



Die Wirtschaftsagentur
des Landes Niederösterreich



Ökologische Standortentwicklung & Betriebsgebietserneuerung Leitfaden



Inhalt

Vorwort	4
1. Zielgruppe, Abgrenzung und Aufbau des Leitfadens	6
2. Aktuelle Ziele und Herausforderungen in der Standortentwicklung	7
3. Standortevaluierung und Grundlagenerhebung in der Gemeinde	8
4. Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung	10
4.1 Gewidmete (unbebaute) Betriebsflächen mobilisieren	10
4.2 Leerstehende (bebaute) Betriebsareale/Betriebsobjekte aktivieren	12
4.3 Betriebsgebietserneuerung	17
4.4 Ressourcenschonende Entwicklung von neuen Betriebsgebieten	21
5. Ökologische Aspekte bei der Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung	25
5.1 Mobilität und Erreichbarkeit von Betriebsgebieten	25
5.2 Brachflächenrecycling bei der Standortwahl	28
5.3 Alternative Wärme- und Stromversorgung eines Betriebsgebietes	30
5.4 Masterplan und Grünflächenkonzept	32
5.5 Ökologische Gestaltung von Freiflächen im Betriebsgebiet	34
5.6 Vorgaben für nachhaltige Firmenareale	36
6. Ökologische und ressourcenschonende Firmenareale	38
6.1 Förderungs- und Beratungsangebot des Landes Niederösterreich für ökologische betriebliche Investitionsprojekte	44
Kontakt	46
Impressum	47

Vorwort



ecoplus hat als Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich jahrzehntelange Erfahrung in der erfolgreichen Entwicklung und im Management von Wirtschaftsparks. Dieses Wissen stellen wir bereits seit vielen Jahren auch unseren niederösterreichischen Gemeinden zur Verfügung, und das Angebot wurde und wird hervorragend angenommen.

Die Beratung hinsichtlich ökologisch verantwortungsvoller und ressourcenschonender Standortentwicklung wird mit diesem Leitfaden um Themen wie Betriebsgebietserneuerung, nachhaltige Mobilität, ökologische Freiflächengestaltung, Brachflächenrecycling oder alternative Energieversorgung erweitert und vertieft.

Die zahlreichen Best-Practice-Beispiele zeigen, dass ressourcenschonende Standortentwicklung in Niederösterreich bereits erfolgreich umgesetzt wird. Damit wollen wir weitere Gemeinden dazu ermutigen, vermehrt ökologische Aspekte bei ihrer Betriebsgebietsentwicklung umzusetzen.

Ab sofort gibt es dazu auch ein zusätzliches Angebot: Im Rahmen des neuen Aktionsprogramms „Ökologische Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung“ unterstützen wir die heimischen Gemeinden auf ihrem Weg auch finanziell. Das ecoplus Investorenservice koordiniert und betreut dabei die Gemeinden beim gesamten Betriebsgebietserneuerungsprozess.

Dieser Leitfaden gibt einen guten Gesamtüberblick, was alles im Bereich der ökologischen Standortentwicklung möglich ist. Aber jede Gemeinde hat individuelle Herausforderungen zu meistern. Wir von ecoplus freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen Ihre Lösungen zu entwickeln!

Vorwort



Niederösterreich ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort. Gleichzeitig haben wir uns auch einen hohen Umweltstandard bewahrt. Gerade Krisenzeiten machen deutlich, wie wichtig es ist, hier auch in Zukunft eine gute Balance zu erhalten.

Ausgehend von den Prinzipien der ökosozialen Marktwirtschaft ist es daher wesentlich, dass eine professionelle Standortentwicklung Hand in Hand mit dem Erreichen von Nachhaltigkeitszielen einhergeht. Flächenverbrauch, Bodenversiegelung und der Erhalt der Biodiversität sind dabei große Herausforderungen. Neue, wirtschaftlich leistungsfähige Standorte für Betriebsansiedlungen und Unternehmenserweiterungen sind wichtiger denn je, müssen aber verantwortungsvoll und in ressourcenschonender Form entwickelt werden.

Wie das gehen kann, zeigt dieser Leitfaden für Gemeinden – insofern ein Novum, als erstmalig nicht nur zu Teilbereichen informiert wird, sondern die gesamte Thematik behandelt wird. Mit dem von unserer Wirtschaftsagentur ecoplus neu entwickelten vierstufigen Standortberatungs- und Entwicklungsansatz für Gemeinden übernehmen wir einen proaktiven Part auf dem Weg zur ökologischen Standortentwicklung in Niederösterreich.

Ein Thema, dem im Leitfaden eine zentrale Bedeutung zukommt, ist die Betriebsgebietserneuerung. Die bestehenden Betriebsgebiete in den Gemeinden haben eine substantielle Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Niederösterreich, und es wichtig, diese Standorte zukunftsfit zu machen.

Beste Standorte für die heimischen Unternehmerinnen und Unternehmer – starke regionale Betriebe und Arbeitsplätze in den Gemeinden – eine intakte, gesunde Umwelt für die Menschen. Dieser Leitfaden zeigt, worauf es dabei ankommt!

1. Zielgruppe, Abgrenzung und Aufbau des Leitfadens

Adressat des Leitfadens sind die niederösterreichischen Gemeinden als wichtige Partner der regionalen Standortentwicklung in Niederösterreich und Hauptakteure bei der Entwicklung, Erweiterung und Verbesserung von Betriebsgebieten. Personell spricht dieser daher Verantwortungstragende in den Gemeinden wie Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Gemeinde- und Stadträtinnen und Stadträte, Bauamtsleiterinnen und Bauamtsleiter, Stadtamtsleiterinnen und Stadtamtsleiter und für Liegenschaften zuständige Mitarbeitende.

Gerade auch aufgrund der aktuellen Diskussionen zum Klimawandel und der damit verbundenen Herausforderungen des Flächenverbrauchs bzw. der Bodenversiegelung zielt der Leitfaden sowohl auf bereits bestehende Betriebsgebiete (Betriebsgebietserneuerung) als auch auf neu zu entwickelnde Betriebsgebiete (ökologische Standortentwicklung) ab.

Der Leitfaden bezieht sich auf das Betriebsgebiet als ganze Einheit und nicht auf einzelne Betriebsgrundstücke oder die Entwicklung und Verbesserung von einzelnen Firmenarealen. Die Inhalte dieses Leitfadens zielen somit räumlich auf die öffentlichen Flächen eines Betriebsgebietes ab.



Werkzeugkästen (Toolboxes):

Im Leitfaden sind Toolboxes für die Standortentwicklung enthalten. Damit sind Serviceleistungen oder Anwendungen von ecoplus oder anderen (Landes-)Organisationen gemeint, welche bereits existieren und abrufbar sind. Gemeinden wird damit ein Instrumentarium an die Hand gegeben, um selbstständig an der Standortweiterentwicklung arbeiten zu können.



Praxistipps:

Die im Rahmen der konkreten Begleitung von Gemeinden durch das ecoplus Investorenservice Team gesammelten Erfahrungen haben wir in den Praxistipps bereitgestellt.



Best-Practice-Beispiele:

Beispiele gelungener Standortentwicklungen sollen den praxistauglichen Anspruch des Leitfadens hervorheben.



INFOBLATT:

Vertiefende Informationen zu einzelnen Themenbereichen haben wir jeweils in einem Infoblatt zusammengefasst. Die begleitende Auflistung konkreter Unterstützungs- und Fördermöglichkeiten zu den angeführten Maßnahmen rundet das Beratungsangebot in Richtung Umsetzung und Finanzierung ab.

2. Aktuelle Ziele und Herausforderungen in der Standortentwicklung

Das zentrale standortpolitische Ziel ist, dass ausreichend Betriebsgrundstücke für Betriebsansiedlungen bereitgestellt werden können, sowohl für bestehende niederösterreichische Unternehmungen bei Wachstums- und Erweiterungsprojekten als auch für potenzielle neue Investoren.

Im Zuge der aktuell intensivierten Diskussionen zum Klimawandel und der stärkeren Sensibilisierung in der Gesellschaft wurde die Thematik des Flächenverbrauchs immer bedeutender. Die Neuentwicklung bzw. Neuwidmung von Betriebsgebieten war und ist hier ein wesentlicher Treiber der Bodenversiegelung.

Deshalb ist ein wesentliches Ziel in der Standortentwicklung für Niederösterreich, dass bestehende Betriebsgebiete oder leerstehende Betriebsareale verstärkt die Bedarfsabdeckung der Nachfrage nach Wirtschaftsflächen übernehmen und als erhebliches Flächenpotenzial für Betriebsansiedlungen forciert werden – auch vor dem Hintergrund, dass es immer schwieriger wird, Potenzialflächen für mögliche neu zu entwickelnde Betriebsgebiete zu finden.

Betriebsgebiete, welche ab den 1960er-/70er-Jahren sukzessive in vielen Gemeinden historisch gewachsen sind, weisen besondere Herausforderungen auf.

Im Rahmen der Betriebsgebietserneuerung sollen diese Standorte weiter zukunftsfähig gemacht und so das Standortumfeld für die Unternehmungen bzw. das Arbeitsumfeld für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aufgewertet werden.



3. Standortevaluierung und Grundlagenerhebung in der Gemeinde

Eine fundierte Analyse und gesamtheitliche Betrachtung des Wirtschaftsstandortes Gemeinde sollte als Fundament für die Ausarbeitung von Maßnahmen für die Standortentwicklung der Gemeinde dienen.

