



# Frequenzimmobilien- Report (V) 2019

Immobilien-Recycling

*Wie wir mit unseren Ressourcen nachhaltig umgehen können*



# INHALT

<b>VORWORT .....</b>	<b>5</b>
<b>BRACHFLÄCHEN.....</b>	<b>7</b>
GEWERBE- UND INDUSTRIEBRACHEN IM DORNRÖSCHENSCHLAF .....	7
<b>PIONIERARBEIT: WO LIEGEN DIE BODENRESSOURCEN?.....</b>	<b>12</b>
<b>BODENUNTERSUCHUNG .....</b>	<b>15</b>
KEINE KATZE IM SACK .....	15
<b>BESTEHENDES BESSER NUTZEN   ALTE HALLEN - NEUES LEBEN.....</b>	<b>18</b>
PANZERHALLE SALZBURG .....	18
METASTADT WIEN .....	19
NICHTS MUSS HEILIG SEIN .....	20
LAGER STATT LEERSTAND.....	21
PARKPLÄTZE VON GESTERN .....	21

### *Impressum:*

SIDE Immobilien Gruppe | Landstraßer Hauptstraße 60/14 (Eingang Rochusgasse 2) | A-1030 Wien  
T: +43 (0)1 7157181 | F: +43 (0)1 7157181 99 | office@side-immobilien.at | www.side-immobilien.at

Erscheinungstermin: Oktober 2019 | alle Rechte: © SIDE Immobilien Gruppe

*Bild- und Quellennachweise: METASTadt; stock.adobe.com; Dumfahrt - OÖN; Wolfgang Simlinger / cityfoto - Riepl Immobilien; Land OÖ; Umweltbundesamt; GEOTOOL; GEO-data; Andrew Phelps; Holas; Bing Maps; METASTadt / Philipp Lipiarski; kletterkirche.de; digitalHUB Aachen; BistroBox; the niu Hide; Tobias D. Kern AfM / Köln;*

## Beispiel für gelungenes Gebäuderecycling in Wien Donaustadt



früher: ein Fabriksgebäude auf einem Industriegelände



heute: eine moderne, multifunktionelle Eventlocation

## VORWORT

Die gute Nachricht: Wir werden mit den vorhandenen Ressourcen auskommen. Trotz Urbanisierung, trotz Wachstum, trotz neuer Anforderungen an Immobilien. Der Schlüssel liegt in der Intelligenz und Kreativität, wie wir das Vorhandene nutzen, umnutzen oder erst fruchtbar machen – etwa indem wir vorhandene Brachflächen bebauen, bevor wir weiteres Grünland versiegeln. Oder indem wir Leerstand nutzen, bestehende Gebäude recyceln, neue Nutzungen mit alten ergänzen.

Diesen Frequenzimmobilien-Report widmen wir ganz dem Thema der effizienten Flächennutzung.

### **Neu denken - clever die Ressourcen nützen**

Das allgemeine Risiko, Gewerbe- und Industriebrachen nachzunutzen, werde von Investoren oft überschätzt, hält Mag. Janitsch vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus in seinem Gastbeitrag ab Seite 7 fest. Aber um diese zu entwickeln, müssen wir

erst mal wissen, was genau eine Brachfläche ist – und wo sich diese befindet.

Die anstehende Novelle des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG), das ein neues Förderinstrument zur (Wieder)Nutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbestandorte zur Verfügung stellt, wird dabei jedenfalls helfen.

Dass an der Erhebung solcher Flächen gearbeitet wird, zeigt das Vorzeigebispiel des Landes Oberösterreich. Hier wurden alle Brachflächen landesweit einheitlich erfasst und kategorisiert. Wie man das schaffte erzählt Wirtschafts- und Raumordnungslandesrat Markus Achleitner (Seite 12).

Zur weiteren Nutzung der Flächen kann es schließlich ratsam sein, eventuelle Kontaminationen vor dem Kauf zu klären. Während früher Investoren schon allein beim Klang des Wortes zusammenzuckten, wissen Profis, dass eine Bodenanalyse leicht Klarheit über mögliche Verunreinigungen schafft. Mit solch einem

Gutachten sind dann auch die Verhandlungen entsprechend zu führen.

### **Besser nutzen**

Es muss aber gar nicht alles neu gebaut werden. In der intelligenten Nutzung des Bestands liegt ein wesentlicher Schlüssel zur nachhaltigen Gesellschaft. Verdichtung, Umnutzung, Konvertierungen, neue Nutzungsmischungen lauten die Schlagwörter.

Der Blogger und Buchautor Daniel Fuhrhop fordert überhaupt gleich provokativ: „Verbietet das Bauen!“ Es müsse gar nicht so viel neu gebaut werden, wenn wir bloß den Bestand ordentlich nutzen würden. Das sei sogar ökonomisch, meint Fuhrhop, denn es handle sich um eine teuflische Spirale: Je mehr wir neu errichten, desto stärker verliere der (eigentlich auch noch neue) Bestand an Wert.

---

Wir wünschen Ihnen beim Lesen dieses Reports viel Vergnügen und freuen uns über Ihre Rückmeldungen sowie auf persönliche Gespräche zu diesem wichtigen Thema!



Mag. Wolfgang Schmitzer



Karl Schiretz



Harald Gschar

# BRACHFLÄCHEN

**Gewerbe- und Industriebrachen stellen ein beachtliches Entwicklungspotential dar. Durch ihre Revitalisierung kann ein Teil des jährlichen Flächenbedarfes gedeckt und Neunutzungen auf der „grünen Wiese“ vermieden werden.**

## Gastbeitrag

### **Gewerbe- und Industriebrachen im Dornröschenschlaf Wie das schlummernde Potential wachgeküsst werden kann**

von

**Mag. Christian Janitsch, MBA**

*Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT)  
Sektion V - Abfallwirtschaft, Chemiepolitik und Umwelttechnologie*

Nahezu täglich finden sich in den Medien Berichte zum Thema Bodenverbrauch in Österreich. Zwar ist das Thema angekommen und konnte der Bodenverbrauch seit 2010 von ca. 24 auf 12 Hektar/Tag (Status quo Bericht des BMNT zur Reduktion des Bodenverbrauchs in Österreich, Mai 2019) reduziert werden, aber es ist noch viel zu tun, um die globalen und europäischen Nachhaltigkeits- und Klimaschutzziele zu erreichen. Die Mobilisierung von brachliegenden Gewerbe- und Industriestandorten spielt dabei eine zentrale Rolle. Eine erste Abschätzung des Flächenpotentials erfolgte im Rahmen einer Studie des Umweltbundesamtes im Jahr 2004 und ergab mit 3.000 bis 6.000 Standorten bzw. mehr als 8.000 Hektar ein beachtliches Potential. Die Ergebnisse einer vergleichenden Analyse im Jahr 2017 lassen auf eine gleichbleibende Größenordnung schließen. **Gewerbe- und Industriebrachen stellen demnach ein beachtliches Entwicklungspotential dar**, durch deren Revitalisierung ein Teil des jährlichen Flächenbedarfes gedeckt und Neunutzungen auf der „grünen Wiese“ vermieden werden könnte.

