



Industrie- und Gewerbebranchen in Oberösterreich

Nachhaltige Standortentwicklung mit standortooe.at

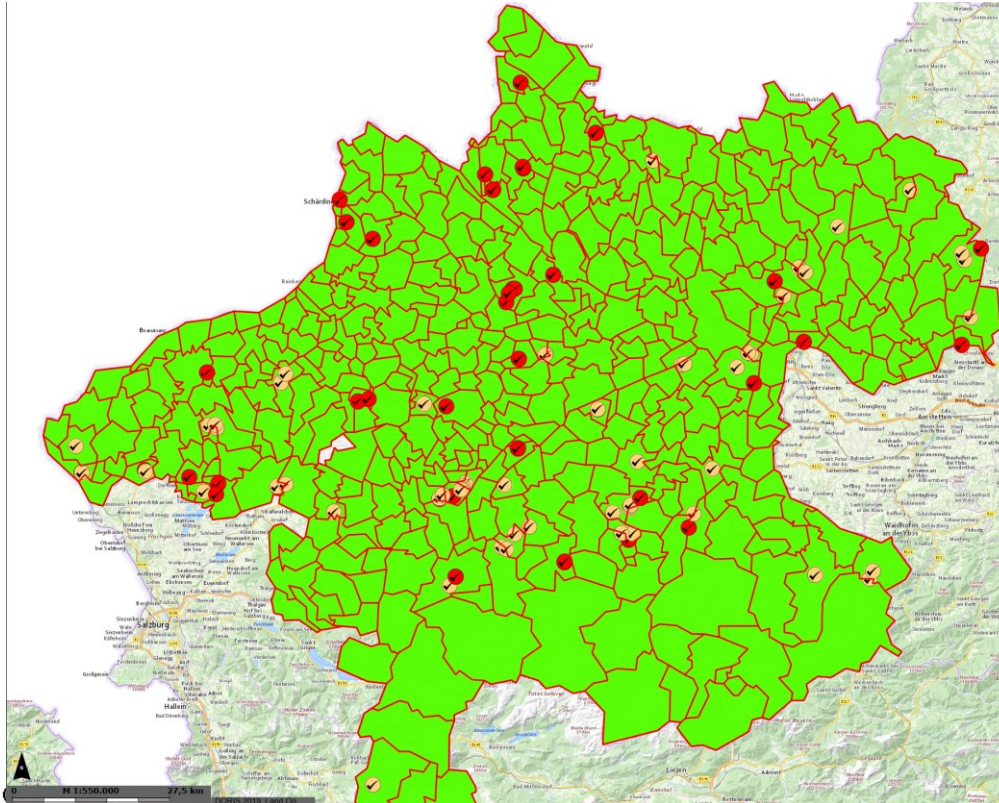
innovation is our business.

| 04.05.2021

Definition von Brachen (2018)

- **Industrie- und Gewerbebrachen** sind vor allem ehemalige Produktions- und Lagerflächen unterschiedlicher Wirtschaftszweige, sowie ungenutzte Gewerbeflächen des Handwerks oder Handels. Damit sind befestigte Manipulationsflächen wie auch Betriebsgebäude gemeint.
- Unterteilung in:
 - **Junge Brachen** (finden seit 3 Jahren keine Nachnutzung)
 - **Dauerhaften Brachen** (finden seit 10 Jahren keine Nachnutzung)
- Widmungen:
 - Industriegebiet,
 - Betriebsbaugelände,
 - eingeschränktes Betriebsbaugelände,
 - Sondergebiet des Baulandes
- Meldung mit geringfügigem Nutzungsgrad der Brache möglich (< 20 %)

Doris IntraMap (Digitales Oberösterreichisches RaumInformationsSystem)



Erhebungswerkzeug

- Doris IntraMap
- Layer „Industriebrachen“

Erfassung der Brache durch die Gemeinde mittels Setzung eines Markierungspunktes
→ (digitaler Fingerzeig)
(Dauer: ~ 1 Minute)

Verschneidung der Daten:

- Orthofoto
- Flächenwidmungsplan
- DKM-Auszug
- Grundstücksdaten
- Eigentümer
- Altstandort-Einträge
- Hochwasserrisiko



Ehemals
Ziegelei
Raschhofer



Gewerbepark Pramtal, Taufkirchen an der Pram



Industriebrache Nr. 316

Art: Junge Brache
Anmerkung:

