



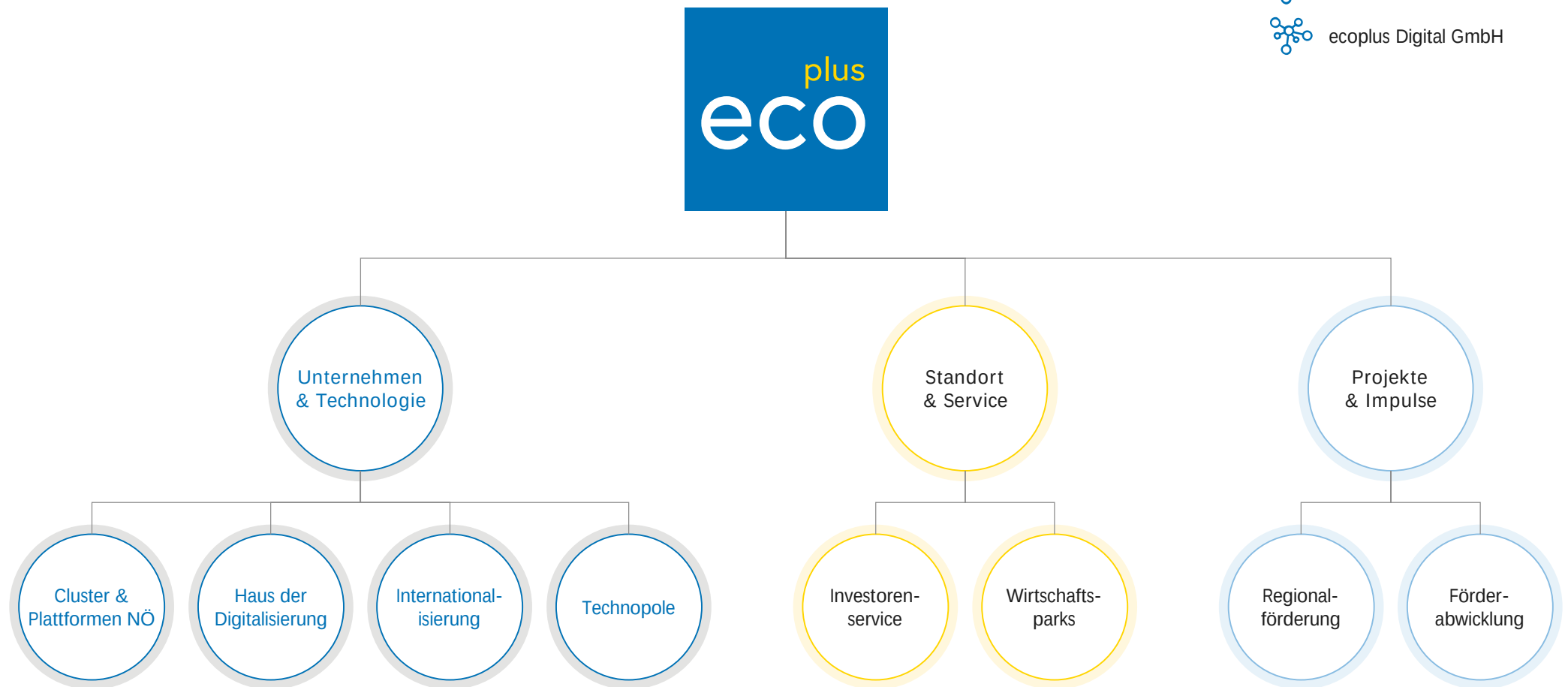
WIRTSCHAFTSAGENTUR  
NIEDERÖSTERREICH

# ecoplus + FLÄCHENRECYCLING & STANDORTENTWICKLUNG

Martin Schickl Müller  
Tulln, 26.3.2025

ecoplus.at





# + EINE FRAGE DES STANDORTS



## ecoplus INVESTORENSERVICE

- + Ansiedlung innovativer und wertschöpfungsintensiver Betriebe in Niederösterreich aus den Bereichen Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen
- + Unterstützung bei Erweiterungen von Unternehmen in Niederösterreich
- + Beratung bei Standortsuche, Finanzierung/ Förderungen, Bau- und Genehmigungsphase auch online auf [standortkompass.at](https://standortkompass.at)
- + Umfassendes Service & beste Kontakte, Drehscheibe zu Behörden, Institutionen, Partnern
- + Beratung für Gemeinden bei der Schaffung von wettbewerbsfähigen Betriebsgebieten, interkommunalen Wirtschaftskooperationen
- + Beratung von Gemeinden und Eigentümern bei der klimafitten Standortentwicklung



