

I N F O R M A T I O N

zur Pressekonferenz mit

Markus ACHLEITNER

Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat

LAbg. Anton FROSCHAUER

Bürgermeister der Stadt Perg

am 8. Mai 2023 zum Thema

Neues Aktionsprogramm zur Orts- und Stadtkernbelebung in Oberösterreich

**Revitalisierung von Leerständen und Brachen als zentrale
Maßnahme gegen Flächenverbrauch und Bodenversiegelung**

Impressum

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

Tel.: (+43 732) 77 20-11412
Fax: (+43 732) 77 20-21 15 88
landeskorrespondenz@ooe.gv.at
www.land-oberoesterreich.gv.at

Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus ACHLEITNER:

Kampf gegen Flächenverbrauch in OÖ: Neues Aktionsprogramm zur Orts- und Stadtkernbelebung

„Mit der OÖ. Raumordnungsstrategie und dem OÖ. Raumordnungsgesetz haben wir die entsprechenden Rahmenbedingungen für den sorgsamen Umgang mit der wertvollen Ressource Boden in Oberösterreich geschaffen. Ein vorrangiges Ziel dabei ist, dass Oberösterreichs Städte und Gemeinden nicht mehr an den Rändern nach außen wachsen. Vielmehr soll die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen erfolgen. Eine zentrale Maßnahme dabei ist die Revitalisierung und nachhaltige Nachnutzung von Leerständen und Brachflächen in den Ortszentren. Um den Kampf gegen Flächenverbrauch und Bodenversiegelung noch wirksamer voranzutreiben, haben wir deshalb ein neues ‚OÖ. Aktionsprogramm zur Orts- und Stadtkernbelebung‘ des Landes OÖ gestartet“, betont Wirtschafts- und Raumordnungs-Landesrat Markus Achleitner.

„Das Besondere an diesem neuen Programm ist, dass damit auch investive Maßnahmen gefördert werden. Denn oft ist das Bauen auf der grünen Wiese günstiger als die Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden oder Brachflächen. Hier setzen wir mit unserem neuen Aktionsprogramm ganz konkret an und bieten eine entsprechende finanzielle Unterstützung“, erläutert Landesrat Achleitner.

„Für diese neue Förderung werden Landesmittel eingesetzt, aber auch Mittel seitens der EU. Das ist zugleich auch ein Beispiel, das ganz deutlich sichtbar macht, wie sehr mit Fördergeldern der EU auch die Lebensbedingungen in unseren Städten und Gemeinden verbessert werden“, unterstreicht Landesrat Achleitner im Hinblick auf den morgigen Europa-Tag auch in seiner Funktion als Europa-Landesrat.

Das „Oö. Aktionsprogramm zur Orts- und Stadtkernbelebung“:

„Mit unserem neuen Aktionsprogramm wollen wir die Gemeinden und Städte in Oberösterreich dabei unterstützen, leerstehende Gebäude und Brachflächen, die für

eine Entwicklung nach innen besonders wichtig sind, wieder einer möglichst nachhaltigen Nutzung zuzuführen“, erklärt Landesrat Achleitner. Dabei stehen folgende Eckpunkte im Vordergrund:

- Es gilt, vor allem jene Objekte zu aktivieren, die im Hinblick auf die Belebung der Orts- und Stadtkerne den größten Hebel bieten. Zugleich sollen die in weiterer Folge erforderlichen Investitionen möglichst zielgerichtet eingesetzt werden. Daher sind zunächst im Vorfeld entsprechende strategische Überlegungen anzustellen.
- Neben den Gemeinden und Städten stehen auch die Immobilienbesitzer/innen im Fokus des Programmes, da diese im Hinblick auf eine erfolgreiche Nachnutzung natürlich Schlüsselakteure sind, die es zu motivieren gilt.
- Das wesentliche Ziel des Programmes ist, möglichst viele der leerstehenden Objekte wieder einer nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen und damit Impulse für die Belebung der Orts- und Stadtkerne zu setzen. Das Programm beinhaltet deshalb ganz bewusst auch Fördermaßnahmen für Investitionen, die auf das Gebäude selbst, aber auch auf eine allenfalls erforderliche Attraktivierung des Gebäudeumfeldes abzielen.