Gemeinde: Taufkirchen
Gemeindefnummer: 41426



- Ehemaliges Areal der Schördinger Molkerei - 20 Jahre Leerstand
- Ist im Zuge der Oö. Brachenerhebung gemeldet worden
- In der Klassifizierung wurde sie für eine betriebliche Nachnutzung hoch bewertet
- Massive Betonbausubstanz – Lastenaufzug wird eingebaut
- Ankauf vor 3 Wochen durch KS Immo GmbH Investment ca. € 1,4 Mio, (inkl. Generalsanierung)
- Potentielle Nachnutzung: Mix aus Produktion, Büro, Lager

Oben: Auszug aus Brachenkatalog
Unten: Auszug aus Klassifizierungsinstrument

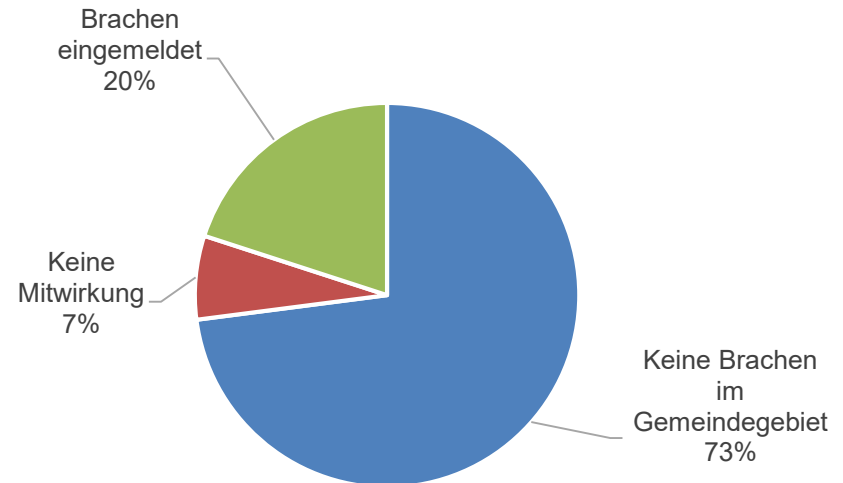
GRUNDSTÜCKE	Bezirk	Einwohner	GRUNDSTÜCK	Derzeitige Widmung des Grundstücks	Grundstücksfläche [m ²]	Grundstückspreis-orientierung [EUR]	Grundstücks-konfiguration	Kontaminierungen	Altstandort	IT-Infrastruktur - Festnetzverbindung	30 KV Leitung R = 200 m	110 KV Leitung R = 500 m	Expansionspotential: betrieblich gewidmete Flächen (un/mittelbar) angrenzend	Expansionspotential: nicht betrieblich gewidmete Flächen (un/mittelbar) angrenzend	Hochwasser	GEBÄUDE	Bestandsgebäude	KONTEXT	Lage der Brache	Entfernung zum nächstgelegenen ÖPNV	Öffentliches Verkehrsmittel	Entfernung zur nächsten Autobahn/ Schnellstraße	Beeinträchtigte LKW-Zufahrtsmöglichkeit	Widmungen, speziell W, D, K, M im Umkreis von 50 m ab Grundstücksgrenze	Widmungen, speziell W, D, K, M im Umkreis von 100 m ab Grundstücksgrenze	BEWERTUNG
Grundstück Nr. 143 41426 Taufkirchen	Schörding	2 925		I	11 728	23	1 zu 2	Ja	erfasst	10-30Mbit/s	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja			Gewerbepark	< 500 m	Multimodal	0 - 10 km	Nein	Ja	Ja	2,29

Vorgangsweise (2018)

Mehrmalige Aufforderung an Gemeinden, über die Doris IntraMap ihre Gewerbe- und Industriebrachen einzutragen.