# + KLIMAFITTE STANDORTENTWICKLUNG & BETRIEBSGEBIETSERNEUERUNG



## Unsere 4 Handlungsfelder



## Infobereich

- + kostenfreie Beratungsleistungen für Gemeinden und Unternehmen
- + Ziel des Bodenschutzpakets des Bundes und Land NÖ ist die Reduktion des Flächenverbrauchs
- + Brachflächen und Leerstände für Neuansiedlungen nutzen (gesetzl. im NÖ ROG geregelt)



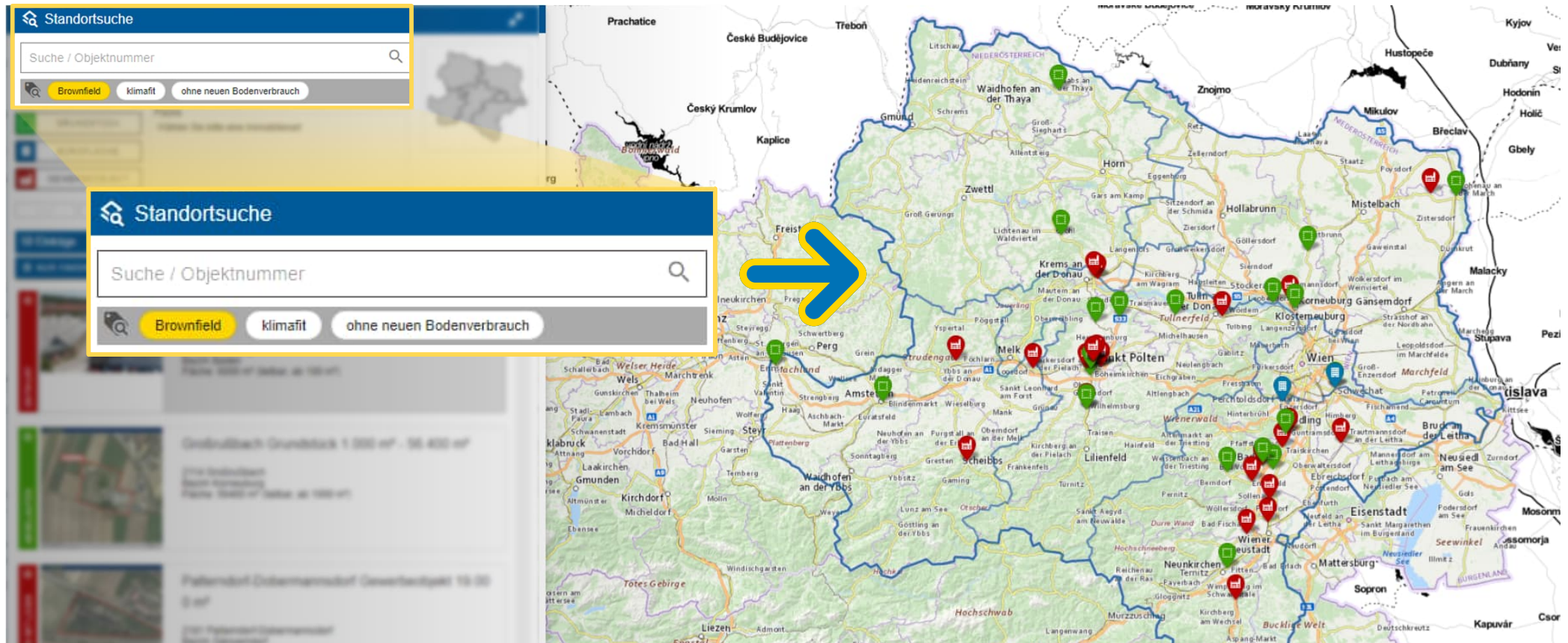
# MASSNAHMEN ZUR MOBILISIERUNG + VON BRACHFLÄCHEN UND WIDMUNGSRESERVEN

---

- + Beratung im Bereich Flächensicherung / Vertragsraumordnung (inkl. klimafitter Vorgaben)
- + ecoplus Potenzialcheck Brachflächenaktivierung (beinhaltet unverbindliche Ersteinschätzung zum Nachnutzungspotenzial, Vermittlung von Projektentwicklern / Käufern und Vermittlung von Experten in den Bereichen Beratung, Planung, Mediation, Öffentlichkeitsarbeit)
- + ecoplus Regionalförderung auf der Betriebsgebietsebene (Konzepte und infrastrukturelle Umsetzung)
- + Förderberatung für Liegenschaftsbesitzer (insb. KPC-Flächenrecycling und thermische Sanierung)