Voraussetzung, um dieses schlummernde Potential zu wecken, wäre zunächst eine gemeinsame Basis zum Begriff der Brachfläche. Dieser wird in der österreichischen Literatur nicht einheitlich verwendet bzw. existiert keine gesetzlich normierte Definition (Fokus auf Gewerbe- und Industriebrachen? Dauer und Intensität der Nicht- bzw. Unternutzung?). Die ÖNORM S 2093 enthält beispielsweise keine Einschränkung auf industriell/gewerbliche Vornutzungen. In der Folge müsste aufbauend auf ein gemeinsames Begriffsverständnis eine systematische, österreichweite Erfassung erfolgen, um valide Daten zur konkreten Lage, Größe und Beschaffenheit aktuell untergenutzter Flächen zu generieren. Einzelne Bundesländer wie Oberösterreich oder Wien beginnen bereits diesen Schatz in Gestalt strukturierter Bestandsaufnahmen von Gewerbe- und Industriebrachen zu heben – siehe das Interview mit dem oberösterreichischen Wirtschafts- und Raumordnungslandesrat Achleitner. Das Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) unterstützt die Bundesländer bei diesen Bemühungen.

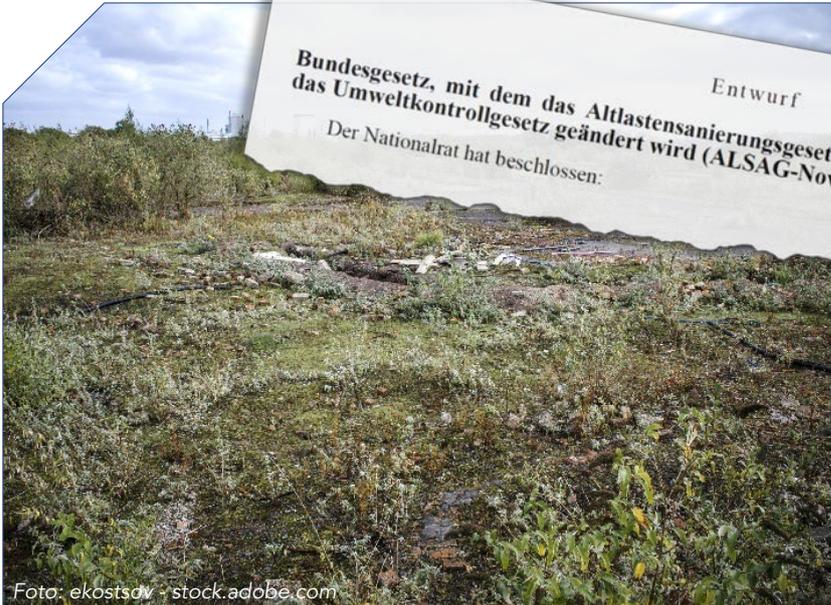


Foto: ekostsov - stock.adobe.com

Entwurf  
**Bundesgesetz, mit dem das Altlastensanierungsgesetz, das Umweltförderungs-gesetz und das Umweltkontrollgesetz geändert wird (ALSAG-Novelle 2019)**  
Der Nationalrat hat beschlossen:



Foto: ekostsov - stock.adobe.com

**Artikel 1**  
**Änderung des Altlastensanierungsgesetzes**  
Das Altlastensanierungsgesetz, BGBl. Nr. 299/1989, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 58/2017 und die Bundesministeriengesetz-Novelle 2017, BGBl. I Nr. 164/2017, wird wie folgt geändert:

### **Investitionsrisiken oft überschätzt**

In Oberösterreich hat sich gezeigt, dass rund die Hälfte der erhobenen Gewerbe- und Industriebrachen in der Datenbank des Umweltbundesamtes als Altablagerung oder Altstandort verzeichnet sind. In der Praxis reicht oft schon der bloße Verdacht einer ökologischen Belastung aus, um eine erfolgreiche Nachnutzung zu verhindern. Ein schlechtes Image und fehlende technische Informationen zum Ausmaß möglicher Kontaminationen bedingen oft, dass Investitionsrisiken überschätzt werden und auch Liegenschaften in guten Lagen entwertet sind. Die Erfahrung zeigt aber, dass dieser Aspekt von Liegenschaftseigentümern, Investoren und potentiellen Erwerbern bisweilen überbewertet wird.

Nur ein geringer Teil der Gewerbe- und Industriebrachen weist Kontaminationen in einem Ausmaß auf, welche Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen, die aus Mitteln der Altlastensanierung (ALSAG) gefördert werden. Von den etwa 70.000 Standorten, die in der Datenbank des Umweltbundesamtes erfasst sind, werden erhebliche und damit altlastenrelevante Kontaminationen nur an rund 2.000 Standorten erwartet (aktuell sind rund 300 Altlasten ausgewiesen). Der überwiegende Teil der Gewerbe- und Industriebrachen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht oder nur in geringem Ausmaß kontaminiert. Dies hat nach aktueller Rechtslage zur Folge, dass für diese Flächen keine Altlastenfördermittel des Bundes zur Verfügung stehen. **Hier wird die anstehende Novelle des ALSAG mit einem neuen Förderinstrument Abhilfe schaffen**, welches rund € 3 Mio./Jahr für die (Wieder)Nutzung ehemaliger Industrie- und Gewerbestandorte zur Verfügung stellt. Für Untersuchungen ist ein Förderausmaß von 75% der förderungsfähigen Kosten, max. € 100.000,-- vorgesehen, für umweltbezogene Maßnahmen 50% der förderungsfähigen Kosten, max. € 200.000,-- (de minimis). Erfasst sind Flächen, welche zwar den Altlastenstatus nicht erreichen, aber eine mehr als geringfügige Kontamination aufweisen, wobei die für eine Förderung in Betracht kommenden Standorte auf der Webseite [www.altlasten.gv.at](http://www.altlasten.gv.at) veröffentlicht werden. Die ALSAG-Novelle wurde zwar auf Fachebene fertig gestellt, aber auf Grund des Regierungsbruchs nicht mehr im Ministerrat beschlossen.