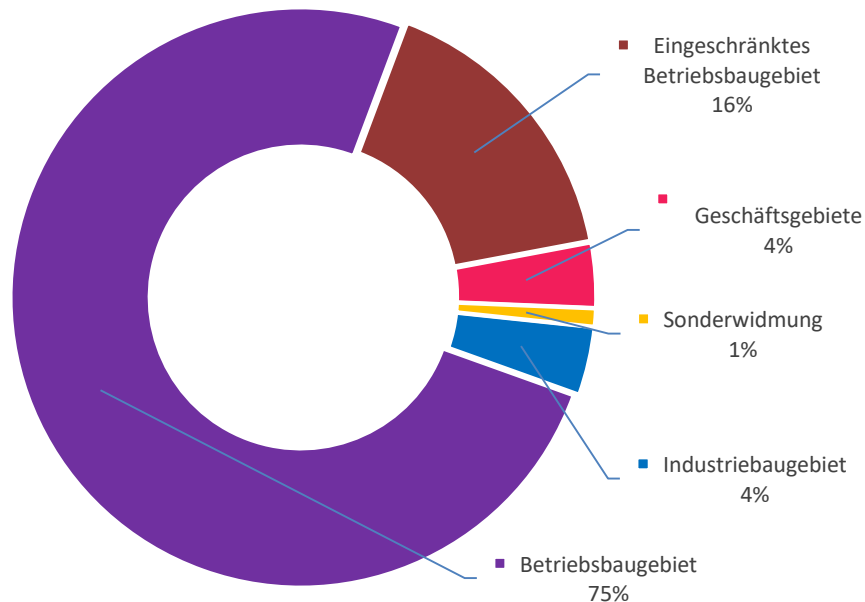
Alle Gemeinden	440
Rückmeldequote:	93%
Keine Brachen im Gemeindegebiet	321
Keine Mitwirkung	31
Brachen eingemeldet	88

Quelle: Business Upper Austria



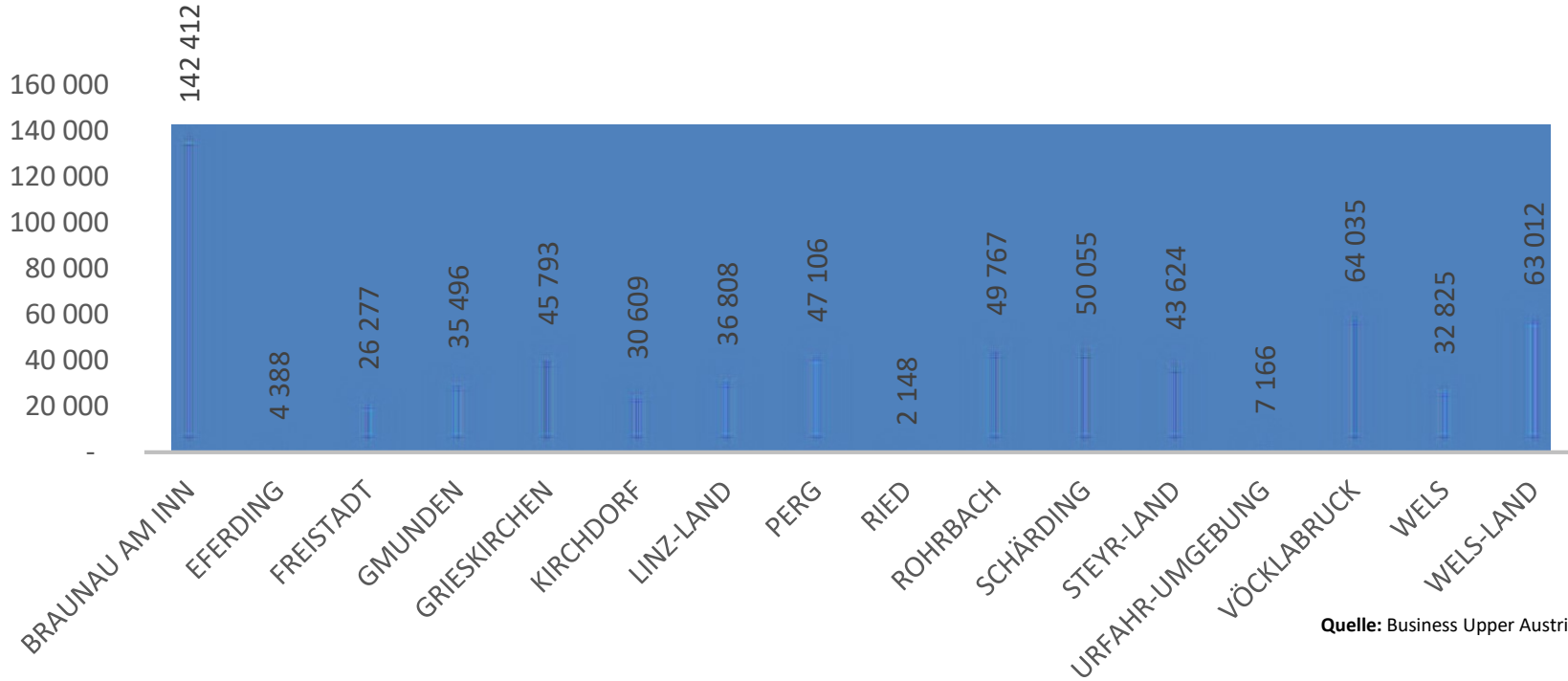
Unterteilung der gemeldeten Branchen

Widmung	Brachfläche (m ²)
Industrieaugebiet (I)	25 953
Betriebsaugebiet (B)	512 676
Eingeschränktes Betriebsaugebiet (MB)	111 297
Geschäftsgebiete (G)	24 688
Sonderwidmung (SO)	6 874
Summe	681 488
	~ 68 ha