Bei vielen Gemeinden stellt sich hier sicher die Frage der personellen Ressourcen für die Durchführung solcher Evaluierungen. Deshalb bietet das ecoplus Investorenservice eine kostenlose Standortberatung für Gemeinden an.

Toolbox ecoplus Investorenservice



Betriebsstandort-Check für Gemeinden

Der ecoplus Betriebsstandort-Check evaluiert zuerst die aktuelle Situation der bestehenden Betriebsgebietsflächen auf Ebene der Gesamtgemeinde. Dazu erfolgt eine Vor-Ort-Bestandsanalyse in der Gemeinde mit einer Kategorisierung des aktuellen Betriebsflächenangebotes nach:

- + Widmungsart
- + Verfügbarkeit/Vermarktungsfähigkeit
- + Infrastrukturaufschließung/zeitliche Entwicklungsmöglichkeit:

Eine Marktanalyse ist ein weiterer Baustein dieser Standortberatung: Welches Betriebsgebietsangebot gibt es bereits in der Region? Gibt es einen

Überhang an Betriebsflächenangebot, bzw. wie lange ist dieses Angebot bereits am Markt?

Auf Ebene des einzelnen Betriebsgebietes erfolgt dann eine vertiefende Analyse nach thematischen Handlungsfeldern wie Verkehr, städtebauliche Situation, Grünflächengestaltung, technische Infrastruktur und Flächenthematik (Potenzial, Sicherung, Vermarktung).

Konkrete Ergebnisse sind mögliche Maßnahmen in den einzelnen Handlungsfeldern, Aufzeigen der Fördermöglichkeiten und Empfehlungen hinsichtlich einer interkommunalen Kooperation.



Die Details dazu finden Sie im INFOBLATT „Betriebsstandort-Check für Gemeinden“.

Ablauf und Organisation des Betriebsstandort-Checks:



**Kostenlose
Serviceleistung des
Investorenservice
der ecoplus**



**Vor-Ort-
Bestands-
analyse**



Marktanalyse



**Beratungs-
zeitraum
6 Monate**



**Präsentation der
Ergebnisse vor
der Gemeinde**

Praxistipp ecoplus Investorenservice



Den Überblick und die Informationen über das vermarktungsfähige Angebot an Betriebsflächen sollte jede Gemeinde „auf Knopfdruck“ abrufbar haben, um bei Unternehmensanfragen rasch über die Verfügbarkeiten Auskunft geben zu können. Der ecoplus Standortkompass ist ein Tool, das die Gemeinde dabei hervorragend unterstützt.

Sind die Betriebsflächen und Potenziale in der Gemeinde erhoben und erkannt, so können die konkreten Flächen mit Hilfe des ecoplus Standortkompasses (www.standortkompass.at) kostenlos verwaltet und vermarktet werden. Zusätzlich eignet sich der Standortkompass auch als Konkurrenzanalysetool.



Nähere Details dazu finden Sie im INFOBLATT „Standortkompass“.



4. Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung

Standortentwicklung, als Aufgabe einer Gemeinde, umfasst nicht nur die Entwicklung neuer Betriebsgebiete, sondern auch einen gesamtheitlichen und integrativen Ansatz der Nachfrageabdeckung von Betriebsgebietsflächen. Unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten und Ressourcenschonung können damit auch zukünftig ausreichend Betriebsgebietsflächen für Betriebsansiedlungen und Erweiterungen angeboten werden.

Das Investorenservice der ecoplus hat dazu einen **4+4-stufigen Standortberatungs- und Entwicklungsansatz für Gemeinden entwickelt.**

- 1 **gewidmete (unbebaute) Betriebsflächen mobilisieren**
 - 2 **leerstehende (bebaute) Betriebsareale/Betriebsobjekte aktivieren**
 - 3 **Betriebsgebietserneuerung**
 - 4 **ressourcenschonende Entwicklung von neuen Betriebsgebieten**
-
- Bedarfsorientierte Erweiterung von bestehenden Betriebsgebieten **a**
-
- Berücksichtigung von Brachflächen bei der Neustandortwahl **b**
-
- ökologische Aspekte bei der Standortentwicklung **c**
-
- Implementierung einer interkommunalen Kooperation **d**

4.1 Gewidmete (unbebaute) Betriebsflächen mobilisieren

Die **Ausgangssituation**, dass Betriebsgebiete oder einzelne gewidmete Betriebsgrundstücke in den Gemeinden oft „nur gewidmet“ sind und für potenzielle Betriebsansiedlungen nicht zur Verfügung stehen, ist in den Gemeinden häufig anzutreffen. Ursachen dafür können sein:

- Keine Grundstückssicherung durch die Gemeinde bei der Umwidmung
- Spekulation durch Grundstückseigentümer
- Eingeschränkte Verkaufsbereitschaft (Preisvorstellung/nur Pacht)
- Keine aktive Vermarktung
- Fehlende Infrastruktur oder andere Hemmnisse (Stromleitungen, Bodenbeschaffenheit, ...)

Ungeachtet der Ursachen stellen diese Flächen ein erhebliches Potenzial für mögliche Betriebsansiedlungen und Erweiterungen dar und sind sehr oft an stark nachgefragten Standorten in Niederösterreich anzutreffen.

Für Betriebsansiedlungen wäre diese Standortkategorie im Vergleich zu Neuwidmungen unbürokratisch und kurzfristig abrufbar, da für diese das Umwidmungsverfahren und die strategische Umweltprüfung bereits erfolgte.

Herangehensweise, um gewidmete Betriebsflächen zu evaluieren und zu mobilisieren:

- Identifizierung der gewidmeten und noch unbebauten Betriebsgrundstücke in der Gemeinde im Rahmen einer Standortevaluierung
- Aufnahme von Gesprächen zur Verkaufsbereitschaft und Grundstückssicherung mit den Eigentümern der identifizierten Grundstücke
- Nach erfolgter Sicherung der Verkaufsbereitschaft sollte auch die Vermarktung aktiv kommuniziert werden (Veröffentlichung auf der Gemeinewebsite, Aufnahme in den ecoplus Standortkompass).

Eine Mobilisierung dieser Potenzialflächen ist auch essenziell, um neue Widmungen mit weiterem Flächenverbrauch zu vermeiden.

Wenn die vollwertige Umwidmung in Bauland Betriebsgebiet bzw. Bauland Industriegebiet bereits erfolgt ist, ist die Verhandlungsposition der Gemeinden

bei den Grundstückseigentümern zwar etwas schwächer, da das Druckmittel der Umwidmung wegfällt. Es stehen jedoch trotzdem vielfältige Möglichkeiten der Grundstückssicherung zur Verfügung:

- Ankauf durch die Gemeinde
- Kauf mit Nachbesserung
- Sicherung mittels Optionsvertrag
- Baulandumlegung



Die Details dazu finden Sie im INFOBLATT „Grundstückssicherung“.

Praxistipp

ecoplus Investorenservice



Sollte es zwischen Grundstücksverkäufer und der Gemeinde zu keinem tragfähigen Kompromiss bei der Preisfindung kommen bzw. dies aufgrund der Marktlage (hohe Grundstückspreise) nicht möglich sein, könnte das **Grundstückssicherungsmodell „Kauf mit Nachbesserung“** angestrebt werden. Dabei erhält der Grundstückseigentümer zunächst einen Basispreis auf die Bruttofläche des Grundstücks und erhält später, beim tatsächlichen Verkauf des gewidmeten Betriebsgrundstücks, einen Zuschlag (erhöhten Preis), bezogen auf die anteilige Nettoverkaufsfläche.

4.2 Leerstehende (bebaute) Betriebsareale/Betriebsobjekte aktivieren

Neben den gewidmeten (unbebauten) Betriebsgrundstücken stellen auch leerstehende (bebaute) Betriebsareale/Betriebsobjekte eine Flächenreserve für potenzielle neue Betriebsansiedlungen in der Gemeinde dar.

Diese Standorte verfügen oft über eine sehr gute Infrastruktur und Bausubstanz. Des Weiteren können sie flexibel vermarktet werden und eignen sich auch sehr gut als Mietobjekte für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Jungunternehmer.

Ein enger Kontakt mit den Immobilieneigentümern ist von Vorteil, um zukünftig entstehende Leerstände frühzeitig zu erkennen. Das ecoplus Investorenservice bietet zu dieser Thematik mit der Nachnutzungsberatung und dem Standortkompass als Vermarktungstool ein umfassendes Serviceangebot an.

Toolbox

ecoplus Investorenservice



Betriebsobjekte/Betriebsareale: Nachnutzungsberatung

Sollte in Ihrer Gemeinde ein größeres Betriebsobjekt oder Betriebsareal leer stehen, besteht die Möglichkeit einer Nachnutzungsberatung durch das ecoplus Investorenservice:

- + Vor-Ort-Besichtigung des Objektes
- + Erhebungsgespräch mit dem Eigentümer
- + Erstellung eines Exposés und Aufnahme in den Standortkompass:
www.standortkompass.at
- + Erstellung eines Beratungsprotokolls (Einschätzung zu Standortpotenzial, Vermarktungsmöglichkeit, Teilbarkeit, Investitionen, Unternehmenszielgruppen etc.)
- + Förderberatung für Eigentümer oder mögliche betriebliche Käufer der Liegenschaft (Sanierung, Umbau)
- + Förderberatung für sich einmietende Unternehmen
- + Übermittlung von Netzwerkkontakten (Investoren, spezialisierte Projektentwicklungsbüros, Industriehallenbauer)

Praxistipp

ecoplus Investorenservice



Das Land Niederösterreich fördert mit dem Förderprogramm „Revitalisierung stillgelegter Betriebe“ Investitionen in die Nachnutzung betrieblich inaktiver Betriebsobjekte.