Sinnvoll wäre – gleichsam als Basis einer Förderpyramide – die Etablierung einer ergänzenden Landesförderung für Untersuchungen und Maßnahmen für jene nur geringfügig kontaminierten Flächen, die nicht unter die Bundesförderung (Altlastenförderung und neue „Flächenrecycling-Förderung“) fallen. Es ist kaum bekannt, dass Oberösterreich aktuell eine solche Förderung für die Nachnutzung von (potentiell) kontaminierten Flächen anbietet. Dies sollte anderen Bundesländern als positives Beispiel dienen. Das Thema Flächenrecycling weist auf Grund des Zusammenspiels rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Komponenten einen sehr hohen Grad an Komplexität auf. Dementsprechend laufen Überlegungen und Gespräche zwischen dem BMNT und interessierten Bundesländern, die Förder-schienen für Untersuchungen und Maßnahmen durch eine Beratungsförderung für Unternehmen zu ergänzen. Die Kofinanzierung entsprechender Module würde durch Bund und Länder im Rahmen der Umweltförderung erfolgen. Mögliche Beratungsinhalte könnten erste Überlegungen zu folgenden Fragestellungen und Themenkreisen sein: Entwicklungsszenarien und Nachnutzungspotentiale, wofür eine Fläche/Standort/Liegenschaft geeignet ist? Kann bestehende Infrastruktur genutzt werden? Abbruch/Teilabbruch – technische und wirtschaftliche Überlegungen? Wie ist mit einem Kontaminationsverdacht umzugehen?



**Wien 21 - Leopoldau**  
 Am ehemaligen Standort „Gaswerk Leopoldau“  
 entstehen rund 1.000 neue, geförderte Wohnungen



Foto: Dumfahrt - OÖN

**Gallneukirchen, Oberösterreich**  
 Am Standort einer ehemaligen Putzerei entsteht ein  
 neues Wohn- und Geschäftszentrum



Foto: Wolfgang Simlinger / cityfoto - Riepl Immobilien

### **Haftungsfragen werden hinterfragt**

Neben finanzieller Maßnahmen in Gestalt von Förderungen bedarf es zur Forcierung des Flächenrecyclings auch rechtlicher Maßnahmen zur Verringerung des Haftungsrisikos beim Liegenschaftstransfer. Die öffentlich-rechtliche Haftung beim Erwerb ökologisch vorbelasteter Liegenschaften wird in der Praxis als eines der größten Hemmnisse empfunden. Obwohl ein potenzieller Liegenschaftserwerber fast zwangsläufig weniger nahe an der Schädigung ist, reicht bei diesem bereits fahrlässige Unkenntnis („wissen musste“) für eine Haftung aus. Dieser Umstand wird als inkonsequent beurteilt, v.a. auch im Hinblick auf den ökologischen und volkswirtschaftlichen Mehrwert, den die Revitalisierung eines kontaminierten Standortes nach sich zieht. Es stellt sich die Frage nach der sachlichen Rechtfertigung dafür, dass der Erwerber (Rechtsnachfolger im Liegenschaftseigentum) einer strengeren Haftung ausgesetzt ist als der Eigentümer zum Zeitpunkt der Maßnahme bzw. Ablagerung. Die entsprechenden Haftungsbestimmungen (z. B. im Abfallwirtschaftsgesetz 2002) werden dementsprechend vom BMNT einer kritischen Prüfung unterzogen.

Zahlreiche Beispiele in ganz Europa (Joint Research Centre 2015; Konferenz Brownfield redevelopment in the EU am 5. April 2019) zeigen, dass eine Umnutzung historischer Industriearale in neuen Wirtschafts-, Lebens- und Wohnraum erfolgreich umgesetzt werden kann. In Österreich bestätigen Projekte wie das Gaswerk Leopoldau in Wien oder ein Wohn- und Geschäftskomplex auf dem Gelände einer ehemaligen Putzerei in Gallneukirchen, dass es möglich ist, mit Mitteln der Altlastenförderung und strategisch-planerischen Ansätzen verlorene Flächen zu integrieren und neue Stadtteile zu entwickeln. Bei jenen Brachflächen, deren Reintegration in den Markt sich schwieriger gestaltet, weil die Lage weniger attraktiv oder die Rentabilität auf Grund von Risiken nicht sicher ist, sollen die dargestellten Instrumente helfen, die Risiken und Unsicherheiten zu minimieren, die Kalkulierbarkeit zu erhöhen und damit den Dornröschenschlaf zu beenden.

# PIONIERARBEIT

## Wo liegen die Bodenressourcen?

**Das Land Oberösterreich hat bei der Erfassung von Brachflächen eine führende Rolle eingenommen und den ersten Schritt zur nachhaltigen Nutzung bestehender Brachflächen gemacht.**

**Landesrat Markus Achleitner beschreibt im Interview, wie das Land dabei vorgegangen ist.**



*Das Land Oberösterreich gilt als Vorreiter im Umgang mit brachliegenden Flächen. Welche Initiativen wurden ergriffen, um diese Flächen nutzbar zu machen?*

**Markus Achleitner:** Unsere Standortagentur Business Upper Austria hat bereits vor einigen Jahren begonnen, das Thema Industrie- und Gewerbebrachen systematisch zu bearbeiten. Der erste und wichtigste Schritt dabei war, valide Daten zur Anzahl, Beschaffenheit, Verfügbarkeit, etc. zu bekommen.