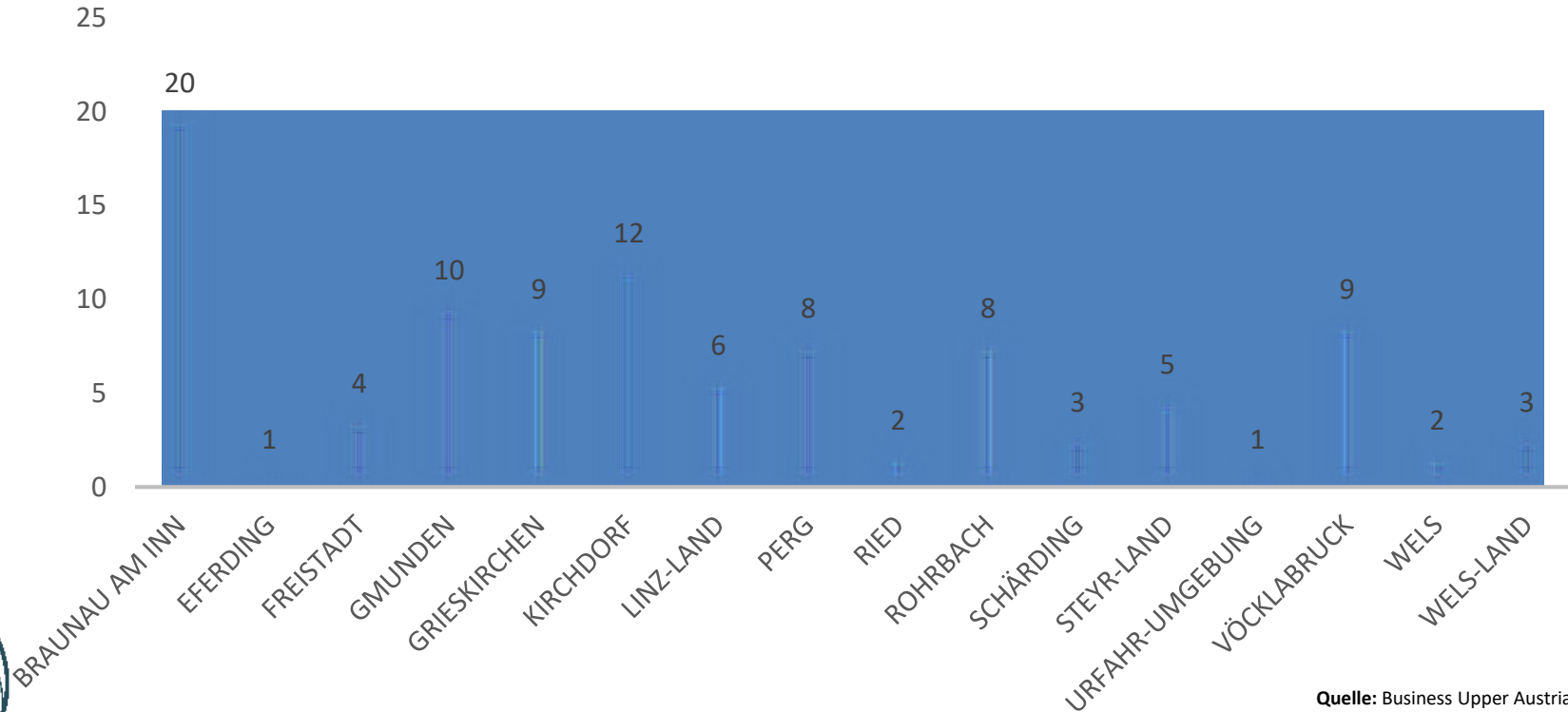
Quelle: Business Upper Austria

Flächensumme je Bezirk (lt. Definition)



