem Bauen auf der grünen Wiese“, bekräftigt Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner seine Ziele bei der künftigen Raumplanung in unserem Bundesland.

DI Alois AIGNER, RMOÖ-Regionalmanager Steyr-Kirchdorf:

Regionalentwicklung ist nicht zufällig: Leerflächenmanagement im Steyrtal als Positiv-Beispiel für interkommunale Zusammenarbeit

Das Projekt „Leerflächenmanagement Steyrtal“ entstand 2008, als sich die drei Gemeinden Steinbach an der Steyr, Grünburg und Molln gemeinsam dazu entschlossen haben, im Rahmen eines Förderprogramms des Landes OÖ („Flächensparende Baulandentwicklung“ zwischen 2006 und 2010) die gesamten Leerstände auf ihrem Gemeindegebiet analysieren zu lassen. Sie gaben eine Studie in Auftrag, die das Potenzial dieser Flächen bewertete. Begleitet wurde das Projekt von der Geschäftsstelle Steyr-Kirchdorf der Regionalmanagement OÖ GmbH. Regionalmanager DI Alois Aigner managte die Projekteinreichung und die Ausschreibung für die Studie.

Gemeinsam mit den Eigentümern erstellte die beauftragte Consultingfirma Ist-Analysen der leerstehenden Objekte. Dabei handelte es sich zum Beispiel um ehemalige Produktionsbauten, Lagerhallen, Geschäfts- oder Gastronomiegebäude. Die Eigentümer machten Angaben zu Größe, Zustand und eventuellen Miet- bzw Verkaufspreisen der Gebäude. Der Consulter stellte Stärken und Schwächen der leerstehenden Gebäude und den dazugehörigen Flächen fest und erarbeitete einen Vorschlag, in welcher Art und Weise sie in Zukunft am besten genutzt werden könnten. Dabei spielten zum Beispiel Kriterien wie der Zustand des Gebäudes, die Anbindung an die Autobahn, potenzielle Zufahrten für LKW, umliegende Wohngebäude, eventuelle Geruchs- und Lärmbelastung und auch die Frage, ob die Fläche eventuell teilbar ist, eine Rolle.

„Das damalige Engagement und der Wille zur Zusammenarbeit der drei Gemeinden, die fachliche Expertise, eine kompetente Begleitung sowie eine gemeinsame Strategie, zeigt, dass Regionalentwicklung - in diesem Fall die erfolgreiche Belegung von regionalen Leerständen - nicht zufällig ist. Wichtig ist, dass man solche Projekte gemeindeübergreifend in einem Raum mit engen Verflechtungen durchführt, sich ein klares Bild über den aktuellen Zustand und der Verfügbarkeit dieser Leerflächen verschafft, Strategien und Maßnahmen überlegt, wie man zur Umsetzung kommt und kreatives Denken sowie Ansätze zu

alternativen Verwendungen zulässt. Gefragt ist Geduld, ein langer Atem und am Ball bleiben, denn diese Erfolge passieren nicht von heute auf morgen. Im Endeffekt ist es ein langer Prozess, der nie zu Ende geht. Denn mittlerweile sind natürlich wieder neue Leerstände entstanden, die wieder belebt oder alternativ genutzt werden sollen“, erklärt DI Alois Aigner.

LAbg. Dr. Christian DÖRFEL, Bürgermeister Steinbach an der Steyr:

Blick über Gemeindegrenzen hinweg ermöglicht Zukunftsprojekte

Im Hinblick auf die aktuelle Diskussion um den Bodenverbrauch und die geplante Novelle zum Oö. Raumordnungsgesetz wurde nun zu diesem Projekt Bilanz gezogen und es zeigt sich, dass zehn von ursprünglich 16 Flächen nicht mehr leer stehen. Die aktuelle Nutzung der 16 in der Studie von 2008 erhobenen leerstehenden Gewerbeflächen bzw. Objekten stellt sich folgendermaßen dar:

Zehn leerstehende Gebäude werden wieder als Gewerbeimmobilien-Werkstätten, Lagerräume, Produktionshallen, Büros sowie als Geschäfts- oder Gastronomiegebäude - genutzt. Ein Gebäude wird kommunal als Veranstaltungszentrum genutzt, ein weiteres Objekt wird neben einem Lagerraum als Wohngebäude mit Mietwohnungen genutzt. Eine leerstehende Gewerbeimmobilie mit 5.600 m² Gesamtfläche, die aufgrund der Nähe zu einem Wohngebiet bei einer neuen gewerblichen Nutzung mit hohen Auflagen belastet worden wäre, wurde geschliffen und in ein Wohngebiet umgewidmet, auf der mittlerweile drei Wohnhäuser errichtet wurden. Für die restlichen drei leerstehenden Gewerbeimmobilien arbeiten die Gemeinden aktiv daran, sie mit neuen Ideen und Konzepten zu beleben bzw. alternativ in ein Wohngebiet umzuwidmen.