Die Revitalisierung alter bzw. historischer Industrieareale ist zwar eine besondere Herausforderung, dass jedoch eine Revitalisierung eines alten und historischen Firmenareals gelingen kann, zeigen die beiden nachstehend angeführten sehr unterschiedlichen niederösterreichischen Erfolgsbeispiele. Während das ehemalige Semperit-Areal in Traiskirchen von einem privaten Investor revitalisiert und entwickelt wird, erfolgte dies beim historischen Töpfer-Areal in Scheibbs-Neubruck mittels einer interkommunalen Standortkooperation mit einem öffentlichen Investor.



Best Practice

Beispiel



Ehemaliges Semperit-Areal, Gewerbepark Traiskirchen

- + Der Gewerbepark Traiskirchen verfügt auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 119.000 m² über eine vermietbare Fläche von ca. 300.000 m².
- + Umfassende Revitalisierung des alten Industrieareals (Fassade Bürokomplex, Errichtung Photovoltaik) und nutzerspezifische Teilung, Adaptierung und Sanierung der Industriehallen
- + Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten (Logistik, Handwerk, produzierendes Gewerbe, Hotel, Fitness-center, Büro)
- + Flexible und individuelle Adaptierungen nach Mieterwunsch
- + Enge Abstimmung mit der Stadt Traiskirchen, wie das Areal entwickelt wird und die Umsetzung der Projektziele erfolgen kann.
- + Betreuung der sich ansiedelnden Unternehmen beim Umbau und während der Gewerbeverfahren
- + In den letzten Jahren haben sich bereits rd. 80 Unternehmen mit rd. 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern angesiedelt (Mietflächenauslastung von rd. 60 %), bei Vollausslastung werden in etwa 5 Jahren zwischen 1.800 und 2.500 Menschen am Standort tätig sein.
- + Mittlerweile sind am Standort wieder genauso viele Arbeitsplätze wie zu Semperit-Zeiten.
- + Breiter Branchenmix an Mietern (Auswahl): Magna Powertrain, Wien Energie, IGP Pulvertechnik AG, General Electric, KIKA/Leiner, TB Eipeldauer und Partner, Aprosell GmbH, Wiener Tramwaymuseum, Hofer Holz GmbH, Berberich Papier GmbH, Isovolta AG, Semperit Hotel GmbH)

Außenansicht Vergleich vorher vs. nachher:

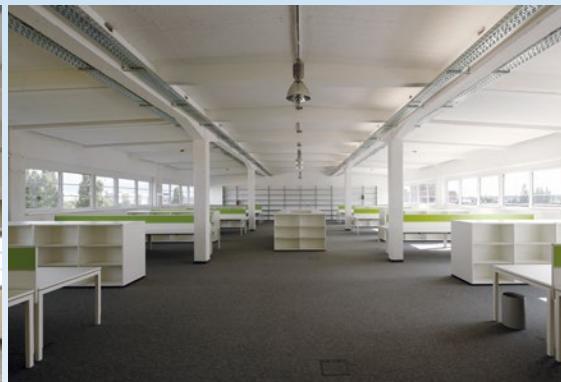
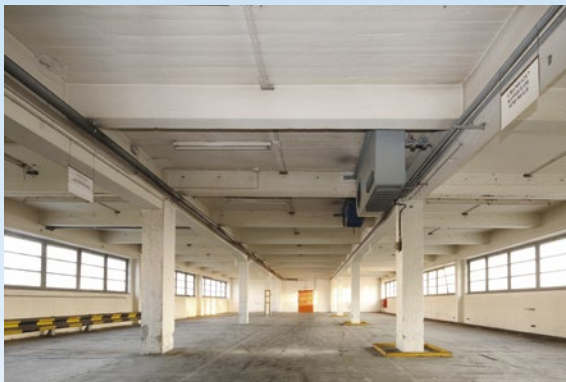
© GPT Gewerbepark Traiskirchen



Büro

Vergleich vorher
vs. nachher:

© Gewerbepark Traiskirchen GmbH



© Technisches Büro Eppeldauer

Photovoltaik- anlage:



© Gewerbepark Traiskirchen GmbH

Kontakt:

GPT Gewerbepark Traiskirchen GmbH
Wienerdorfer Straße 20–24, 2514 Traiskirchen
Tel.: +43 2252 2600, Fax: +43 2252 2600 99
office@gpt.co.at
www.gpt.co.at

Best Practice

Beispiel



Scheibbs-Neubruck

- + 2013 erfolgte der Ankauf des ca. 7 ha großen historischen Betriebsareals (ca. 8.000 m² Hallen, 1.500 m² Büro-Mietfläche im Schloss und 3 ha Bauland-Betriebsgebiet).
- + Ausbau zu einem interkommunalen Betriebsgebiet und Revitalisierung. In den Folgejahren wurden in Summe rund 9 Mio. Euro in das gesamte Areal investiert.
- + Es wurde eine idyllische Arbeitswelt mit industriellem Flair geschaffen, und zahlreiche Unternehmen siedelten sich auf dem historischen Areal an.
- + Das Töpperschloss war 2015 einer der drei Standorte der Niederösterreichischen Landesausstellung und wird seit 2016 als interkommunales Dienstleistungszentrum mit Büro und Coworking genutzt.
- + Diese Firmen sind derzeit am Standort: Holzbau Strigl GmbH, Hydroconnect, Konditorei Reschinsky, Coworking Scheibbs (Peter Teufel – Grafiker, Ing. Bernhard Freunberger – Softwareentwickler), Eisenstraße Niederösterreich, Mostviertel Tourismus GmbH, ibis acam Bildungs GmbH, Bau & Wohnservice Aigelsreiter, Studio für Fotografie und Werbung Theo Kust, Sandra Lengauer, Monika Kefer, CAE Expert Group GmbH, Sandra Gundacker.

Textquelle: www.neubruck.at



Kontakt:

Neubruck Immobilien GmbH
Neubruck 2, 3283 Scheibbs
office@neubruck.at, www.neubruck.at

© Neubruck Immobilien GmbH und Dominik Stivenberger

4.3 Betriebsgebietserneuerung

Betriebsgebiete, welche zwischen den 1960er- und '80er-Jahren sukzessive in vielen Gemeinden entstanden und unkoordiniert wuchsen, entsprechen vielfach nicht mehr den aktuellen Anforderungen an moderne Betriebsstandorte. Negative Charakteristika sind u. a.:

- Suboptimale Anbindung/Zufahrt
- Unterdimensionierte Straßenquerschnitte
- Fehlende innere Erschließung mit Fuß- oder Radwegen
- Fehlendes Stellplatzkonzept („Wildparken“ von Lieferanten und Kunden) im Betriebsgebiet
- Kein integrierter ÖPNV-Anschluss bzw. fehlendes ÖPNV-Konzept
- Fehlende Beschilderung bzw. Orientierungshilfen
- Keine Grünflächengestaltung
- Fehlende technische Infrastruktur (z. B. Glasfaseranschluss, Beleuchtung)

Die Erneuerung von Betriebsgebieten dieser Kategorie ist ein zentrales Instrument der Standortentwicklung und Standortsicherung, da mit einem partizipativen Erneuerungsprozess Unternehmensabwanderungen verhindert werden können und auf die Bedürfnisse und mögliche Entwicklungen von Unternehmen eingegangen werden kann.

Als „Nebenprodukt“ der erfolgten Aufwertung des Betriebsgebietes können auch vorhandene teilweise Leerstände bei Bestandsobjekten oder ungenutzte Flächen wieder leichter aktiviert und dem Markt zugeführt werden.

Mögliche Handlungsfelder der Betriebsgebiets-erneuerung sind:

- Verkehr: MIV/ÖPNV/Fuß/Rad/ruhender Verkehr, externe Anbindung, interne Erschließung
- Städtebauliche Situation, Aufenthaltsqualität, Sicherheit
- Grünflächen und ökologische Freiflächengestaltung, Regen- und Nutzwassermanagement
- Technische Infrastruktur (Strom, Gas, Fernwärme, Wasser, Glasfaser) und alternative Energieversorgung
- Flächennutzung, freie Flächen/Potenzialflächen, Grundstückssicherung





© Pattanaphong Khaunkaew/123RF.com

Praxistipp

ecoplus Investorenservice



Der gesamte Erneuerungsprozess sollte in enger Abstimmung mit den angesiedelten Unternehmen (Unternehmerstammtische, Infoveranstaltungen) durchgeführt werden.

Toolbox

ecoplus Investorenservice



Betriebsgebietserneuerung: Prozessbegleitung

- + Unterstützung bei der Aufarbeitung der Grundlagen und Konzepte (Strategiekonzept, Verkehrskonzept, Frei- und Grünflächenkonzept, Stellplatzkonzept)
- + Prüfung der monetären Fördermöglichkeiten im Rahmen des ecoplus Aktionsprogramms Ökologische Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung



Details dazu finden Sie im INFO-BLATT „Aktionsprogramm Ökologische Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung“.

- + Erfüllt das betroffene Betriebsgebiet die Fördervoraussetzungen für das ecoplus Aktionsprogramm nicht, erfolgt eine Förderberatung und Koordinierung mit anderen in Frage kommenden Bundes- oder Landesförderprogrammen (KPC, Klimaaktiv, Natur im Garten etc.).