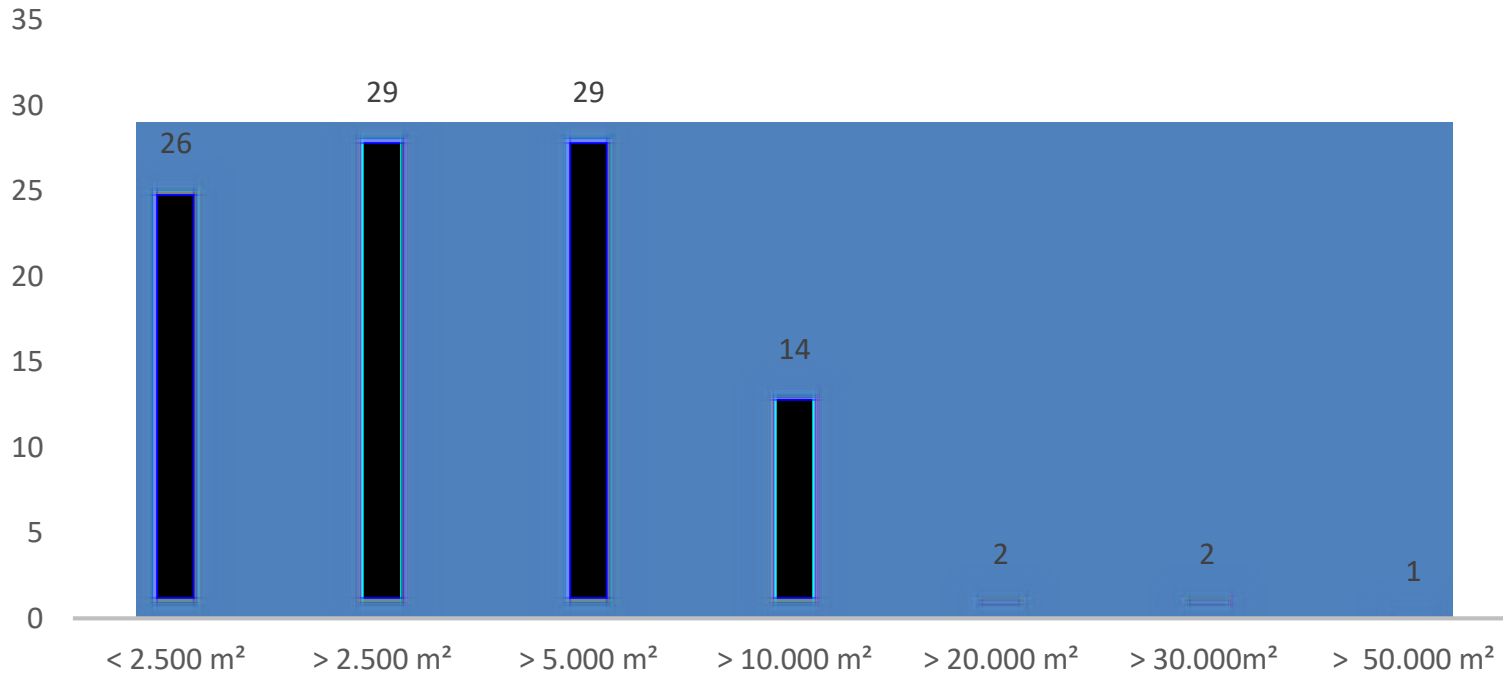
Quelle: Business Upper Austria

Anzahl der Gewerbe- und Industriebranchen pro Bezirk



Quelle: Business Upper Austria

Anzahl der Gewerbe- und Industriebrachen nach Größenkategorie



Quelle: Business Upper Austria

Learnings aus der Erhebung

- Die „ganz großen Industrie- und Gewerbebrachen“ gibt es kaum/nicht
- Herangerückte Wohnbebauung
 - ca. 70 % von einer Wohnnutzung im 50 m-Radius betroffen
- Undurchsichtiges Kostenrisiko
 - Kontamination
 - Abbruch- und Entsorgungskosten

Learnings aus der Erhebung

- Gründe warum sich Experten gegen eine Brache entscheiden:
 - Fehlende Expansionsmöglichkeiten
 - Höhere Baukosten (Objektinstandsetzung)
 - Undurchsichtiges Kostenrisiko → teure Analysen im Vorfeld
- Gründe, warum sich Experten für eine Brache entscheiden:
 - Kostenvorteil, weil schon aufgeschlossen
 - Vorhandenes sozial-infrastrukturelles Umfeld
 - Zeitfaktor
 - Kein Umwidmungsverfahren mehr nötig
 - Vorhandene Kubaturen
 - Aufrechte Betriebsanlagengenehmigung

Projektbeteiligte:

- Business Upper Austria
- FH Oberösterreich
- Abteilung Überörtliche Raumordnung, Land OÖ
- Abteilung Geoinformation und Liegenschaft (DORIS), Land OÖ

Erhebungsphase:

- Erhebung über DORIS-Applikation (abrufbar über z.B. Kommunalnet)
- Leermeldung möglich über DORIS-Applikation
- Kurze Fragen zu(r) Vornutzung, Verfügbarkeit, Interesse an Nachnutzung, Gebäudezustand
- Bitte um Mitwirkung über E-Mails vom 29. März und 08. April ergangen
- Frist bis 15. April – Nachfrist möglich, Telefonischer Kontakt

Definition 2021 – noch weiter gefasst



Gesucht werden jene Immobilien, die

- unabhängig vom Bauzustand
- seit **mindestens 3 Jahren leer** stehen ODER
- **aktuell nur bis zu maximal einem Drittel der Objektnutzfläche** (bezogen auf die brachgefallenen Gebäude bzw. Manipulationsflächen am Areal) **gewerblich genutzt werden.**

Solche Brachen sind beispielsweise:

- ehemalige **Produktions- und Lagerflächen aus Industrie und Gewerbe** (unabhängig vom Wirtschaftszweig) – sowohl Betriebsgebäude als auch befestigte Manipulationsflächen
- ehemalige **Gewerbeflächen des Handwerks oder Handels**
- leerstehende **Gebäude in Ortskernen** mit einer ehemaligen überwiegenden Gewerbenutzung
- leerstehende **Bürogebäude**
- leerstehende **Tourismus- und Gastronomieobjekte**
- leerstehende **Militär- und Bahnhofsareale**
- leerstehende **landwirtschaftliche Objekte**, die ehemals gewerblich genutzt wurden
- **gewerbliche Leerstände** (z.B. Kfz-Werkstätten), die an Wohngebäude gekoppelt sind

Warum sollte man mitmachen?

- Der Bund und auch die EU planen das **Thema Leerstände als Förderungsschwerpunkt** zu verankern, die Kenntnis von entsprechenden Objekten kann für Sie einen gewissen Startvorteil bedeuten.
- Am Nachmittag des 15. Juni wird eine **Erfahrungsaustauschrunde zum Thema Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen** stattfinden. Gerne können Sie vorab Ihre Branche(n) als Fallbeispiel einbringen bzw. vor Ort ausgiebig mit Expert*innen zu diesem Thema sprechen.
- Das **Land OÖ zeichnet dieses Jahr erstmals zukunftsweisende Vorzeigeprojekte zur (Wieder-)Belebung von Brachen in Oberösterreich** mit dem #upperREGION Award aus. Informationen dazu finden Sie unter www.biz-up.at/upperregionaward. Die Preisverleihung wird, sofern die weiteren Entwicklungen rund um das Coronavirus es möglich machen, am 15. Juni 2021 im Graumann-Areal in Traun stattfinden.

Maßnahmen zur Revitalisierung

Umfassende Unterstützung, u.a. durch:

- Aufnahme in die Standortdatenbank (www.standortooe.at) → Vermarktung der Flächen
- Kooperation Gemeinden/Regionen/Unternehmen → Pilotprojekte
- Förderungen
 - Wenn Altlast; dann ALSAG-Förderung
 - Unabhängig vom ALSAG:
 - Land OÖ: „Sanierung und Sicherung von kontaminierten Flächen“
Bis zu € 100.000 für Herstellungs- und Durchführungsmaßnahmen



Standortdatenbank OÖ

www.standortooe.at

innovation is our business.

|

Was ist standortooe.at?

- Die OÖ-Datenbank für gewerbliche Immobilien und Liegenschaften
- Kostenlose Nutzung
- Professionelles Tool für Gemeinden, Regionen, Grundeigentümern, Unternehmen und Marktteilnehmer (Immobilienentwickler, Makler)
- Einfache Anwendung, intuitive Menüführung und viele Funktionen für täglichen Gebrauch

Standortdatenbank NEU - Entwicklung



Kooperationsprojekt zwischen



Projektdauer

- Projektstart Dezember 2018
- Fertigstellung und Go-Live-Version Dezember 2019

Projektziel

- Benutzerfreundliches Profi-Tool für jeden Nutzer

Funktionen der OÖ Standortdatenbank



- **Inserieren** von Gewerbe- und Industrieobjekte, Büros und Geschäftslokalen
- Verlinkung zu **DORIS** (aktueller Flächenwidmungsplan und Grundstückskataster)
- Automatisierte **PDF-Exposé**
- Einfach Verwaltung eigener Standorte-Angebote
- **Aktualisierungsmechanismus & Prüferpool** (alle 2 Monate müssen Inserate auf Aktualität geprüft und bestätigt werden)
- **Detailsuche** (für Gewerbe abgestimmt – z.B. Widmung, Hallenhöhe & /-Kran, usw.)
- **Merkliste / Vergleichsliste**
- Teilen auf soziale Netzwerke & E-Mail
- **NEWS** aus der Branche und **zum Standort OÖ** (automatisiert durch Biz-Up-UK)

Warum?