*Wie werden die Brachflächen nun erfasst? Per Drohne? Gibt es eine zentrale Stelle oder setzt man auf die Mitarbeit der Kommunen?*

**Markus Achleitner:** Im Vorjahr wurden Flächen in allen Gemeinden mittels einer eigenen Applikation für die Bauämter erhoben. Über eine Schnittstelle des DORIS (Digitales oberösterreichisches Rauminformationssystem) mussten die Gemeinden die betreffenden Flächen nur mittels digitalem Fingerzeig markieren. Mit diesem Geocodierungspunkt wurden die

Daten zu Widmung, digitale Katastralmappe, Altstandorte, Orthofoto, etc. automatisiert verschnitten.

Dadurch, dass der Aufwand für die Bauamtsmitarbeiter bei nur einer Minute lag, haben wir eine Rückmeldequote von 93 Prozent erzielt. Daher können wir nun quasi von einer Vollerhebung sprechen.

*Was sind nun die ersten Ergebnisse? Wie viele Flächen wurden markiert?*

**Markus Achleitner:** Insgesamt haben die Gemeinden 102 Flächen im Gesamtausmaß von 68 Hektar gemeldet. Im nächsten Schritt werden die jeweiligen Eigentümer einzeln kontaktiert, um die tatsächliche Verfügbarkeit festzustellen. Jene Flächen, auf die das zutrifft, werden dann in unserer Standortdatenbank [www.standortooe.at](http://www.standortooe.at) erfasst.

*Welche Art von Flächen wurden in dem System erfasst? Unterscheiden Sie etwa zwischen ehemaliger Industrie, Tankstelle, Gewerbegebiet, Parkplatz etc.*

**Markus Achleitner:** Wir haben bei der Erhebung folgende Kriterien angelegt:

- Bestehende Widmung (ausgeschlossen waren alle Widmungen, die eine Wohnnutzung zulassen)
- Leerstandsdauer mindestens drei Jahre
- Fläche musste befestigt sein



ehemalige Messerfabrik Steyr (um 1900)



revitalisiertes Museum Arbeitswelt (2006)

Somit haben wir einen Überblick über alle Industrie- und Gewerbebrachen (v.a. ehemalige Produktions- und Lagerflächen sowie ungenutzte Gewerbeflächen des Handwerks oder Handels) bekommen.

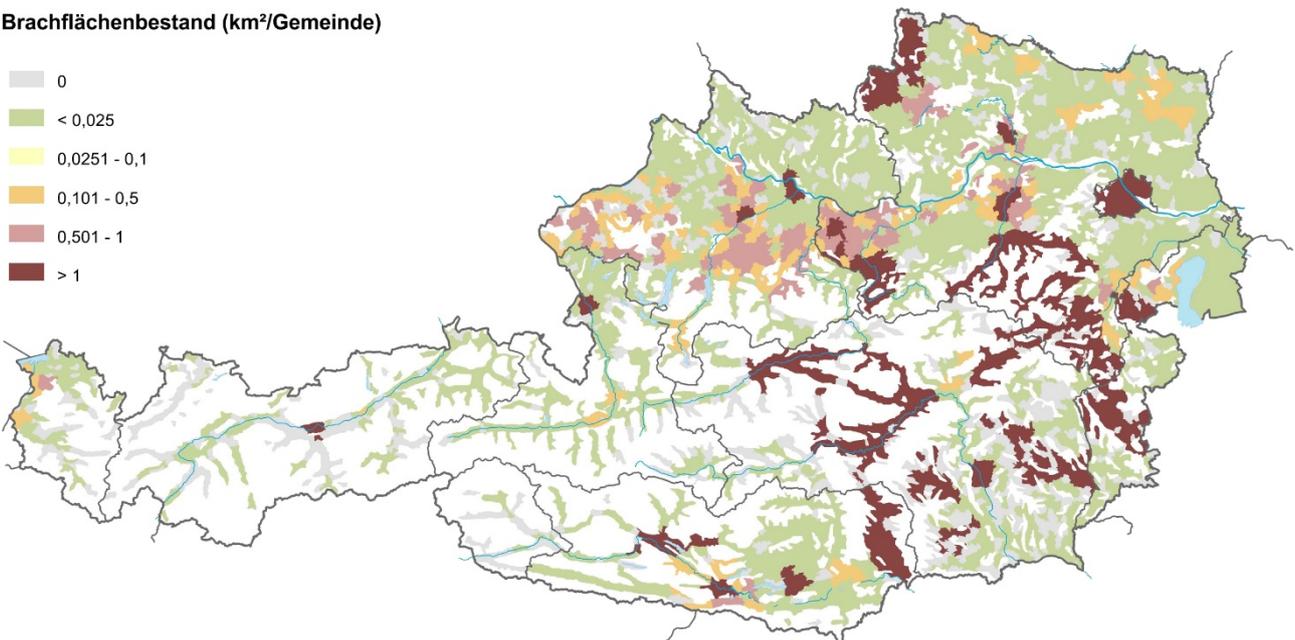
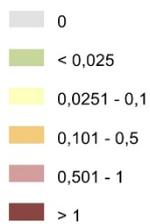
*Haben Sie eine Idee, wie viel der Flächen kontaminiert sind?*

**Markus Achleitner:** Von den 102 Flächen weisen ungefähr die Hälfte einen Altstandort auf, wobei die tatsächliche Kontamination erst in einem weiteren Schritt festgestellt wird.

*Schließlich stellt sich die Frage der Nachnutzung. Wie viel der derzeit erfassten Brachflächen sind denn für Wohnbau nutzbar?*

**Markus Achleitner:** Wir wissen, dass ungefähr 70 Prozent der Flächen von einer heranrückenden Wohnbebauung betroffen sind. Dadurch verringert sich die Chance auf eine Nachnutzung als Industrie- oder Gewerbefläche.

