

## Wiedernutzungspotential und Entwicklung von Brachflächen

Ing. Johann K. Scheifinger<sup>1\*</sup>

Unter dem Titel „GRÜNRAUM SCHÜTZEN - BRACHLAND NÜTZEN“ hat eine Arbeitsgruppe des Österreichischen Vereins für Altlastenmanagement einen Folder erarbeitet, der an alle Gemeinden und Städte Österreichs verschickt wurde. Ziel dieser Aktion war es, das Bewusstsein für einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden zu wecken. Um das Potential und die Entwicklung von Brachflächen beschreiben zu können, ist einleitend eine Begriffsdefinition erforderlich. Gemäß ÖNORM S 2093 ist eine Brachfläche ein „vorgenutzter Standort oder Teil eines Standortes, der derzeit nicht oder nur geringfügig genutzt wird“. Erläuternd wird festgestellt: „Aufgrund der Eigenschaften des Standortes (z.B. Widmung, Aufschließungsgrad, Lage) besteht ein Nutzungspotential. Es ist nicht von Bedeutung, für welchen Zeitraum der Standort nicht genutzt wird.“ Im Sinne dieser ÖNORM sind also unter dieser Definition keine landwirtschaftlichen Brachflächen zu verstehen, sondern vorgenutzte Standorte in urbanen Lagen.

Im Zuge der Industrialisierung im 19. und 20. Jahrhundert und der Verschiebung des wirtschaftlichen Schwerpunktes von der Produktion in Richtung Dienstleistung hat sich der Flächenbedarf im industriellen und gewerblichen Sektor auf einen Bruchteil verringert. Im Gegenzug dazu nahm der Wohnraumbedarf in der gleichen Zeit um ein Vielfaches zu. Einerseits büßten ganze Standorte durch verfallende Bauwerke und verlassene Liegenschaften an Attraktivität und somit auch an Wert ein, andererseits wurden am Stadtrand neue Flächen erschlossen. Eine mit dem Siedlungswachstum am Stadtrand durch „monokulturelle Wohnstrukturen“ einhergehende soziale Entmischung kann Problemquartiere sowohl in Zentrumslagen als auch am Stadtrand erzeugen.

Diese Entwicklung führt zu ökologischen, ökonomischen und gesellschaftspolitischen Defiziten. Die Neubebauung von umgewidmeten Grünflächen sowie die Oberflächenversiegelung für neue Erschließungsstraßen und Stellplätze vermindern die Aufnahmekapazität des Bodens für Niederschlagswasser. Durch das Ableiten dieser Wassermengen wird die Dotation der Grundwasserkörper eingeschränkt, weswegen bei den immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen in zunehmendem Maß mit Überflutungen zu rechnen ist. Die Errichtung der Infrastruktur bis in zentrumsferne Lagen erfordert nicht nur einmalige Herstellungskosten, sondern auch laufenden Instandhaltungsaufwand. Zu diesen Kosten wiederum zählen jene für den Bau der Straßen sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen, aber auch Folgekosten für öffentliche Verkehrsträger und

zusätzliche soziale Einrichtungen sind zu berücksichtigen. Außerdem ist aufgrund der abnehmenden Nahversorgung in Zentrumslagen ein höherer Mobilitätsaufwand für die Bevölkerung durch die längere Lebenserwartung gegeben, wodurch auch der Schadstoffausstoß durch den Individualverkehr vergrößert wird.

Das Potential von Brachflächen steckt nicht nur im Einsparungspotential für die öffentliche Hand, sondern auch die Projektentwickler können Vorteile lukrieren. Widmungsverfahren sind zum Teil nicht erforderlich oder leichter umsetzbar, da mit Standortverbesserungen eine allgemeine Akzeptanz erreicht wird. Die Umsetzung von Projekten wird daher in kürzeren Zeiträumen möglich sein. Die Nutzungsmöglichkeit vorhandener Infrastruktur birgt ein nicht zu unterschätzendes Einsparungspotential und Synergieeffekte mit angrenzenden Projekten können die wirtschaftliche Umsetzung positiv beeinflussen.

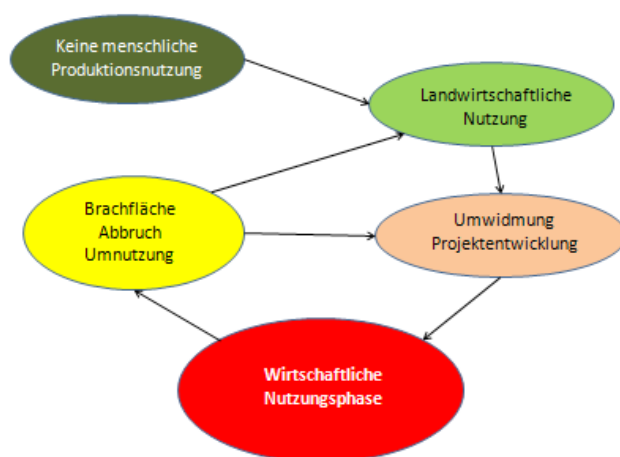


Abbildung 1: Flächenkreislauf und Wertzyklus

Die Wiedereingliederung von Brachflächen in den Wirtschaftskreislauf stellt auch ein wirtschaftspolitisches Instrumentarium im Aufgabenbereich der Raumplanung dar. Die Steuerung des künftigen Flächenverbrauches ist einerseits durch Verwaltungsakte und andererseits durch Förderungsmaßnahmen, die durch Einsparungen bei der Errichtung von Infrastruktur in peripheren Lagen kompensiert werden können, möglich. Die Reduzierung des Flächenverbrauches ist nicht nur ein regionales sondern ein europaweit angestrebtes Ziel.

<sup>1</sup> Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Heinrich-Lefler-Gasse 21/6, A-1220 WIEN

\* Ing. Johann K. SCHEIFINGER, MRICS, office@jks-immobilien.at