- + Vernetzung mit Beratungsangeboten von anderen öffentlichen Stellen (z.B. Altlastencheck Umweltbundesamt, Betriebsanlagen Recht und Beratung (WKNOE))
- + **ecoplus Standortkompass** (Vermittlung von ansiedlungswilligen Unternehmen)
- + Bewusstseinsbildung und Veranstaltungen (z.B.. Organisation von Best Practice Exkursionen od. Erfahrungsaustauschen)



# + STANDORTKOMPASS NEU: SICHTBARMACHEN VON BRACHFLÄCHENPOTENZIAL IN NÖ





WIRTSCHAFTSAGENTUR  
NIEDERÖSTERREICH

# ecoplus + BRACHFLÄCHENERHEBUNG NÖ 2023

ecoplus.at



# + METHODIK & VORGEHENSWEISE



## ZIEL

Flächen für gewerbliche/industrielle Betriebsansiedlungen aber auch touristische Entwicklungen zur Verfügung zu haben, ohne neuen Bodenverbrauch für die eventuelle Vermarktung.

## PROZESS

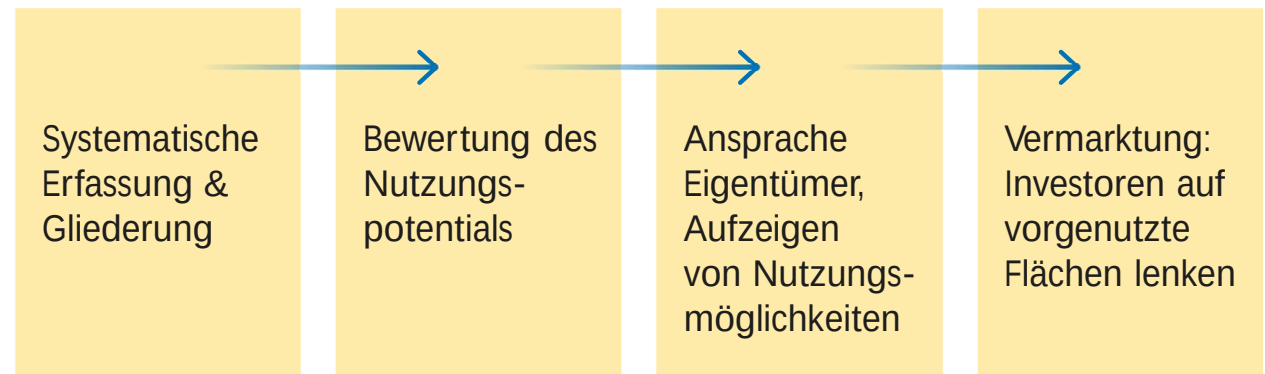
Flächendeckende Erhebung mittels GIS-online Umfrage über die NÖ Gemeinden. Telefonische Betreuung und Qualitätsmanagement der erfassten Daten.