**Brachflächenbestand (km<sup>2</sup>/Gemeinde)**



Quelle: Umweltbundesamt 2004



Rammsondiergerät auf Raupenfahwerk / Foto: GEOTOOL



Bodenprobenentnahmestelle / Foto: GEO-data

# BODENUNTERSUCHUNG

## Keine Katze im Sack

**Die Angst vor bösen Überraschungen durch Kontaminierungen bei vorge nutzten Grundstücken sei allgemein überschätzt, so Experten unisono (siehe auch Gastbeitrag vorne). Eine Risiko-minimierung durch richtige Analysen ist einfach und bei vielen Immobilien-Profis bereits Standard.**

Denken Sie bei Kontaminierung auch gleich an prächtige Blumen und Gärtnereien? Wenn ja, haben Sie hohe Expertise – Gratulation. Wenn nein: auch kein Grund zur Panik, im Gegenteil. Gesunde Skepsis ist bei „gebrauchten“ Grundstücken zwar angebracht, aber Angst fehlt am Platz.

„Es gibt eine ganz klare Vorgehensweise in solchen Fällen, das ist durch Normen und Vorschriften geregelt“, erzählt Mag. Alexander Goth, Geschäftsführer und Projektleitung Umwelttechnik-Geologie von GEO-data. So könnten alle Risiken eigentlich sehr gut in den Griff bekommen werden. Bei ehemaligen Industriegrundstücken sei eine Prüfung ja logisch, aber auch bei städtischen Liegenschaft sei die Vorprüfung bereits Usus, meint Goth: „Bei großen Bauträgern in Wien gehört eine Analyse im Zuge der Ankaufsprüfung eigentlich schon zur Normalität.“ Und was soll das mit den Gärtnereien? Die sind ein klassischer Kandidat für Bodenkontaminierung, verrät Goth – häufig sei viel zu viel Phosphat im Boden auffindbar.

Und hier kommt auch schon die gute Nachricht. In drei Schritten sind Kontaminierungen auffind-, einschätz- und eliminierbar.

### Schritt 1: Historie

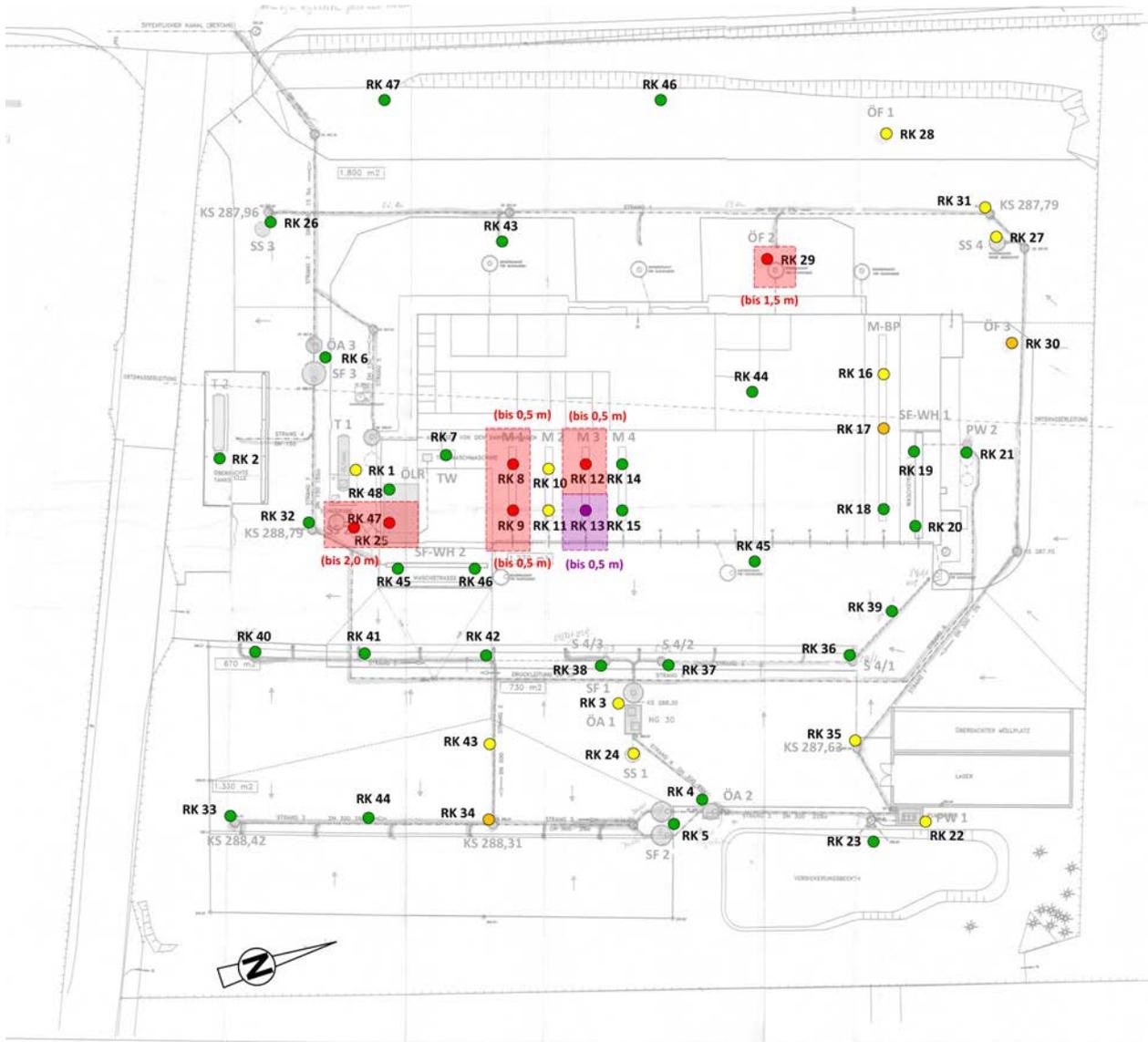
Bei großen Liegenschaften schaut man sich im Vorfeld die Historie an: Was wurde auf dem Grundstück überhaupt wo genau gemacht? Welche Bereiche waren vielleicht von einer Produktion gar nicht betroffen? Wo lagerten heikle Materialien? Dieser Schritt kann die Basis für weitere konkrete Untersuchungen sein. Nicht überall müsse dann der Schritt zwei gemacht werden.

### Schritt 2: Bodenaufschlüsse

Dann werden Bodenproben genommen. Das geschieht mittels Baggerschürfe, wenn der Boden lose und unbebaut ist. Ansonsten werden die Proben mittels Rammkernsondierungen aus der Tiefe geholt. In beiden Fällen wird das ausgehobene Bohrgut analysiert.