„Die Vorteile liegen auf der Hand: Durch konsequente Um- und Nachnutzung können weitere Flächen vor Verbauung geschützt, Grünräume gesichert und die Orts- und Stadtkerne in ihrer Funktion als lebendige Lebens- und Arbeitsräume erhalten werden. Kompakte Städte und Orte, die nach der Vorgabe der OÖ. Raumordnungsstrategie ‚nach innen wachsen‘, erhalten sich damit Lebensqualität und leisten zudem einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz“, hebt Landesrat Achleitner hervor.

Was wird genau gefördert?

- Strategische Planungsüberlegungen:
Durch eine strategisch-konzeptive Phase auf regionaler Ebene (es bedarf zumindest eines Zusammenschlusses von 3 Gemeinden) wird Folgendes sichergestellt:
 - dass die wesentlichen Leerstände und Brachen erfasst,
 - die regional vorhandenen Entwicklungschancen mit den Zielen der Gemeinden und den Verwertungsabsichten der Immobilieneigentümer/innen bestmöglich aufeinander abgestimmt und

- die zu entwickelnden Objekte mit den angedachten Nutzungen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Objektanalyse) unterzogen werden.

Die wirtschaftliche Struktur und der Immobilienmarkt der Region spielen dabei ebenso eine Rolle wie die Lagequalität der einzelnen Immobilie oder der Gebäudezustand. Diese strategischen Planungsüberlegungen sind erforderlich, um in Folge zielgerichtet die notwendigen Investitionsmaßnahmen entwickeln und daraus ableiten zu können.

Für diese Planungs- und Beratungsleistungen können externe Expert/innen beauftragt werden, die Kosten (maximal 100.000 Euro an Gesamtkosten) dafür können mit 65 % über das neue OÖ. Aktionsprogramm aus EU-Mittel bzw. Landesmitteln gefördert werden.

- Investive Maßnahmen auf Basis der strategischen Konzepte:

Unter Nutzung verschiedener EU-Förderprogramme (Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung, Europäischer Landwirtschaftsfonds) und Mitteln des Landes OÖ werden folgende investive Maßnahmen gefördert, die sich aus der strategisch-konzeptiven Phase ableiten und bei denen die Nachnutzung zum Zeitpunkt der Antragstellung geklärt ist:

- Revitalisierung im Bereich öffentlichkeitsnaher Nachnutzungen:
In diesem Bereich können bauliche Investitionen zur Revitalisierung von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden unterstützt werden, für die eine öffentlichkeitsnahe Nachnutzung (von klassischen öffentlichen Aufgaben bis hin zu Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse) vereinbart wurde. Der Fokus liegt auf Orts- und Stadtkernen.
- Generalsanierung im Bereich gewerblicher Nachnutzungen:
In diesem Bereich können bauliche Investitionen zur Revitalisierung von leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden unterstützt werden, für die eine gewerbliche Nachnutzung (z.B. Handel, Gewerbe, Büros) vereinbart wurde. Der Fokus liegt auf Orts- und Stadtkernen.
- Abriss im Bereich von Industrie- und Gewerbebrachen:
Neben der Revitalisierung von Gebäuden liegt ein zusätzlicher Schwerpunkt auf dem Abriss von Industrie- und Gewerbebrachen. Wesentlich ist auch hier, dass mit der Förderzusage eine Nachnutzung der Fläche vereinbart wird. Der

Abriss kann allerdings nur gefördert werden, wenn eine Revitalisierung des Bestands nicht mehr möglich ist.