Best Practice

Beispiel



ecoplus Wirtschaftspark IZ NÖ-Süd

- + Das IZ NÖ-Süd verfügt bereits über ein langjähriges Wirtschaftsparkmanagement von Seiten der ecoplus, es wurde somit bereits seit Jahrzehnten kontinuierlich und im Dialog mit den angesiedelten Unternehmen „erneuert“ bzw. upgegradet.
- + Aktives Flächenrecycling wird in der Form vorangetrieben, dass große zusammenhängende ungenutzte Flächen angekauft und für neue Betriebsansiedlungen aufbereitet werden.
- + Auf 280 ha Fläche sind derzeit mehr als 380 Unternehmen mit rund 11.100 Arbeitsplätzen angesiedelt.
- + Spezialservice: Errichtung maßgeschneiderter Mietobjekte nach den konkreten Bedürfnissen und Vorstellungen der Unternehmen
- + Ergänzende Infrastruktur und Serviceangebote: Leitsystem, Parkhaus, eigene Kinderbetreuungseinrichtung, moderne Gastronomie und Nahversorgungsangebote, Post, Zollamt, Hotel, Apotheke, Bankomat
- + Unternehmen vor Ort (Auswahl): Castrol, CWS-boco, Duravit, Hans Grohe, Heidi Chocolat, Hornbach, INKU Jordan, Isovolta, Kärcher, Kenwood, Linde, LKW Walter, Ölz, Pappas, Porsche, Rewe Zentrale, Sick, Tupperware u. v. a.

Flächenrecycling

Vergleich vorher vs. nachher:

© Standortexposé SET



© Michal Murawski

Betriebsnaher Kindergarten:



Leitsystem:



Flächenverdichtung – zentrales Parkhaus:



Kontakt:

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
IZ NÖ-Süd, Straße 3, Objekt M19, Postfach 70, 2355 Wiener Neudorf
Tel.: +43 2236 616 26 -0, wp.iz@ecoplus.at
www.ecoplus.at/wp.iz

4.4 Ressourcenschonende Entwicklung von neuen Betriebsgebieten

Die Entwicklung neuer Betriebsgebiete in einer Gemeinde sollte erst aufgrund einer **konzeptionellen Grundlage (Betriebsgebietsentwicklungskonzept)**, also nach einer fundierten Standortevaluierung und Grundlagenerhebung erfolgen. Hier bietet das **ecoplus Investorenservice** den Gemeinden Unterstützung mit dem **Betriebsstandort-Check**.

Im Rahmen der Evaluierungen zu einem möglichen neuen Betriebsgebiet sollte sich die Gemeinde zunächst mit den bestehenden Betriebsgebieten und Betriebsobjekten auseinandersetzen. Insbesondere die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung durch Mobilisierung bereits gewidmeter (unbebauter) Betriebsflächen oder leerstehender (bebauter) Betriebsareale/Betriebsobjekte sollte evaluiert und geprüft werden.

Kommt es schließlich zum Entschluss, ein neues Betriebsgebiet entwickeln zu wollen, sollte dies unter nachstehend angeführten flächen- und ressourcenschonenden Gesichtspunkten erfolgen:



Bedarfsorientierte Erweiterung von bestehenden Betriebsgebieten



Berücksichtigung von Brachflächen bei der Neustandortwahl



Ökologische Aspekte bei der Standortentwicklung



Implementierung einer interkommunalen Kooperation

Prozessablauf – neue Betriebsgebiete entwickeln

1) Standort: Suche, Evaluierung und Prüfung

- Raumordnungsrechtliche Vorgaben und Möglichkeiten (Flächenwidmungsplan, ÖEK, regionale Raumordnungs- und Sachprogramme)
- Umweltrechtliche Vorgaben (Hochwasser, Risikozonen, Bodenbeschaffenheit etc.)
- Grundsätzliche Standorteignung (Topografie, Konfiguration, Anbindung, Umfeld/Nutzungskonflikte, Konkurrenzstandorte)

2) Grundstückssicherung

- Frühestmögliche vertragliche Grundstückssicherung



Die Details dazu finden Sie im INFOBLATT „Grundstückssicherung“.

3) Umwidmung und Bebauungsplan

- Umwidmung nur mit entsprechender Grundstückssicherung
- Möglichkeit der Erstellung eines Bebauungsplanes

4) Erstellung Erschließungskonzept

- Berücksichtigung von Teilentwicklungsmöglichkeiten
- Ermöglichung von marktüblichen und flexiblen Grundstückskonfigurationen
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte (ÖPNV-Anbindung, Grünflächenkonzept etc.)

5) Technische Standorteignung und Infrastrukturerschließung

- Basierend auf dem Erschließungskonzept, Erstellung einer detaillierten Infrastrukturkosten-schätzung (Wasser/Abwasser, Strom, Gas, externe Straßenanbindung, innere Erschließung)



Die Details dazu finden Sie im INFOBLATT „Technische Standorteignung und Infrastrukturerschließung“.

6) Implementierung einer interkommunalen Kooperation

- Die Möglichkeit der interkommunalen Ausgestaltung unter Einbeziehung der Gemeinden aus der Region sollte überprüft werden. Eine Kosten-Nutzen-Aufteilung bringt viele Vorteile.



Die Details dazu finden Sie im INFOBLATT „Interkommunale Kooperation“.

7) Vermarktung, Betriebsansiedlungen und Betriebsgebietsmanagement

- Aktive Vermarktung und Betreuung (Etablierung eines Standortmanagements)

Best Practice

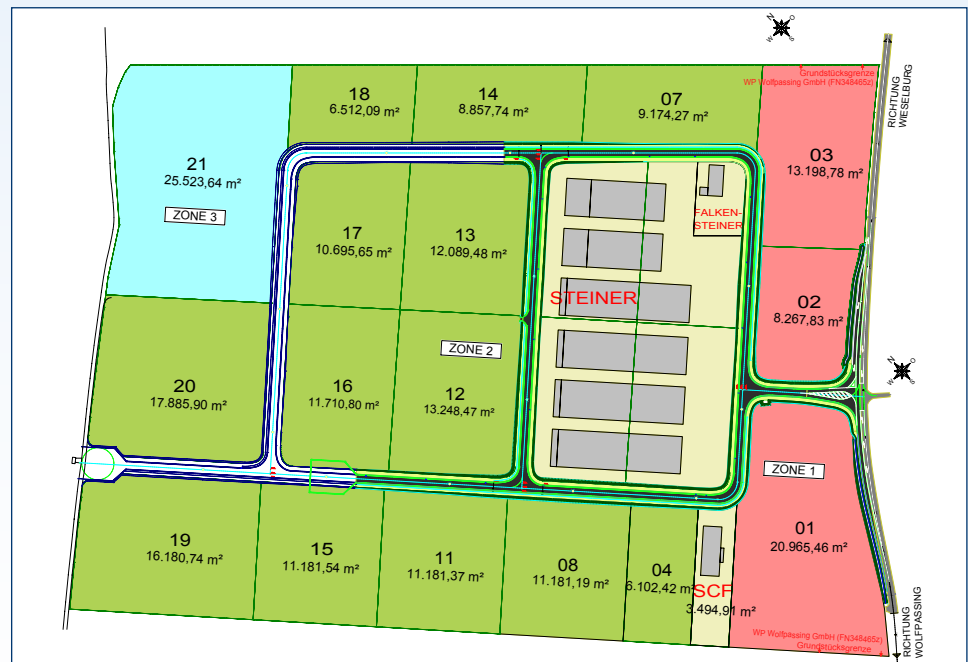
Beispiel



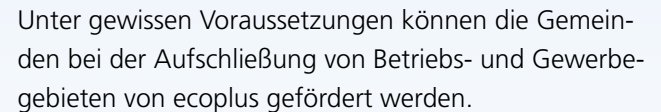
Aufschließungskonzept und Zonierung: ecoplus Wirtschaftspark Wolfpassing

- + Stufenweise Entwicklung des Betriebsgebietes in Bauabschnitten (Wirtschaftlichkeit)
- + Aufschließungskonzeption sollte Flexibilität in den vermarktungsfähigen Grundstücksgrößen zulassen.
- + Festlegung einer Mindestparzellengröße (2.500–3.000 m²), optimale Betriebsgrundstückstiefen ca. 60–80 Meter
- + Zonierung des Betriebsgebietes für die Vermarktung an Zielgruppen mit unterschiedlichen Anforderungen:
 - Betriebe, welche Kundensichtbarkeit und Werbewirksamkeit benötigen, werden in der „ersten Reihe“ angesiedelt,
 - Betriebe mit Lärmemissionen rückwärtig.
- + Berücksichtigung von ausreichenden Versickerungsflächen im Betriebsgebiet
- + Gestalterische Vorgaben für die einzelnen Betriebsgrundstückspartellen (Vorgartentiefe, max. Bebaubarkeit)

Aufschließungskonzept und Zonierung:



© ecoplus



Praxistipp
ecoplus Investorenservice



Infrastrukturleitungen im Installationsstreifen seitlich neben dem Straßenquerschnitt bieten Flexibilität bei den Erschließungsmöglichkeiten, ohne die Straßenoberfläche zu beschädigen.



Details dazu finden Sie im INFOBLATT
„Infrastrukturförderung für die Aufschließung
von Betriebsgebieten“.

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
Niederösterreich-Ring 2, Haus A, 3100 St. Pölten
Tel.: +43 2742 9000-9001, wirtschaftsparks@ecoplus.at
www.ecoplus.at/wp.wolfpassing

5. Ökologische Aspekte bei der Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung

Die nachstehend angeführten Beiträge zu möglichen ökologischen Aspekten bei der Standortentwicklung können in verschiedenen Ausprägungen sowohl für

bestehende Betriebsgebiete im Rahmen der Betriebsgebietserneuerung als auch bei der Entwicklung von neuen Standorten Anwendung finden.