Die Deponieverordnung schreibt vor, dass diese Analyse ausschließlich von einem vom Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus akkreditierten Labor durchgeführt werden darf.

Ab 1. Jänner 2020 muss auch die Probenahme selbst von einer akkreditierten Inspektionsstelle durchgeführt werden.



Dieses Beispiel zeigt eine ehemalige Werkstätte. Auf dem Grundstück wurde eine Detailuntersuchung durchgeführt. Demnach wurden Rammkernsondierungen bei relevanten Stellen (Schmiergruben, unterirdische Tanks, Abscheideranlagen, diversen Schächten, etc.) durchgeführt und ergänzend auch gemäß ÖNORM S 2126 (1 Rammkernsondierung je 400 m<sup>2</sup>) die Fläche untersucht.

## LEGENDE

### RK . RAMMKERNSONDIERUNG

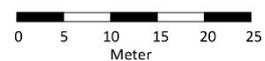
#### DEPONIETYP GEMÄSS DVO 2008

- Bodenaushubdeponie
- Inertabfalldeponie
- Baurestmassendeponie
- Reststoffdeponie
- Massenabfalldeponie
- nicht deponierbar

#### AUSHUBBEREICHE (mit Tiefenangabe):

- Reststoffdeponie
- Massenabfalldeponie
- nicht deponierbar

Originalgröße des Plans A3



PLANTITEL: <b>BEWERTUNG GEMÄSS DVO</b>	
 Gesellschaft für geologische Messgeräte Ges.m.b.H PROTTES, 31. 7. 2019	MASSSTAB: <b>M 1:500</b>
	PROJEKTNUMMER: <b>8202</b>
	PLANNUMMER: <b>8202-03</b>
	BEARB.: GOTH GEPRÜFT: ANTRITTER

### **Schritt 3: Details, wenn nötig**

„Wenn es Bereiche mit Kontamination gibt, empfiehlt es sich diese genauer anzusehen. Engmaschigere Bohrungen werden durchgeführt, und - nur - die relevanten Parameter werden hier dann analysiert“, so Goth.

Am Ende steht jedenfalls ein recht klares Profil, wo sich wieviel verschmutztes Material befinden dürfte. Die Kubaturen werden errechnet und die Kosten, die zur Entsorgung anfallen, werden vorhersehbar. Die etwaige Kontaminierung wird somit monetarisierbar und kann somit objektiv in die Verhandlungsmasse einfließen. In den meisten Kaufverträgen steht standardmäßig, dass der Käufer das Risiko von Kontaminierungen tragen muss. Mit einer Objektivierung des Risikos lässt sich das Thema aber leichter gemeinsam tragen bzw. eher eine Einigung treffen, dass auch der Verkäufer für gewisse Kosten aufkommt - oft sind dafür ja auch Rückstellungen gemacht worden. Goth ist aufgrund der vielen positiven Erfahrungen gelassen: „Klar, ein gewisses Restrisiko besteht beim Bauen und in der Wirtschaft immer. Aber die Erfahrung zeigt, dass - wenn man normgemäß untersucht - die Ergebnisse sehr verlässlich sind.“

### **Fakten**

*Gebrauchte Flächen werden nach geltenden Normen (wie die ÖNORM Liegenschaftsbewertung) und Gesetzen (wie der Deponieverordnung, dem Bundesabfallwirtschaftsplan) bewertet. Hier wird genau geregelt, wie bei der Bodenuntersuchung vorzugehen ist und wie Verschmutzungen entsorgt werden müssen. Dabei gibt es fünf verschiedene Kategorien:*

1. Bodenaushubdeponie: normaler, unverschmutzter Aushub
2. Inertabfalldeponie: mit Ziegelmaterial, Baustoffen aus natürlichen Materialien vermischt
3. Baurestmassendeponie: Hier finden sich Baustoffe mit chemischen Zusätzen im Aushub, typischer Weise etwa Beton.
4. Reststoffdeponie
5. Massenabfalldeponie

*Eine Liegenschaft gilt als kontaminiert, wenn sich in ihrem Boden Reststoffe oder Massenabfälle oder Stoffe, die gar nicht deponierbar sind, befinden. Sollten nicht deponierbare Stoffe enthalten sein, müssen diese (z.B. mikrobiologisch) behandelt und verändert werden, um sie schließlich gefahrlos auf einer Deponie lagern zu können.*

*Die häufigsten Kontaminierungen sind Kohlenwasserstoffe (Mineralöle, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) - wie bei Eisenbahnschwellen, Telegrafmasten etc.) und Schwermetalle (oft auch in Schlacken) sowie Phosphate bei Gärtnereien.*

# BESTEHENDES BESSER NUTZEN

## Alte Hallen – Neues Leben

**Vor allem im urbanen Raum wird es eng. Grundstücke sind knapp, der Zuzug hält an. Nachverdichten, umnutzen, Funktionen mischen heißt das Gebot der Stunde. In der Revitalisierung liegt der Schlüssel zur effektiven Stadtentwicklung. Hier ist Kreativität gefragt. Eine Panzerhalle wird zum Szene-Treffpunkt, eine Kirche zum Digital Hub.**

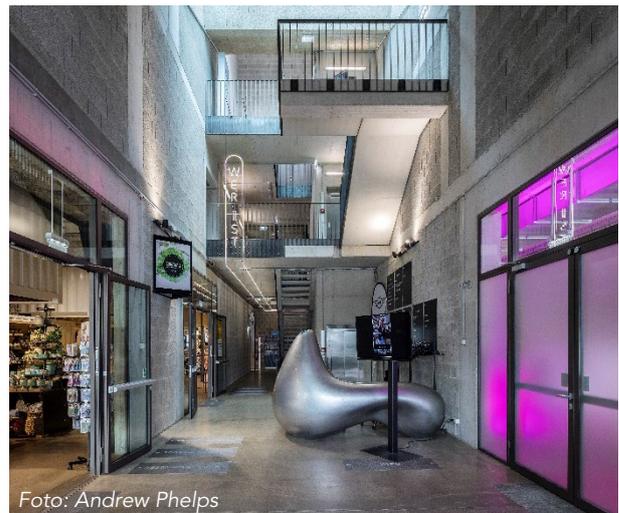
### Panzerhalle Salzburg

Ach, was soll man bloß mit diesen heruntergekommenen Industriebauten anstellen? Sanieren! Und zum urbanen Zentrum machen – so wie die Panzerhalle in Salzburg. Der Gußwerk-Betreiber Marco Sillaber erwarb die zugegebenermaßen vorerst nicht so attraktive Immobilie – was dort früher passierte, lässt der Name vermuten, Militärfahrzeuge wurden repariert und gewartet. 35 Millionen Euro wurden insgesamt investiert. Heute findet sich ein vibrierender Nutzungsmix, hippestes, urbanes Feeling liegt in der Luft. Das tut gerade Salzburg besonders gut.