- Umfeld-Attraktivierung:

Gerade im Hinblick auf das Ziel, nicht nur leerstehende Objekte wieder einer Nutzung zuzuführen, sondern damit in Folge auch die Orts- und Stadtkerne zu beleben, kommt dem Aspekt der Umfeld-Attraktivierung eine besondere Bedeutung bei. Dies zielt insbesondere auf den öffentlichen Raum ab, falls dieser nicht die Aufenthaltsqualität aufweist, die für die angestrebte Belebung erforderlich ist. Als mögliche Maßnahmen können zum Beispiel Begrünungen oder die Gestaltung von Plätzen vorgenommen werden.

- Digitaler Gebäudewilling:

Auch ohne strategische Konzepte kann jederzeit die Erstellung eines digitalen Objektzwillinges gefördert werden. Diese digitale Bestandsaufnahme kann dabei als Basis für die Neu- bzw. Weiterentwicklung von leerstehenden Gebäuden genutzt werden. Mit der Förderung wird zudem die Etablierung von state-of-the-art Technologien (Building Information Modeling = Bauwerksdatenmodellierung) unterstützt. BIM ist die digitale Arbeitsmethode für die Baubranche. Es ist keine Software, sondern eine kooperative Arbeits- oder Planungsmethode zur Erstellung, Koordination und Übergabe eines fachübergreifenden virtuellen 3D-Bauwerksmodells – des Digitale Objektzwillinges.

32 Millionen Euro stehen bis 2027 für das neue „OÖ. Aktionsprogramm für Orts- und Stadtkernbelebung“ zur Verfügung:

„Um eine möglichst hohe Schlagkraft für das neue Aktionsprogramm zu erzielen, haben wir verschiedene Förderprogramme der EU gebündelt und mit Landesmitteln ergänzt“, erklärt Landesrat Achleitner. Denn die Leerstandsaktivierung ist auch auf europäischer Ebene ein zentrales Thema, etwa in Verbindung mit notwendigen Maßnahmen im Rahmen des Green Deals oder des New European Bauhaus, aber auch konkret im Bereich der Nachhaltigen Stadtentwicklung im Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung und dem Europäischen Landwirtschaftsfonds.

Um beim „OÖ. Aktionsprogramm Orts- und Stadtkernbelebung“ das gesamte Landesgebiet mit den dargestellten Förderinitiativen abdecken zu können, wurden die EU-Fördergelder durch Landesmittel entsprechend ergänzt. Die Förderabwicklung des Aktionsprogrammes erfolgt über die Abteilung Raumordnung des Landes OÖ.

„Damit stehen in Oberösterreich bis 2027 insgesamt 32 Millionen Euro für die Revitalisierung von Leerstand und Brachflächen zur Verfügung“, so Landesrat Achleitner:

- Aus den EU-Fördertöpfen kommen insgesamt 22 Millionen Euro.
- Ergänzt werden die EU-Förderprogramme durch Landesmittel im Ausmaß von 10 Millionen Euro.
- Unter Berücksichtigung der Förderquoten können damit Investitionen im Ausmaß von mehr als 60 Millionen Euro angestoßen werden.

Darüber hinaus findet auch eine enge Vernetzung mit Initiativen auf Bundesebene statt, etwa mit der Förderung „Brachflächenrecycling“. Gefördert werden hier vom Bund Entwicklungskonzepte zur Wiedernutzung sowie Untersuchungen des Untergrundes – beispielsweise auf eventuelle Kontaminationen – und der bestehenden Bausubstanz. Diese Untersuchungen sollen eine solide technische Basis für eine realistische Konzeption der künftigen Nutzung ermöglichen. Weiters werden Planungen im Zusammenhang mit eventuellen Erschwernissen, die sich aus der Lage im Ortszentrum ergeben könnten, gefördert. Als Zielgruppe der Förderung gelten insbesondere Gemeinden, aber auch Privatpersonen und Unternehmen, die eine Wiedernutzung brachliegender Flächen in Ortsgebieten anstreben.