5.1 Mobilität und Erreichbarkeit von Betriebsgebieten

Im Rahmen der Diskussionen zu Klimawandelanpassungsstrategien kommt der Mobilität bzw. der Erreichbarkeit von Betriebsgebieten eine zentrale Bedeutung zu, da der Arbeitspendlerverkehr, also der Weg von/ zum Betrieb ein wesentlicher Teil der Mobilität ist. Das Thema bzw. die Herausforderung Erreichbarkeit von Betriebsgebieten betrifft vor allem bestehende Betriebsgebiete, welche in den letzten 30 Jahren gewachsen sind. Diese weisen in der Regel eine unzureichende Erreichbarkeit hinsichtlich ÖPNV-Anbindung auf, und auch die innere Erschließung mit Geh- und Radwegen ist nicht oder nur teilweise gegeben. Bei zukünftigen neuen Standortentwicklungen sollte die ÖPNV-Erreichbarkeit sowie die Geh- und Radwegausstattung bereits integrativer Bestandteil der Planung sein.

Zur Förderung der Mobilität in Betriebsgebieten gibt es eine Vielzahl von Ansätzen:

- Verbesserung der inneren Erschließung mit Geh- und Radwegen
- Äußere Anbindung (Mikro-ÖPNV)
- Rad-Verleihsystem
- Parkierung
- Betriebliches Mobilitätsmanagement
- Sicherheit, Leitsysteme und Haltebuchten zur Wegereduzierung
- E-Mobilitätsinfrastruktur
- Ökologische Verkehrsflächengestaltung etc.



Eine möglichst optimale Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, umweltfreundlichere Alternativen zum Individualverkehr, kombinierte Mobilitätslösungen und das Thema Verkehrssicherheit für Fuß- und Radwege werden immer wichtiger.

Von Seiten des Landes Niederösterreich sind die Mobilitätsmanager der NÖ Regional GmbH (<https://www.noeregional.at/angebot/mobilitaet/>) die Erstanlaufstelle für diese Themen, und Gemeinden können eine kostenlose Verkehrsberatung in An-

spruch nehmen. Bei der Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist oft die „letzte Meile“ ein großes Problem. Nachstehende Best-Practice-Beispiele zeigen auf, dass diese sehr wohl mit innovativen Mobilitätskonzepten überbrückt werden kann.

Best Practice Beispiel



E-Mobil Anrufsammeltaxi gecko

- + Überbrückt die letzte Meile zwischen Bahnhof und dem Wirtschaftspark-Areal.
- + Ausgangs- und Endpunkt der AST-Route ist der Bahnhof Leobersdorf.
- + Morgens fährt gecko vom Bahnhof Leobersdorf direkt in den CCK Wirtschaftspark, nachmittags fährt gecko in umgekehrter Richtung.
- + Im CCK Wirtschaftspark befinden sich drei Sammelstellen.
- + Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer des Wirtschaftsparks können somit kostengünstig und bequem ein- oder auspendeln.

Kontakt:

Marktgemeinde Kottingbrunn
Schloß 4, 2542 Kottingbrunn
Tel.: +43 2252 76104
gemeindeamt@kottingbrunn.gv.at



© Marktgemeinde Kottingbrunn



Best Practice

Beispiel



nextbike-Leihfahrradstationen im Betriebsgebiet Korneuburg

- + Das Betriebsgebiet Korneuburg wurde mit 3 nextbike-Stationen infrastrukturell aufgewertet.
- + Die Distanz zum ca. 2 km entfernten Bahnhof und zum Zentrum können die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der angesiedelten Betriebe somit bequem mit dem Leihfahrrad überbrücken.
- + nextbike wird in Niederösterreich von der NÖ Energie- und Umweltagentur Betriebs GmbH (eNu) betrieben.
- + Ermöglicht Mobilität unabhängig von fossilen Energieträgern, reduziert den Autoverkehrsanteil und die damit verbundenen CO₂-Emissionen.
- + Ist vor allem für Pendler zu einem wichtigen Glied in der Mobilitätskette geworden und erfüllt seine Funktion vorwiegend als Ergänzung zum ÖPNV („letzte Meile“).
- + Das vollautomatisierte System bietet Leihräder rund um die Uhr zur flexiblen Ausleihe an. Für die Nutzung der Leihräder genügt eine einmalige Registrierung über eine kostenlose App, die Hotline 02742 22 99 01 oder auf der Website www.nextbike.at.
- + nextbikes können mittels QR-Code auf den Rädern ausgeliehen werden.
- + Der Tarif beträgt € 1,- pro Stunde bzw. € 10,- für 24 Stunden. Gemeinden oder Betriebe können für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Gebühren übernehmen und beispielsweise die „erste halbe Stunde gratis“ anbieten.
- + Das nextbike besteht aus einem robusten Alurahmen und hat eine permanente Lichtanlage über einen Radnabendynamo für mehr Sicherheit.

Textquelle: www.nextbike.at/de/niederoesterreich, www.enu.at, www.radland.at

Kontakt:

NÖ Energie- und Umweltagentur Betriebs GmbH
Grenzgasse 10, 3100 St. Pölten
Tel.: +43 2742 22 99 01, info@nextbike.at

© ecoplus



5.2 Brachflächenrecycling bei der Standortwahl

Bei der Standortwahl für neue Betriebsgebiete sollten vermehrt Brachflächen Berücksichtigung finden, sofern diese eine prinzipielle Standorteignung für ein Betriebsgebiet aufweisen.



ecoplus Wirtschaftspark Kematen an der Ybbs – Brachflächenrecycling einer ehemaligen Schottergrube

- + Auf dem Areal einer bereits abgebauten Schottergrube sollte im Jahr 1992 eine Aluminiumschmelze errichtet werden.
- + Dies verursachte große Ängste und Widerstände in der Region. Gemeinsam konnte das Projekt abgewendet werden, und an seiner Statt wurde ein Wirtschaftspark entwickelt.
- + 25 ha großes Wirtschaftspark-Areal auf zwei Ebenen
- + Voll aufgeschlossene Grundstücke mit Industriewidmung, eigene Bahnanbindung
- + Bereits voll verwertet mit 6 angesiedelten Unternehmen mit rund 430 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, u. a. MBA Polymers Austria, voestalpine Precision Strip GmbH

So kann dem Bodenverbrauch entgegengewirkt werden, und es erfolgt eine hochwertige Nachnutzung (Flächenrecycling). Die Palette an Brachflächen reicht dabei von ehemaligen Industriebrachen über alte Ablagerungsstätten und Deponien bis hin zu fertig abgebauten Schottergruben.



© ecoplus

Kontakt:

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
Niederösterreich-Ring 2, Haus A, 3100 St. Pölten
Tel.: +43 2742 9000-9001
wirtschaftsparks@ecoplus.at
www.ecoplus.at/wp.kematen

Best Practice

Beispiel



Brachflächenrecycling Altlast „Raffinerie Vösendorf“

- + Die Kontamination am ehemaligen Werksgelände der „Raffinerie Vösendorf“ wurde eingehend untersucht und gesichert.
- + Durchführung von Bodenuntersuchungen, zusätzliche Grundwassermessstellen, Koordinierung der Altlastgrundstücksbesitzer, Erwirkung der wasserrechtlichen und baurechtlichen Bewilligungen
- + Errichtung von ca. 4.000 m² Dichtwand
- + Errichtung und Betrieb von 5 Brunnen zur Absenkung, Kontrolle und Ableitung des Grundwassers
- + Errichtung einer Wasserreinigungsanlage

- + Nun steht die Fläche mit ca. 42.000 m² als Betriebsgebiet zur Verfügung.
- + In Hinblick auf eine Beurteilung und den Umgang mit möglichen Kontaminationen kann beim Umweltbundesamt gezielte Erstberatung eingeholt werden.

Kontakt:

Umweltbundesamt

Tel.: +43 1 313 04-5916

altlasten@umweltbundesamt.at

www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/

Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

Mag. Christian Janitsch, MBA

Tel.: +43 1 71100 613002

christian.janitsch@bmk.gv.at

© ecoplus Standortkompass



© zur Verfügung gestellt (ecoplus Standortkompass)

5.3 Alternative Wärme- und Stromversorgung eines Betriebsgebietes

Auch bei Betriebsgebieten und Wirtschaftsparks kann eine betriebsübergreifende alternative Wärme- oder Energieversorgung (Mikronetze) angedacht werden, sofern es die lokalen Gegebenheiten erlauben. Durch die Substituierung fossiler Energieträger durch Bio-

masse-Nahwärmanlagen oder KWK-Anlagen kann eine erhebliche CO₂-Einsparung pro Jahr erreicht werden.

Weiters profitiert die regionale Land- und Forstwirtschaft bzw. das Holzverarbeitende Gewerbe durch die Lieferung von Waldhackgut oder durch Nutzung von Sägenebenprodukten. Eine erhebliche Wertschöpfung bleibt somit in der Region.



Betriebsgebiet Ramingdorf-Steyr – Behamberg: alternative Stromversorgung mit Biomasse

- + Biomasse-Fernheizkraftwerk auf dem Gemeindegebiet von Behamberg, mit einer thermischen Leistung von 15 bis 20 Megawatt (MW) und einer elektrischen Leistung von 5 MW.
- + Gewerbliche und industrielle Objekte im Betriebsgebiet Ramingdorf und im Betriebsgebiet Steyr (OÖ), u. a. das BMW-Motorenwerk, werden mit umweltfreundlichem Strom und Wärme aus Biomasse versorgt.
- + Der überwiegende Teil der erforderlichen Biomasse stammt aus der Region. Sie wird aus einem Umkreis von rund 40 Kilometern antransportiert. Eingesetzt wird Waldhackgut aus der Durchforstung der heimischen Wälder.
- + Durch das Projekt ergibt sich ein CO₂-Einsparpotenzial von 43.000 Tonnen pro Jahr.