## DEFINITION

Abgefragt wurden Standorte, die seit mindestens drei Jahren leer stehen oder aktuell keiner Nutzung unterliegen: gewerbliche/industrielle Brachen & Widmungsreserven bzw. touristische Leerstände & Widmungsreserven

## UNSER SERVICE:

- + Beratung der Eigentümer & Gemeinden zu Nachnutzungspotenzial und Unterstützungsmöglichkeiten
- + Investoren / konkrete Betriebsansiedlungen gezielt auf gewerblich vorgenutzte Flächen/ Widmungsreserven lenken (Standorte aufzeigen, Kontakte herstellen, Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten ausnutzen)





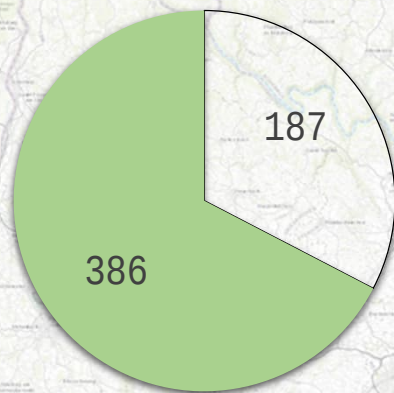
# + METHODIK & VORGEHENSWEISE

## ERFASSUNGSKATEGORIEN:

- + Widmungsreserve BB/BI:  
Unbebaute Grundstücke mit Widmung BB / BB-A, BI / BI-A
- + Gewerbliche/Industrielle Brache:  
Gewerbliche, industrielle Vornutzungen (Halle, Produktion, Lager, Büro, Abstellfläche Freilagerfläche, ...) in den Widmungen: BB, BI
- + Touristischer Leerstand:  
Vornutzung als Beherbergungsbetrieb (Hotel, Pension, Feriendorf etc.) mit entsprechender touristischer Widmung (BS-Hotel, BS-Feriendorf, etc.)
- + Widmungsreserve BS Tourismus:  
Unbebaute Grundstücke mit Widmung die eine Entwicklung von Beherbergungsinfrastruktur ermöglicht (z.B. BS-Hotel, BS-Feriendorf, BS-Hüttendorf)



Anzahl der Gemeinden in Niederösterreich: 573



□ keine Rückmeldung

■ Erhebung abgeschlossen

+ 67 % der Gemeinden haben teilgenommen

■ Gewerbliche/industrielle Brache oder Widmungsreserve

■ Touristischer Leerstand oder Widmungsreserve

## BETEILIGUNGSGRAD DER EINZELNEN GEMEINDEN



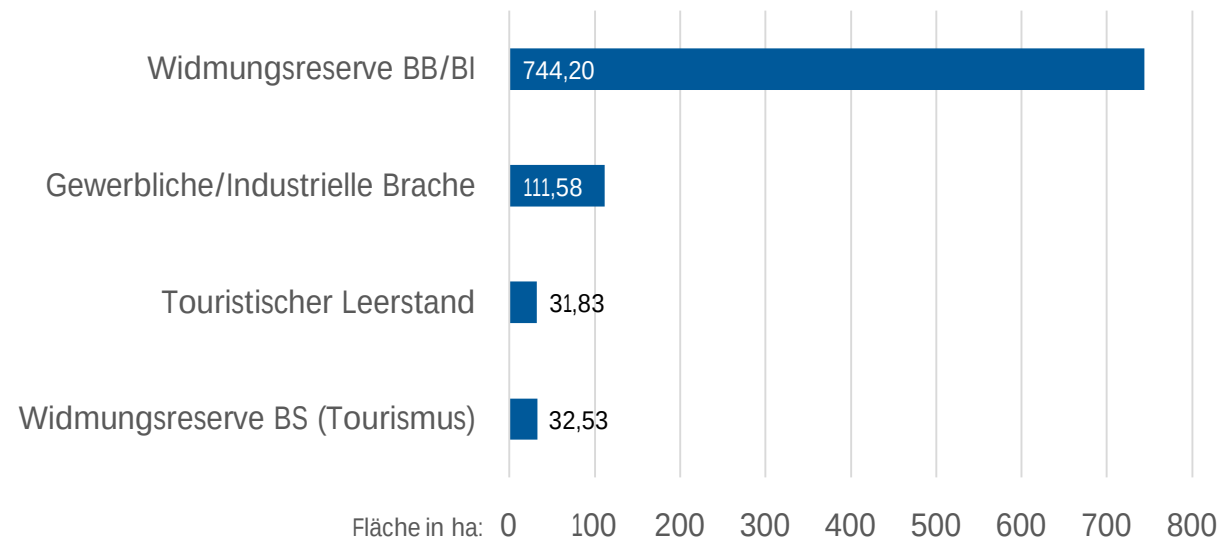
# + GEMELDETE STANDORTE & KATEGORIEN



## ZUSAMMENFASSUNG:

- + Es wurden insgesamt **705 Standorte** erfasst
- + **81 %** der rückgemeldeten Flächen sind **Widmungsreserven** im BB/BI
- + Alle Standorte zusammen weisen eine **Gesamtfläche von 920 ha** auf.