Umfassende Beratung und Begleitung durch eine eigene Koordinierungsstelle bei der Abteilung Raumordnung:

Die Erarbeitung des Aktionsprogrammes hat gezeigt, dass das Themenfeld Leerstands- und Brachflächen-Revitalisierung zur Orts- und Stadtkernbelebung äußerst vielschichtig ist und entsprechend viele Akteuren unterschiedlichste Aktivitäten setzen. Eine frühzeitige und proaktive Koordinierung dieser verschiedenen Aktivitäten ist unumgänglich, um die Maßnahmen bestmöglich aufeinander abzustimmen und um die Förderungen möglichst effizient einzusetzen. Daher wurde bei der Abteilung Raumordnung eine Koordinierungsstelle eingerichtet, die als die zentrale Ansprechstelle für Leerstands- und Brachflächenrevitalisierung fungiert und die Beratung von Gemeinden und anderen Interessierten übernimmt. Insbesondere wird über die verschiedenen Fördermöglichkeiten informiert.

Begleitung des Aktionsprogramms durch das Regionalmanagement OÖ:

Vor Ort werden Gemeinden im Rahmen des OÖ. Aktionsprogramms unter anderem auch durch die Raum- und Regionsmanager/innen der Regionalmanagement OÖ

GmbH unterstützt. Mit ihrer Expertise in der Begleitung interkommunaler Prozesse werden die notwendigen Vorarbeiten für die Teilnahme am Aktionsprogramm in den jeweiligen Regionen getroffen. Auch wird der Informationsfluss zu weiteren Akteur/innen der Regionalentwicklung sichergestellt, eine enge Zusammenarbeit besteht beispielsweise mit den LEADER Regionen und deren Manager/innen. Damit werden Synergien in den Regionen bestmöglich genutzt.

Bereits 20 Regionen in Oberösterreich beschäftigen sich mit der Leerstands- und Branchen-Aktivierung:

„Das Interesse an unserem neuen Aktionsprogramm ist erfreulicherweise sehr groß: 20 Regionen in Oberösterreich beschäftigen sich bereits aktiv mit den Herausforderungen, die Leerstand und Branchen für die Orts- und Stadtentwicklung mit sich bringen. Die strategischen Konzepte befinden sich hier in Ausarbeitung“, erläutert Landesrat Achleitner.

Drei Pilotregionen befinden sich schon im Abschluss der Konzeptphase, erste investive Projekte sind hier in Vorbereitung oder bereits in Genehmigung:

- Die Stadtregion Gmunden,
- die Stadtregion Rund um Vöcklabruck sowie
- die PowerRegion Enns-Steyr

Alle drei Regionen haben sich für einen kooperativen gemeindeübergreifenden Weg in der Raumentwicklung entschieden und wollen bei diesem wichtigen Zukunftsthema wieder vorangehen und die Möglichkeiten des OÖ. Aktionsprogramms nutzen.

Anträge für alle genannten Maßnahmen können aktuell bereits gestellt werden. Da sich investive Maßnahmen grundsätzlich aus den strategisch-konzeptiven Planungen ableiten, müssen diese Planungen entsprechend früher begonnen werden. Förderanträge können beim Amt der Oö. Landesregierung, Abteilung Raumordnung, eingereicht werden.

Bereits laufende Investitionsprojekte in Perg und in Vorchdorf:

Darüber hinaus gibt es auch bereits laufende Investitionsprojekte:

Stadtgemeinde Perg:

Das Projekt der Stadtgemeinde Perg ist eines der ersten Investitionsprojekte, die im Rahmen des OÖ. Aktionsprogrammes aktuell bereits umgesetzt werden:

- Die Stadtgemeinde hat im Vorjahr ein leerstehendes Gebäude direkt im Stadtkern (Fadingerstraße 1) erworben.
- Das Gebäude, das seit drei Jahren leer steht, wurde zwischenzeitlich als Teststraße während der COVID-19 Pandemie genutzt.
- Nunmehr entschloss sich die Stadtgemeinde, das Objekt dauerhaft als Bauamt zu etablieren und entsprechende Umbauarbeiten in Gang zu setzen.
- Die Stadtgemeinde wird bei dem Vorhaben mit einer Förderquote von 65 % unterstützt werden (40 % EU-Mittel und 25 % Landesmittel), bei maximalen Gesamtkosten von 800.000 Euro.