Textquelle: www.fernwaermesteyr.at



© Andreas Oberhammer

© Andreas Oberhammer

Kontakt:

Fernwärme Steyr GmbH
Schönauer Straße 5, 4400 Steyr
Tel.: +43 (0)5 90510 6196, service@fernwaermesteyr.at
www.fernwaermesteyr.at

Best Practice

Beispiel



Gewerbepark Steyrerstraße – Haag: alternative Wärmever- sorgung des Gewerbeparks mit Biomasse-Nahwärme

- + Der Gewerbepark Steyrerstraße mit einer Gesamtgröße von ca. 11 ha liegt direkt an der B 42 zwischen der Autobahnabfahrt Haag und der Industriestadt Steyr.
- + Zahlreiche angesiedelte Unternehmen: u. a. Straßenmeisterei, Duvenbeck, Bachleitner Bodensysteme, SynchroTech, LineMetrics, bimato sports, Lebenshilfe
- + Die Bioenergie NÖ ist eine landesweit agierende landwirtschaftliche Errichtungs- und Betriebsgesellschaft, spezialisiert auf den Bau und Betrieb von kleinen bis mittleren regional verankerten, nachhaltigen und landwirtschaftlichen Bioenergie-Wärmeversorgungsanlagen.
- + Inbetriebnahme der Biomasse-Nahwärme: 2010

- + Abnehmer: Gewerbebetriebe im Gewerbepark Steyrerstraße, Straßenmeisterei
- + Kesselleistung: 2 x 150 kW; Biomasseeinsatz 140 Tonnen/Jahr
- + CO₂-Einsparung: 128 Tonnen/Jahr
- + Weitere Vorteile:
 - Durch die unterirdische Bauweise der Nahwärmanlage ist diese als solche nur schwer zu erkennen.
 - Großer Vorteil in der Befüllung des Hackgutbunkers, da vom Transportfahrzeug lediglich abgekippt werden muss
 - Absicherung der Brennstofflogistik und Vor-Ort-Betreuung durch regionale Akteure

Textquelle: www.bioenergie-noe.at

Kontakt:

Bioenergie NÖ reg.Gen.m.b.H.

A-3643 Maria Laach 92

Tel.: +43 2742 352234-0, office@bioenergie-noe.at

www.bioenergie-noe.at

© Stadtgemeinde Haag / Roland Stollinger



© AGRAR PLUS GmbH

5.4 Masterplan und Grünflächenkonzept

Bereits bei der Planung eines Betriebsgebietes können landschaftsplanerische Elemente und Gestaltungsvorgaben für die Grünflächen berücksichtigt werden – dies beispielsweise in Form eines landschaftsplanerischen Masterplans oder eines Grünflächenkonzeptes.



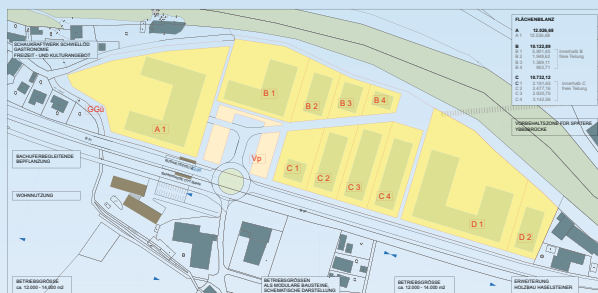
Best Practice

Beispiel

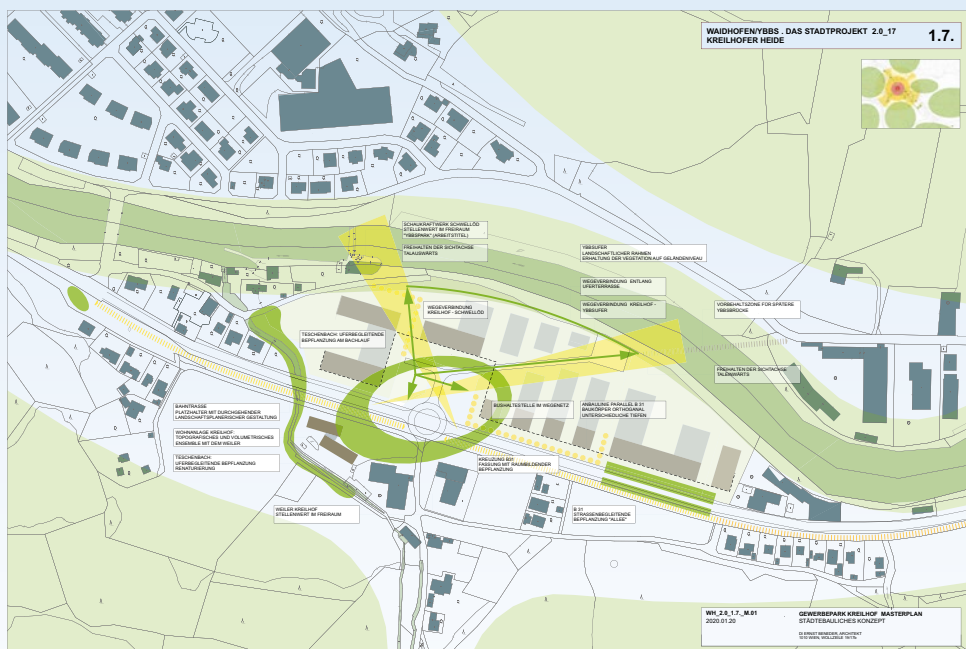


Gewerbepark Kreilhof – Waidhofen/Ybbs: landschafts- planerischer Masterplan und Grünflächenkonzept

- + Erstellung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Masterplans für den gesamten Gewerbepark
- + Freihalten von landschaftsprägenden Sichtachsen (Sichtbeziehung in das Ybbstal, Sichtbeziehung Richtung Stadt/Rabenberg)
- + Umsetzung städtebaulicher Kriterien im Bebauungsplan:
 - gemeinsames Stellplatzangebot, öffentliches Gut
 - Dichte, Bebauungsgrad
 - Anbindung an den öffentlichen Verkehr und an Radwege
 - straßenbegleitend keine Stellplätze
- + Landschaftsplanerische Vorgaben:
 - Grünzonen, raumbildende Bepflanzung
 - geringer Versiegelungsgrad auf Betriebsgrund
 - Vorschreibung landschaftsplanerischer Elemente (z. B.: Baumbepflanzungen) am Betriebsgrundstück
- + Ökologisch-architektonische Vorgaben für anzusiedelnde Betriebe (Dachbegrünung, Photovoltaik mit einheitlichem System und Betrieb)



Abstimmung von Städtebau, Architektur, Aufschließung und betrieblichen Erfordernissen in einem integralen und partizipativen Planungsprozess.
Übersetzung des städtebaulichen Konzeptes in die wesentlichen Leitdetails.

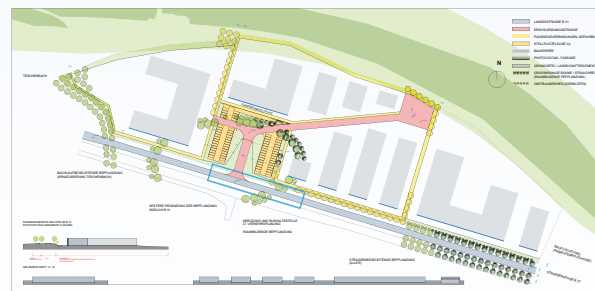


© DI Ernst Beneder

Das Projekt ist Teil des städtebaulichen Leitprojektes
DAS STADTPROJEKT 2.0_17 und integrales Element im
Masterplan **GRÜNES NETZ**.

Kontakt:

DI Ernst Beneder, Architekt
Wollzeile 19/17b, 1010 Wien
Tel.: +43 1 5123432, architekten@benederfischer.at



5.5 Ökologische Gestaltung von Freiflächen im Betriebsgebiet

Betriebsgebiete beinhalten meist weitläufige Verkehrs- und Nebenflächen. Eine durchdachte Gestaltung verwandelt diese bisher „toten“ Asphaltwüsten zu ökologisch wertvollen und damit „lebendigen“ Übergangsbereichen zur umgebenden Natur und schafft optisch ansprechende Bereiche für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Kundinnen und Kunden.

Vorteile:

- Gestalterische Aufwertung, Strukturierung und „Einrahmung“ des Betriebsgebietes
- Bäume und Sträucher übernehmen Funktionen als Sicht- und Windschutz bzw. als natürliche Barriere gegen Schmutz und Feinstaub.
- Gehölzstreifen oder Wildstrauchhecken fungieren als Baustein zur Biotopvernetzung mit umliegenden Naturarealen.
- Förderung der Biodiversität und Steigerung der Artenvielfalt
- Mehrwert für Vögel und Insekten
- Bäume haben eine immense Bedeutung bei der Beschattung von Gebäuden und der Abkühlung umliegender Bereiche.
- Vorrangig Verwendung von standortgerechten, heimischen und pflegeleichten Pflanzen

Textquelle: Natur im Garten



© www.naturimgarten.at

© www.naturimgarten.at

Toolbox

Natur im Garten

- + Von Seiten des Landes Niederösterreich ist die Initiative „Natur im Garten“ (www.naturimgarten.at) prinzipiell die Erstanlaufstelle für diese Themen.
- + Beratung der Gemeinden für naturnahe und ökologische Neu- oder Umgestaltungen aller öffentlichen Grünräume nach den „Natur im Garten“-Kriterien (Verzicht auf chemisch-synthetische Pestizide und Dünger sowie auf Torf)
- + Informationen über das umfangreiche Beratungsangebot, kostenlose Broschüren und Infoblätter zum Thema Gestaltung und Pflege öffentlicher Grünflächen sowie weitere Referenzflächen finden Sie auf der Website: www.naturimgarten.at.