- Qualitätssicherung
- Infoaustausch
- Einbindung der regionalen Player

Wer?

- Biz-Up (Administrator)
- WKOÖ-Bezirksstellen je nach Bezirk
- Gemeinden
- Regionen

Benutzergruppen mit Vorteilen und Rechten



- **Makler (Maklerstatus durch WKOÖ)**
 - Bekommen seitens WK einen eigenen „Makler-Benutzerstatus“ freigeschaltet
 - Open-Immo-Schnittstelle ermöglicht eine direkte Übertragung der Inserate per Schnittstelle
- **Gemeinde (Bestätigung des Mitarbeiters durch Gemeinde)**
 - Mitwirkung im Prüferpool (Gemeinden können Inserate im Gemeindegebiet freigeben)
 - Information sobald ein Gewerbeleerstand in der STDB gemeldet wird
- **Private/Unternehmen/Grundeigentümer (normale Benutzer)**

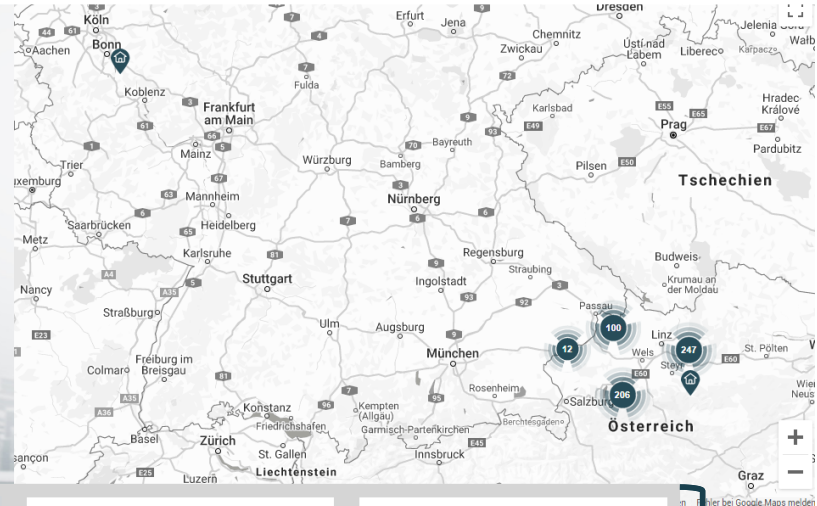
Überblick zur Startseite

Log-In/Anmeldung

business
upper
austria



Home Immobilien INKOBA/Wirtschaftsparks Service News **Insert aufgeben**



Objekt (Gebäude/-teil) Mieten oder Kaufen Bezirk Gemeinde

Fläche des Gesamtareals (m²) von / bis

Mehr Suchoptionen anzeigen

Karte aktualisieren 567 Ergebnisse

Immobilienuche

Wie melde ich mich an?

Log-In/Anmeldung



Home Immobilien INKOBA/Wirtschaftsparks Service News **Inserat aufgeben**



Home Immobilien INKOBA/Wirtschaftsparks Service News **Inserat aufgeben**

Login

Benutzeranmeldung

Geben Sie Ihren Benutzernamen und Ihr Passwort ein, um sich auf standortooe.at anzumelden.

Anmelden

Benutzername • alexandra.puchner@biz-up.at

Kennwort •

[Kennwort vergessen?](#)

Falls Sie noch keinen Benutzeraccount auf standortooe.at haben, können Sie sich mit untenstehendem Link neu registrieren.

[Jetzt neu registrieren](#)

[Anmelden >](#)

NEU Registrieren

Log-In

Neue Benutzerregistrierung für standortooe.at

Benutzerdaten:

Bitte beachten Sie, dass alle mit * gekennzeichneten Felder Pflichtfelder sind.