„Wir hatten durch die Studie die Möglichkeit, über unsere Gemeindegrenzen hinaus zu erfahren, welche Leerstände es gibt und wie wir sie am besten nachnutzen sollten“, so LAbg. Dr. Christian Dörfel, Bürgermeister von Steinbach an der Steyr. „Wir haben gemeinsam über die Zukunft der Leerstände in allen drei Gemeinden entschieden, und konnten den Blick nicht nur auf die eigene Gemeinde, sondern auf das gesamte Steyrtal richten und uns darauf konzentrieren, welcher Standort für welche Nutzung am besten geeignet war“, betont Bgm. Dörfel.

„Dabei gab es keine Tabus, auch über den Abbruch mancher Gebäude wurde in

Betracht gezogen und in einem Fall auch umgesetzt. Der Abbruch eines Gebäudes in einer Gemeinde kann schließlich durchaus die Chancen in den anderen Gemeinden erhöhen, dort die leeren Flächen wieder beleben zu können. Die Studie regte auf jeden Fall die Offenheit für eine Umnutzung der Gebäude und Flächen an und ermöglichte die Umwidmung von Gewerbegebiete auf Wohngebiete“, unterstreicht Bgm. Dörfel.

Konkretes Umsetzungsbeispiel für Leerstandbelebung in Steinbach/Steyr:



Gerald AUGUSTIN, Bürgermeister von Grünburg:

Auf dem richtigen Weg, das Steyrtal als Wohn- und Arbeitsraum zu fördern

„Das Leerflächenmanagement Steyrtal legt seinen Schwerpunkt auf eine gemeindeübergreifende Zusammenarbeit, um den Wirtschafts- und Betriebsstandort Steyrtal zu fördern und zu stärken. Um dieses Ziel zu erreichen muss jede Gemeinde seinen Beitrag leisten. So konnten in den vergangenen elf Jahren bereits sieben Objekte der damals erhobenen Leerflächen in Grünburg genutzt und „belebt“ werden. Es wurden in der Gemeinde Wohnflächen sowie neue Wirtschaftsstandorte und damit Arbeitsplätze geschaffen. Außerdem wurde die Attraktivität der Gemeinde für junge Familien erhöht. Abschließend kann man sagen, dass wir, die Gemeinden des Steyrtals, auf dem richtigen Weg sind und weiterhin das Steyrtal als Wohn- und Arbeitsraum zu fördern. Nur so kann eine stetige Entwicklung gewährleistet werden“, erklärt Gerald August, Bürgermeister von Grünburg.

Projektvorstellung in Grünburg:

Zwei der Best-practice-Projekte in Grünburg sind unter anderem Ute's Kaffeehaus, das im ehemaligen Kaffeehaus Herber seinen Standort gefunden hat. Ab dem ersten Tag des Kaffeehauses wurde es zum Treffpunkt von Jung und Alt. Ein weiterer wichtiger Schritt für die Belebung des Grünburger Ortskern und auch ein gern angenommenes Angebot für die Steyrtaler.

Andererseits gab es im Ortsteil Obergrünburg die ehemalige Kastinger Halle. Da die Zufahrt für LKWs sehr schwierig war und sich die Halle in unmittelbarer Nähe eines Wohngebietes befand, war hier die Aussicht auf eine Neuansiedlung eines Gewerbebetriebes eher schlecht. Nach einigem Aufwand konnte die Halle komplett abgerissen werden und hat sich nun zu einem ansprechenden Wohngebiet entwickelt.



Früheres Kaffeehaus Herber



Heutiges Ute's Cafe

Friedrich REINISCH, Bürgermeister von Molln:

Erfolgreiche Betriebs-Neuansiedlung nach Werksschließung

„Eine große Herausforderung für die Gemeinde Molln war die Schließung des ehemaligen Dachsteinwerkes, die damals Ski- und Wanderschuhe produzierten. Damals sind ca. 400 Arbeitsplätze verloren gegangen, eine bebaute Fläche von ca. 9.000 m² ist danach leer gestanden. Mittlerweile wird das Firmengelände von der Firma Boards & More GmbH genutzt, die sehr erfolgreich am Markt tätig ist, ein Teil des Gebäudes erneuert hat und aktuell den Betrieb um weitere ca. 1.000 m² erweitert“, erläutert Friedrich Reinisch, Bürgermeister von Molln, ein erfolgreiches Projekt zu Leerstandbelebung in seiner Gemeinde.

Umsetzungsprojekt in der Gemeinde Molln:



Ehemaliges Dachstein-Werk



Heutiges Boards & More-Werk