Kontakt:

„Natur im Garten“

Am Wasserpark 1, 3430 Tulln

„Natur im Garten“-Telefon: +43 2742 74333

gartentelefon@naturimgarten.at

www.naturimgarten.at



Praxistipp

ecoplus Aktionsprogramm



Viele Maßnahmen aus dem Bereich Klimawandelanpassungsmaßnahmen und ökologische Betriebsgebietsgestaltung können

im Rahmen des **ecoplus Aktionsprogramms Ökologische Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung** gefördert werden:

- + Ökologische Oberflächen- und Freiraumgestaltung
- + Grünflächen, Blühwiesen, „Einrahmung“ des Betriebsgebiets mit Sträuchern und Bäumen
- + Klimafitte Wegeführung, Renaturierungs- und Entsiegelungsmaßnahmen
- + Straßenbegleitgrün, Beschattung/Bäume
- + Ökologische Versickerungs-/Ausgleichsflächen, Bewässerung, Nutzwasser und Regenwassermanagement



Die Details dazu finden Sie im INFO-BLATT „Aktionsprogramm Ökologische Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung“.

Erfüllt das betroffene Betriebsgebiet die Fördervoraussetzungen für das ecoplus Aktionsprogramm nicht, erfolgt eine Förderberatung und Koordinierung mit der Landesinitiative „Natur im Garten“.

5.6 Vorgaben für nachhaltige Firmenareale

Zusätzlich zu konzeptionellen Grundlagen (wie ein landschaftsplanerischer Masterplan oder ein Grünflächenkonzept für das gesamte Betriebsgebiet) kann die Gemeinde im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes Vorgaben für die Grünflächengestaltung auf den einzelnen Firmenarealen erstellen. Darüber hinaus können im Rahmen privatrechtlicher Verträge Maßnahmen für nachhaltige Betriebsobjekte vereinbart werden.



© goodluz/Shutterstock.com

Best Practice

Beispiel



ecoplus Wirtschaftspark – Föhrenwald: Grünflächen-Vorgaben und Maßnahmenkatalog für die Gestaltung nachhaltiger Betriebsobjekte

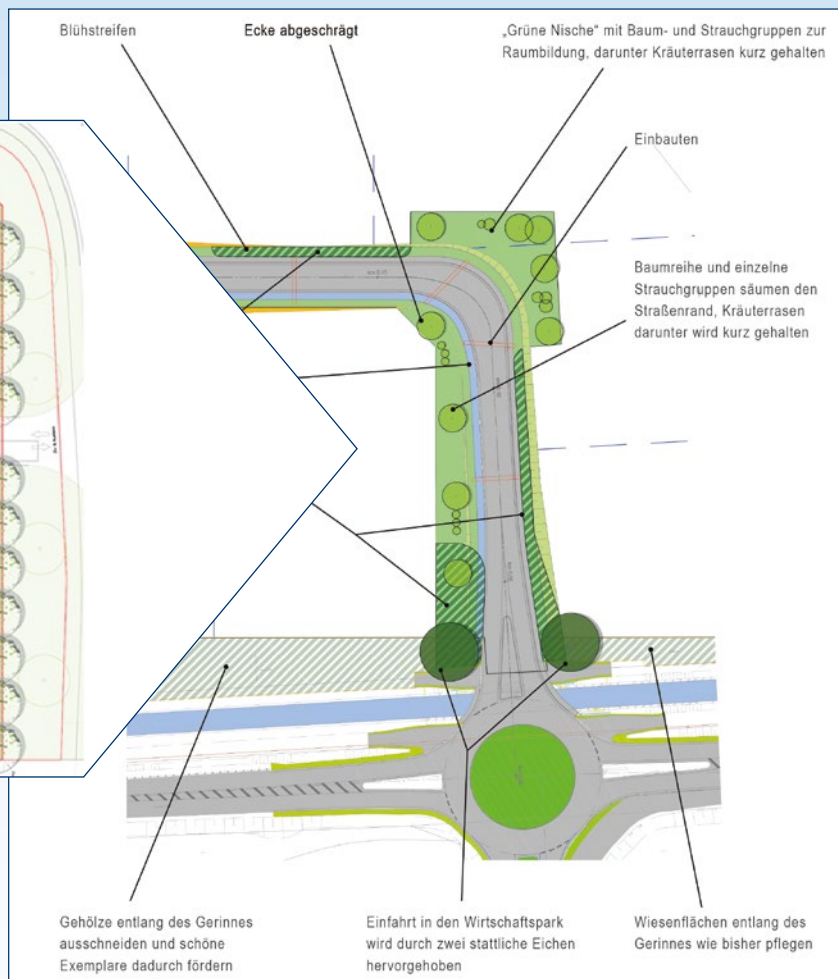
- + Grundlage ist ein Grünflächen- und Gestaltungskonzept für den gesamten Wirtschaftspark.
- + Rechtliche Verbindlichkeit durch Verordnung eines Bebauungsplanes (Mindestgrünflächenanteil 12 %, 3 Meter Vorgartentiefe)
- + Verpflichtendes Grünkonzept für neue Betriebsansiedlungen (ecoplus bietet für die Betriebe ein gefördertes Planungspaket)
- + Vorgabe im Kaufvertrag: Baumpflanzungen, 1 Baum pro 500 m² Grundstücksfläche
- + Weitere Maßnahmen bei Neuansiedlungen in Bezug auf die Gestaltung nachhaltiger Betriebsobjekte (wahlweise zwei Maßnahmen sind vertraglich Pflicht):
 - Dachbegrünung, Fassadenbegrünung
 - Photovoltaik-Anlage, E-Tankstelle
 - Regenwassermanagement (Zisterne, versickerungsfähige Außenflächengestaltung etc.)
 - ökologisch zertifizierter Gebäudestandard (klima:aktiv, ÖGNI, TQB o. Ä.)

Grünflächenkonzept Firmenareal, neue Betriebsansiedlung:

© Work-Up GmbH



Grünflächenkonzept Wirtschaftspark:



© ecoplus

Kontakt:

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
Niederösterreich-Ring 2, Haus A, 3100 St. Pölten
Tel.: +43 2742 9000-9001, wirtschaftsparks@ecoplus.at
<https://www.ecoplus.at/wirtschaftsparks/ecoplus-wirtschaftspark-foehrenwald-wiener-neustadt/>

6. Ökologische und ressourcenschonende Firmenareale

Die ressourcenschonende Standortentwicklung und Betriebsgebietserneuerung ist nur zielführend, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze zum Unternehmen haltmacht, sondern auch am neuen oder bestehendem Firmenareal weiterverfolgt wird.

Zahlreiche Unternehmen in Niederösterreich integrieren bereits ökologische und ressourcenschonende Aspekte bei Betriebsansiedlungen, wie die nachstehenden Best-Practice-Beispiele zeigen.

Die Sicherstellung dieser Maßnahmen kann bereits bei der Planung des Betriebsgebietes und bei der Vertragsgestaltung beim Grundstücksverkauf an Unternehmen (Betriebsansiedler) berücksichtigt werden.

Folgende ökologische Vorgaben hinsichtlich der Gestaltung des Firmenareals und der Errichtung des Betriebsgebäudes sind möglich:

- Mindestgrünflächenanteil, Vorgartentiefe
- Ökologische Freiraum- und Parkplatzgestaltung
- Vorgaben zur Mobilitätsinfrastruktur (E-Tankstellen, Fahrradabstellboxen etc.)
- Ökologische Aspekte bei Betriebsgebäuden:
 - Niedrigenergiestandard
 - Dach-/Fassadenbegrünung
 - Photovoltaik
 - Beschattung/Bepflanzung

Ökologische Maßnahmen:



Parkplatzgestaltung



Naturnahe Firmenareale



Mobilitätsinfrastruktur



Photovoltaik



Fassaden- und Dachbegrünung



Wärmerückgewinnung

Best Practice

Beispiel



Parkplatzgestaltung mit versickerungsfähigen Belägen

- + Schotterrasen (Abbildung 1): Schotterrasenflächen eignen sich vor allem für Parkplätze, die nicht so oft verwendet werden. Das können beispielsweise Besucherparkplätze sein.
- + Pflaster mit Drainfuge (Abbildung 2): Pflaster mit Drainfuge hat den Vorteil, dass das Wasser innerhalb von Sekunden abfließt. Der Belag ist sauber, und die Parkplätze können sehr gut markiert werden. Das Wasser kann an Ort und Stelle versickern und muss nicht in den Kanal geleitet werden. Eine Kombination mit Bäumen ist sinnvoll, da Bäume für den notwendigen Kühlungseffekt sorgen.

- + Rasengitter (Abbildung 3): Rasengitter hat den Vorteil, dass die Baumscheibe sehr klein sein kann, der Baum aber mit Luft und Wasser versorgt wird. Beton heizt sich sehr stark auf, daher ist eine Kombination mit Bäumen von Vorteil. Wichtig ist das durchlässige Substrat zwischen den Steinen, damit Wasser versickern kann und auch Pflanzen gut wachsen können.
- + Über „Natur im Garten“ kann der Kontakt zu Fachplanern hinsichtlich Parkplatzgestaltung und naturnaher Versickerung hergestellt werden.