Benutzerart •

Vorname •

Nachname •

E-Mail •
Die E-Mail Adresse ist gleichzeitig Ihr Benutzername

Tel. •

Anschrift:

Straße/Nr. •

PLZ & Ort •

Website:

Kennwort:

Kennwort •
Das Kennwort muss eine Mindestlänge von 8 Zeichen haben und Klein- oder Großbuchstaben sowie Ziffern oder Sonderzeichen enthalten

Kennwort Wiederholung •

Hiermit akzeptiere ich die [Nutzungsbedingungen](#) und [Datenschutz](#).

[Benutzer registrieren >](#)

Wie gebe ich ein Inserat auf?



The screenshot shows the website interface for 'standortooe.at'. At the top left are the logos for 'business upper austria' and 'WKO WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH'. The navigation menu includes 'Home', 'Immobilien', 'INKOBA/Wirtschaftsparks', 'Service', 'News', and 'Inserat aufgeben'. A dark blue button labeled 'Inserat aufgeben' is highlighted with a red arrow pointing to a 'NEU' (New) box on the right. Below the navigation is a large banner image of a man in a suit holding a glowing 3D building model, with the text 'standortooe.at Oberösterreichs Standortdatenbank für gewerbliche Liegenschaften' and a button 'Immobilie verkaufen/vermieten'. To the right is a map of Central Europe with search filters: 'Objekt (Gebäude/-teil)', 'Mieten oder Kaufen', 'Bezirk', and 'Gemeinde'. A search bar contains 'Kurzbez. oder Objektcode'. Below the filters is a slider for 'Fläche des Gesamtareals (m²)' with 'von / bis' labels. A 'Karte aktualisieren' button shows '567 Ergebnisse'. A 'Suche' button is at the bottom right. The footer text 'Fehler bei Google Maps melden' is visible.

Wie suche ich eine Immobilie?



Home

Immobilien

INKOBA/Wirtschaftsparks

Service

News

Inserat aufgeben

standortooe.at
Oberösterreichs Standortdatenbank
für gewerbliche Liegenschaften

Immobilie verkaufen/vermieten

Objekt (Gebäude/-teil) Mieten oder Kaufen Bezirk Gemeinde

Fläche des Gesamtareals (m²) von / bis Kurzbez. oder Objektcode

Karte aktualisieren 571 Ergebnisse

Suche

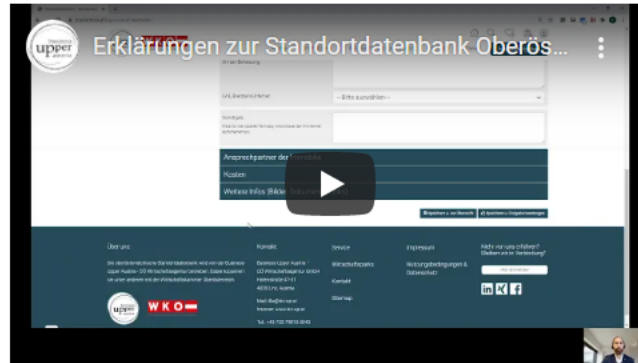
Mehr Suchoptionen anzeigen

Immobilienuche

Erklärungen zur Standortdatenbank Oberösterreich



Tutorial - Business Upper Austria - OÖ Wirtschaftsagentur GmbH



- 01:10 Menüführung & Übersicht
- 02:00 Standortsuche (Detailsuche)
- 04:31 Benutzerkonto erstellen
- 05:30 Inserate erstellen
- 08:22 Inserate bearbeiten
- 10:00 Gemeinde- und Regionsbenutzer
- 11:40 Vermarktungsunterlagen (Exposé-Funktion)

Dr. Tanja Spennlingwimmer

Leiterin Investoren- & Standortmanagement

+43 664 848 1289

tanja.spennlingwimmer@biz-up.at

www.biz-up.at

Alexandra Puchner

Projektmanagerin
Investoren- & Standortmanagement

+43 664 848 1294

alexandra.puchner@biz-up.at

www.biz-up.at

Business Upper Austria is the business agency of the Upper Austrian government and a partner for location development, cooperation and public funding advisory services.

This presentation does not claim to be complete. The objective is to create a rough overview of selected areas. Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH accepts no responsibility or liability for the correctness and completeness of the data and information contained in this presentation. Any concrete matters are to be checked separately with the specialists in question.

All rights reserved, in particular the right of duplication and distribution, plus translation. No part of the collections of slides shall be reproduced, duplicated or distributed without the written approval of Business Upper Austria – OÖ Wirtschaftsagentur GmbH.