Die Nutzung ist bunt: Hier kann man in Lofts wohnen, Büros betreiben, sich ins Co-Working einmieten oder Veranstaltungen feiern.



Eine Beauty & Style Zone gibt es genauso wie einen Designermarkt, Fitness, junge, innovative Restaurants und in der Markthalle reihen sich Delikatessenläden an Streetfood-Standln und Bars.

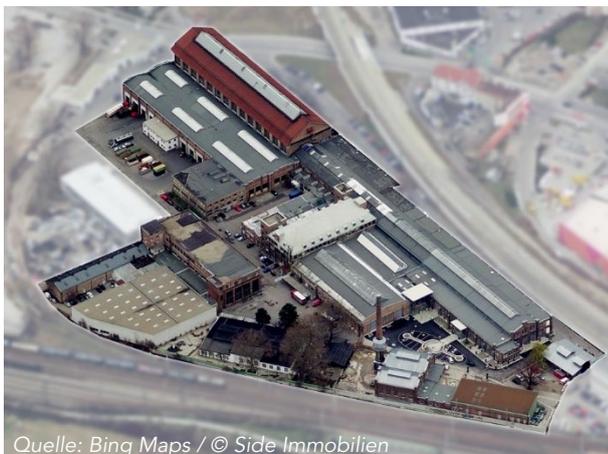


200 Meter lang, 50 Meter breit und 16 Meter hoch war die Halle ursprünglich. 1938 errichtet, ist heute die markante Außenhülle erhalten geblieben und um Um- und Zubauten ergänzt worden. Zentrales Element in der Markthalle sind Frachtcontainer, die ineinander verschachtelt neue Räume ergeben.

Vermietet war alles (20.000 m<sup>2</sup>) ganz schnell, nur die Luxuswohnungen waren schwierig.

## METASTadt Wien

Ein großes Thema bei der Nachnutzung ist der Denkmalschutz. Viele schrecken vor ihm zurück. Andere, wie Antiquitätenhändler Jürgen Hesz, haben damit keine Probleme. Dieser sei ohnehin kooperativ, wenn man gemeinsame Lösungen sucht und froh, wenn sich jemand um die alten Gebäude kümmere. Ein abgesandtes Gebäude sei ja auch nicht im Sinne der Behörde. Und ganz ökonomisch betrachtet, so Hesz, bringe der Denkmalschutz auch einen Steuervorteil, weil der Abschreibungszeitraum dreimal kürzer sei als bei herkömmlichen Immobilien. Hesz kaufte 2001 aus einem Konkurs bei der Bank Austria das 62.000 m<sup>2</sup> umfassende Gelände rund um die ehemaligen Elin-Werke in Wien Donaustadt.



Auf dem Areal stehen fünf Hallen, einige davon sind bereits saniert. Das Raumklima bei einer 16 Meter hohen Halle mit viel Einfach-Glasflächen in den Griff zu bekommen, ist eben nicht so leicht. „Das so genannte Kesselhaus ist außen denkmalgeschützt, der Rest steht unter Ensembleschutz“, erklärt Hesz. Das Alte sei aber gerade das, was den Charme der Location ausmache.



Das Gelände wird für Veranstaltungen aller Art genutzt - von der privaten 100 Personen-Feier bis zur Messe für Anime- und Mangafans mit rund 25.000 Besuchern und zuletzt einem Scooter-Konzert. Hauptsächlich gebe es Firmenveranstaltungen und Produktpräsentationen, eine Halle verfügt sogar über einen eigenen Lift für Autos.



## Nichts muss heilig sein

„Heilig und profan“ nennt sich ein Restaurant in der Via dei Maroniti in Rom. Hier stünden die Menschen Schlange, um reinzukommen, anders als bei manchen Gotteshäusern, berichtet die katholische Nachrichtenagentur Kathpress mit unglücklichem Unterton. Ein anderes Motto herrscht in der Kirche St. Peter in Mönchengladbach vor: „Klettern statt Knien“ – die Kirche wurde aus finanziellen Gründen als Kletterhalle verpachtet. Der Vertrag läuft über 25 Jahre, die Alternative wäre ein Abriss gewesen. Jetzt kraxeln Kletterer über dem ehemaligen Altar, statt der Orgel gibt es einen Boulderbereich, die Umkleidekabinen sind in der Sakristei und genug Platz für einen eigenen Gymnastikraum sowie für weitere Aktivitäten und Umbauten ist auch noch da.



Die Umnutzung eines sakralen Gebäudes mutet freilich ein wenig komisch an, aber ganz nüchtern betrachtet, kann auch diese Art der Revitalisierung zu einer intelligenten Stadtentwicklung beitragen. Denn „der Erhalt von einer Kirche ist nicht unser Kerngeschäft“, wird Martin Struck, Erzdiözesanbaumeister des Erzbistums Köln, in einem Beitrag im Deutschlandfunk zitiert. Der Mensch stehe im Mittel-

punkt, so Struck, daher rechne er auch mit 30 % des Gesamtkirchenbestandes, der in Zukunft hinterfragt werden müsse. Ende 2018 gab es daher an der Päpstlichen Universität Gregoriana einen eigenen Kongress mit dem Titel „Wohnt Gott hier nicht mehr?“ Papst Franziskus wünscht sich eine würdige Nachnutzung und mahnt, dass der Verkauf von Gotteshäusern nicht gewinngetrieben sein dürfe. „Wir hatten einen Heidenrespekt vor der Entwicklung“, meint Jens Kreiterling nicht ohne Wortwitz, wenn er als Vorstand des deutschen Immobiliendevelopers Landmarken AG über sein ungewöhnlichstes Projekt spricht: St. Elisabeth in Aachen – der digitale Hub der Stadt und Co-Working Space. Poppige Streetart, bunte Couchen und mobiles Mobiliar (somit kann die Kirche auch als Event-Raum genutzt werden) finden sich heute dort, wo früher Holzbänke mit Knie-Vorrichtungen standen. Die Kirche war Teil eines erworbenen Ensembles und wurde wegen des vorherrschenden Gläubigen- und Priestermangels in ihrer ursprünglich gedachten Verwendung nicht mehr gebraucht. Nachdem die Kirche offiziell entweiht wurde, arbeiten heute innovative Geister in dem Co-Working Space.