Textquelle: Natur im Garten

Kontakt:

„Natur im Garten“

Am Wasserpark 1, 3430 Tulln

„Natur im Garten“-Telefon: +43 (0)2742/74333

gartentelefon@naturimgarten.at

www.naturimgarten.at

© T.Bundithu/Shutterstock.com



1



2

© ArchonCodex/Shutterstock.com



3

© ecoplus

Best Practice

Beispiel



F/LIST – Edlitz: Alternative Stromversorgung eines Betriebsgebäudes durch ein Photovoltaik-Eigenverbrauchskraftwerk

- + F/LIST betreibt aktuell in Thomasberg Niederösterreichs größtes Photovoltaik-Eigenverbrauchskraftwerk.
- + Auf einer Brutto-Gesamtfläche von ca. 8.000 m² und mit installierten 4.400 Modulen

- + Das Öko-Kraftwerk produziert jährlich 1.178.000 Kilowattstunden Strom. Dies entspricht rund 20 Prozent des jährlichen Stromverbrauchs von F/LIST.
- + Insgesamt spart die Photovoltaikanlage rund 565 Tonnen CO₂ pro Jahr gegenüber konventioneller Stromerzeugung ein.

Textquelle: www.f-list.at und www.efre.gv.at

Kontakt:

F. LIST GmbH
List-Straße 1, 2842 Thomasberg
Tel.: +43 2644 6001-0, office@f-list.at
www.f-list.at

Photovoltaik-Eigenverbrauchskraftwerk:



© F. LIST GMBH

Best Practice

Beispiel



WORK UP GmbH – Wiener Neustadt: Dach- begrünung, Beschattung und alternative Gebäudekühlung

- + Die Dachbegrünung hält zwischen 30 % und 50 % des Niederschlags zurück, dieser Regenanteil dient zur Versorgung der Dachbepflanzung bzw. kann von der Dachebene direkt verdunsten und die Umgebung kühlen.
- + Durch die extensive Dachbegrünung mit einer Substrathöhe von ca. 15 cm entsteht eine lebendige, niedrige Vegetationsebene.
- + Niederschlagsspitzen, welche nicht im Substrat gespeichert werden können, werden in die begrünten Sickermulden geleitet, von wo sie dann zur Versickerung gebracht werden.

- + Kontrollierte Be- und Entlüftung über ein kombiniertes Zu- und Abluftgerät mit passiver und aktiver Wärmerückgewinnung (Heatpipe + reversible Wärmepumpenfunktion)
- + Das Ansaugen der Frischluft erfolgt über einen Luftbrunnen.
- + Grünraumkonzept: Die Gestaltung der Freiflächen und Baumpflanzungen stehen in Wechselwirkung mit den Vorgaben aus dem übergeordneten Grünraumkonzept des ecoplus Wirtschaftsparks Föhrenwald.

Kontakt:

WORK UP GmbH

Siegfried-Theiss-Straße 1, 2700 Wiener Neustadt

Tel.: +43 2622 37750, office@workup.at

www.workup.at

© WORK UP GmbH



© WORK UP GmbH

Best Practice

Beispiel



Pollmann Austria GmbH (Werk II) – Vitis: Alternative Wärme- versorgung eines Betriebsgebäudes durch Produktionsabwärme

- + Versorgung einer Produktionshalle (5.000 m²) mit Abwärme aus den Spritzgussanlagen
- + Energie- bzw. Leistungsdaten: jährlicher Heizwärmebedarf 350.000 kWh, simulierter Wärmerückgewinnungsgrad 97 % (Anmerkung: derzeit 55 %, da verfügbare Produktionsfläche erst zur Hälfte mit Produktionslinien belegt ist)

- + Weitere integrierte Energieeffizienzmaßnahmen:
 - energieeffiziente Architektur (Gebäudeausrichtung, Fensteranordnung, Verschattungslösungen)
 - Einsatz von Niedertemperaturheizsystemen (Heizregister, Fußbodenheizung)
 - Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, bedarfsgerechtes Lüften mittels Quellaufströmung
- + Insgesamt 200 kW E-Heizpatronen installiert zur Notfallversorgung bei geplanten Betriebsstillständen

Textquelle: Pollmann International GmbH

Kontakt:

Pollmann International GmbH
Raabser Straße 1, A-3822 Karlstein
Tel.: +43 2844 223-0, office@pollmann.at
www.pollmann.at



Best Practice

Beispiel



Gugler – Melk: Naturnahe Firmenareale und Biodiversität

- + Nach Permakultur-Richtlinien geplantes und bewirtschaftetes ökologisches Firmengelände
- + Auf 17.000 m² wird der Natur zurückgegeben, was für 3.500 m² Betriebsanlagen verbaut wurde.
- + Biodiversität und standortgerechte Vielfalt wie Feuchtbiotop, Blumenwiesen, Benjeshecke, Totholz, Wildstrauchhecken und Obstbäume dient mit vielen Ecken und Nischen bedrohten Tierarten.
- + Schafe sind als Landschaftspfleger auf dem Firmenareal engagiert.
- + Nistmöglichkeiten begünstigen Nützlinge wie Singvögel, Fledermäuse, Turmfalken und Insekten.
- + Die großteils begrünten Dächer geben wilden Pflanzenarten Raum zum Wachsen.
- + Gemüsegarten: Hochbeete liefern frische Lebensmittel für die vegetarische Bio-Betriebsküche.

Textquelle: www.naturimgarten.at

Kontakt:

Gugler GmbH

Auf der Schön 2, 3390 Melk/Donau

Tel.: +43 2752 500 50-0, office@gugler.at

www.gugler.at



© gugler/Rita Newman



© Helene Kraus



© gugler/Rita Newman



© racorn/123RF.com

6.1 Förderungs- und Beratungsangebot des Landes Niederösterreich für ökologische betriebliche Investitionsprojekte

Toolbox

ecoplus Investorenservice



Förderberatung für ökologische betriebliche Investitionsprojekte

- + Bei Fragen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten für umweltrelevante Investitionsprojekte steht das Investorenservice der ecoplus allen niederösterreichischen Unternehmen mit einer kostenlosen Förderberatung zur Seite.
- + Dabei agieren wir förderstellenübergreifend und bieten Informationen zu Fördermöglichkeiten aus unserem Netzwerk von Förderstellen auf Ebene des Bundes und des Landes Niederösterreich.
- + Wir bieten eine individuelle Ersteinschätzung für konkrete Projekte und stellen gerne den Kontakt zur passenden Förderstelle her.

Nachfolgend ein Überblick über die wichtigsten Förderstellen im Bereich ökologische betriebliche Investitionsprojekte:

KPC – die Förderstelle des Bundes für betriebliche umweltrelevante Investitionen
KOMMUNALKREDIT PUBLIC CONSULTING GMBH
Türkenstraße 9, 1090 Wien
Tel.: +43 1 31631, Fax: +43 1 31631-104
kpc@kommunalkredit.at
www.umweltfoerderung.at/betriebe.html

Land Niederösterreich – Abteilung WST 3,
die Förderstelle für Unternehmen bei betrieblichen umweltrelevanten Investitionen
Landhausplatz 1, Haus 14, 3109 St. Pölten
Tel.: +43 2742 9005-16157
post.wst3@noel.gv.at
<https://wfp.noe.gv.at>

OeMAG Abwicklungsstelle für Ökostrom AG
Alserbachstraße 14–16, 1090 Wien
Tel.: +43 5 78766-10
kundenservice@oem-ag.at
www.oem-ag.at

„Natur im Garten“

Am Wasserpark 1, 3430 Tulln
„Natur im Garten“-Telefon: +43 2742 74333
gartentelefon@naturimgarten.at
www.naturimgarten.at

Wirtschaftskammer Niederösterreich –

Ökologische Betriebsberatung für die Implementierung des Umweltgedankens und der Energieeffizienz in betriebliche Abläufe und Organisationsstrukturen
Wirtschaftskammer-Platz 1, 3100 St. Pölten
Tel.: +43 2742 851 16903
oeko@wknoe.at
www.wko.at/site/OekologischeBetriebsberatung/start.html

Kontakt

ecoplus Investorenservice

DI Andreas Kirisits, Geschäftsfeldleiter Investorenservice

Tel.: +43 2742 9000-19744, a.kirisits@ecoplus.at

Mag. Martin Schicklmueller, Projektmanager Investorenservice

Tel.: +43 2742 9000-19747, m.schicklmueller@ecoplus.at

www.ecoplus.at

Impressum

Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich: ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
© 2020

Layout: DESIGN Sigrid Pürzl

Bildnachweis Titelseite: ecoplus und Leung Cho Pan/123RF.com

Alle Rechte vorbehalten. Reproduktion, Verarbeitung, Vervielfältigung der Inhalte, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.

Aus Gründen leichter Lesbarkeit wird teilweise auf gendergerechte Formulierungen verzichtet und daher nur die männliche Schreibweise verwendet; gleichwohl richten sich die Informationen und Erklärungen von ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH immer an Leser aller Geschlechter.



**Die Wirtschaftsagentur
des Landes Niederösterreich**

ecoplus. Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
Niederösterreich-Ring 2, Haus A
3100 St. Pölten, Österreich
Tel.: +43 2742 9000-19600, Fax: -19609
headoffice@ecoplus.at
www.ecoplus.at