Gemeinde Vorchdorf:

Ein weiteres Projekt wird im Mischkreu-Haus am Schlossplatz in Vorchdorf realisiert:

- Mitten im Ortszentrum entsteht eine Bäckerei, die zur Stärkung des Ortszentrums beitragen soll.
- Um das ehemalige Geschäftslokal („Schmuckkastl“) entsprechend zu adaptieren, erfolgt eine Adaptierung der Haustechnik, die Erneuerung der gesamten Fenster- und Portalkonstruktionen, die Erneuerung des gesamten Fußbodenaufbaus und der Einbau entsprechender barrierefreier Sanitäranlagen.
- Von den budgetierten Gesamtkosten von 280.000 Euro erfolgt ein Zuschuss aus EU-Mitteln im Ausmaß von 110.000 Euro.

Stärkung der Orts- und Stadtkerne:

Land OÖ und Europäische Union mit gemeinsamen Zielen

„Die Europäische Union ist für viele Menschen in ihrem Alltag weit weg. Darum ist es umso wichtiger, darauf hinzuweisen, dass die EU auch in Oberösterreich in vielen Bereichen positive Entwicklungen und die Umsetzung wichtiger Projekte ermöglicht. Daher wollen wir gerade anlässlich des morgigen Europatages am 9. Mai jene Bereiche sichtbar machen, in denen wir – Land Oberösterreich und Europäische Union gemeinsam – die Lebensqualität für die Menschen in unserem Bundesland konkret verbessern können. Dazu zählt auch unser ‚OÖ. Aktionsprogramm Orts- und Stadtkernbelebung‘. Hier werden durch Fördermittel der Europäischen Union und des Landes Oberösterreich wichtige Projekte realisiert und eine zukunftsfähige Entwicklung unserer Gemeinden und Städte vorangetrieben“, erklärt Wirtschafts- und Europa-Landesrat Markus Achleitner anlässlich des Europatages morgen.

LAbg. Anton FROSCHAUER, Bürgermeister von Perg:

Für die Belebung der Orts- und Stadtkerne braucht es konkrete Impulse

„Die Weiterentwicklung der Ortszentren ist ein entscheidender Faktor für unsere Städte und Gemeinden. Einerseits gilt es, die Orts- und Stadtkerne lebendig und damit attraktiv für die Bevölkerung zu halten. Andererseits soll der Verbrauch neuer Flächen möglichst eingedämmt werden. Je höher die Frequenz in den Orts- und Stadtzentren ist, desto höher sind auch die Chancen, Nahversorger, Gastronomie und andere Betriebe hier zu halten bzw. anzusiedeln“, erklärt der Bürgermeister der Stadtgemeinde Perg, LAbg. Anton Froschauer.

„Für die Belebung der Orts- und Stadtkerne braucht es konkrete Impulse durch finanzielle Anreize in Form von Förderungen. Denn anders ist die Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen für Kommunen, aber auch für Private, finanziell nicht leistbar bzw. attraktiv. Daher ist das neue ‚OÖ. Aktionsprogramm zur Orts- und Stadtkernbelebung‘ seitens des Landes OÖ ein zielgerechtes Angebot, das sehr zu begrüßen ist“, unterstreicht Bgm. Froschauer.

Zum konkreten Investitionsprojekt in der Stadtgemeinde Perg stellt Bgm. Froschauer fest: *„Dieses leerstehende Gebäude hat sich für die künftige Nutzung für unser Bauamt optimal angeboten: Denn es ist leicht zu sanieren und barrierefrei. Weiters ist es ein Objekt in der zweiten Reihe des Zentrums von Perg und hier ist es noch schwerer Interessenten für eine Nachnutzung zu finden, als bei Objekten, die direkt im Ortszentrum liegen.“*