## Lager statt Leerstand

Während die Grundrisse so genannter smarter Wohnungen immer kleiner werden, steigt der Bedarf an externen Lagerflächen. Konzepte gibt es viele, manche davon reduzieren den Leerstand in schwer vermarktbareren Straßenlokalen.

Beispiel aus Österreich: das Start-up Storebox-Konzept, bei dem auch René Benkos SIGNA Innovations AG beteiligt ist. Die Lager dieser Selfstorage-Lösung sind in der direkten Nachbarschaft angesiedelt, jederzeit online buchbar und rund um die Uhr zugänglich. Dafür werden leerstehende Geschäftsflächen zu Lagern mit unterschiedlich großen Abteilen ausgebaut. Die Buchung und Kundenbetreuung erfolgen digital und automatisiert. So können Kunden, unabhängig von Öffnungszeiten, Abteile buchen und sofort einlagern.



Die beste Variante gegen Leerstand in der Sockelzone vorzugehen ist aber freilich das proaktive Management. Die Seestadt Aspern hat es vorgemacht: Sie mietet alle öffentlichen Erdgeschoßflächen in den Projekten der Seestadt zurück und vermarktet sie mit einem Partner einheitlich - wie im Einkaufscentermanagement kann sie so auch die Nahversorgung und den Branchenmix steuern.

## Parkplätze von gestern

Wer von der Zukunft einer Stadt spricht, muss auch an die Mobilität denken. Sollte beispielsweise autonomes Fahren tatsächlich so rasch in der Realität umgesetzt werden, wie viele Experten es vorhersagen, verändern sich zwangsweise „klassische Lagen“:

Schon allein die Umstellung auf E-Mobilität, könnte den Wiener Gürtel – bislang keine rasend interessante Lage – zu einer stillen Zone mit guter Luft verwandeln. Der Umstieg vom Individualverkehr auf multimodales Fortbewegen werde laut Experten vom Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation den Platzbedarf an Autos reduzieren. Während heute 60 Prozent aller Wiener Straßenflächen ausschließlich Autos zur Verfügung stehen, will die Stadt, dass bis 2025 80 Prozent der Wege mit Öffis, Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden. Der Anteil der Autos soll von 27 auf 20 Prozent sinken. Das könnte 20 Prozent der Stadtfläche, die aktuell als Parkplätze verwendet werden, für neue Nutzungen frei geben. Ein Großteil dieser Flächen sind natürlich auch Parkplatzstreifen mit einer Breite von maximal fünf Meter, wie Oliver Bertram, Managing Partner vom Architektur- und Design-Studio Wideshot, erklärt. Da brauche es kreative neue Ansätze, wie diese Flächen genutzt werden, so Bertram.

Schon jetzt sind so manche Parkplätze überflüssig. Hausverwaltungen in hippen Bezirken können ein Lied davon singen. Die Bewohner verzichten auf den Besitz eines Autos, viele Garagenplätze stehen leer. Und auch Retailer haben sich Strategien einfallen lassen, überdimensionierte Parkplätze zu nutzen.

Der Trend, an diesen Orten kleine, unkomplizierte Frequenzbringer aufzustellen, ist auch in Österreich und Deutschland im Kommen. In schicken, modernen „Containern“ oder anderen nicht fix mit dem Grund verbundenen „Immobilien“ locken Bäcker die tägliche Kundschaft, der Blumenhandel hat diese Standorte für sich entdeckt und auch Waschstraßen erfreuen sich steigender Beliebtheit. Eine weitere Spielart sind Fastfood-Angebote, die auch bei der Umrüstung von bemannten zu Automaten-Tankstellen einen Mehrwert bieten können – das Unternehmen BistroBox bäckt offene Pizzen in seinen unbemannten Containern und expandiert mit der Idee in Österreich erfolgreich.



Foto: BistroBox

In Parkhäusern besonders unbeliebt sind die obersten, nicht überdachten Geschosse. Auch hier könnten vorgefertigte Bauteile eine Lösung bieten – etwa als Wohnraum auf Zeit (oftmals mit fantastischer Aussicht). Das Berliner Unternehmen MQ Real Estate stockt Parkhäuser mit Hotels in Modulbauweise auf. In Berlin Lichtenberg entstand so auf dem Parkdeck eines Einkaufszentrums aus den 1990er Jahren ein poppigendes niu-Hotel mit 152 Zimmern. „Parkhäuser eignen sich ideal für uns, da sie sich an den City Hot Spots befinden und damit

mit ihrer Lage optimal in unsere Expansionsstrategie passen“, erklärt David Etmenan, Chief Executive Officer & Owner des Betreibers NOVUM Hospitality.



Foto: the niu Hide

In Köln wurden mitten in der Innenstadt hochwertige 31 Eigentumswohnungen auf ein Parkhaus gesetzt. Sie gruppieren sich rund um einen begrünten Innenhof, die Architekten vom Büro Wilkin & Hanrath sprechen gar vom Gefühl eines mallorquinischen Dorfes, das durch die zentral angelegte Achse, die sich als Gasse durch das Projekt zieht, erreicht wird.



Foto: Tobias D. Kern AfM / Köln

Überhaupt könnten Parkplätze effizienter genutzt werden. Die Digitalisierung macht zum ersten Mal dynamisches Parkraummanagement möglich – denn es muss ja nur dann ein Platz als Ladezone gesperrt sein, wenn auch wirklich Lieferungen kommen.



## **Frequenzimmobilien-Report (V) 2019**

*wird Ihnen zur Verfügung gestellt von SIDE Immobilien Gruppe*

[www.side-immobilien.at](http://www.side-immobilien.at)