Verteilung der Brachflächentypen nach  
Kategorie und Fläche

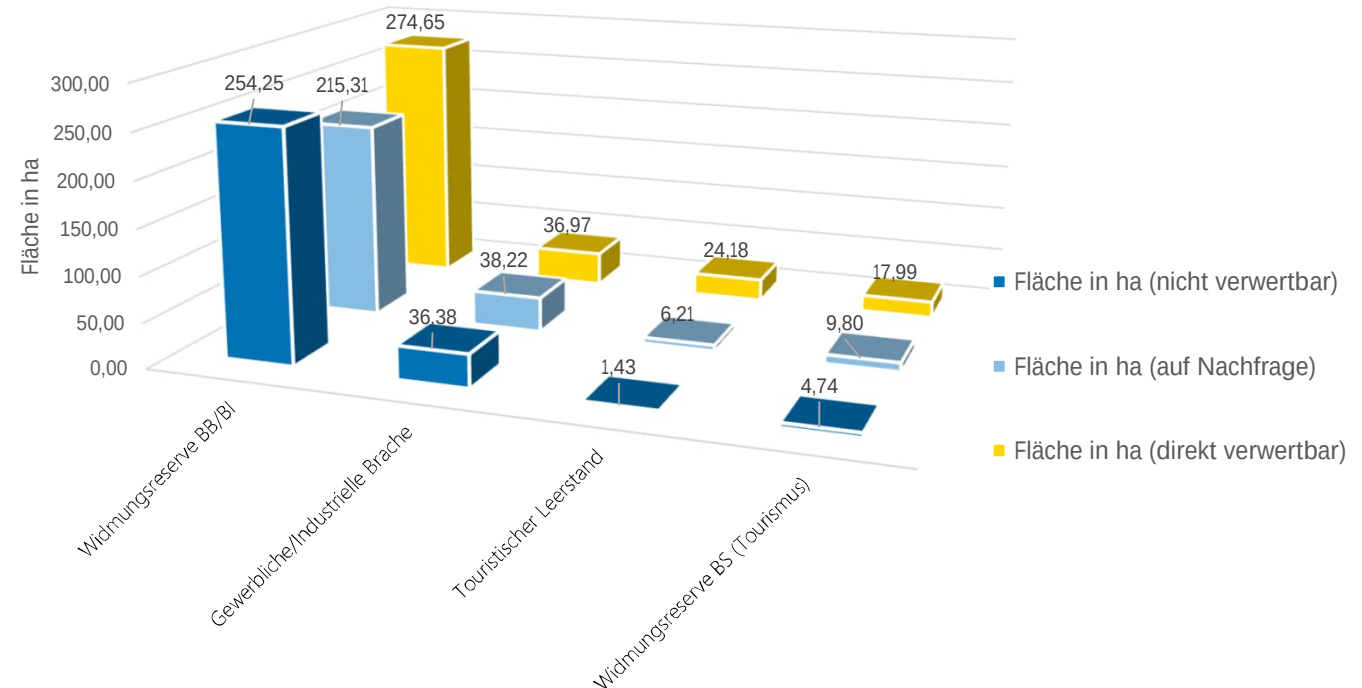


# + GESAMTAUSWERTUNG DER KATEGORIEN

## ZUSAMMENFASSUNG:

- + Die erfassten Objekte werden nach **Verwertungsinteresse und Kontakt** zum Eigentümer **gegliedert**.
- + Die Priorisierung der **Flächen und Objekte** wurde nach **Farbschema kategorisiert** um anschließend das **Nachnutzungspotenzial** konstruktiv erheben zu können.

Flächensummen aufgeteilt nach Brachflächenkategorien





WIRTSCHAFTSAGENTUR  
NIEDERÖSTERREICH

# BEST PRACTICE + FLÄCHENRECYCLING REUSE

Andreas Kirisits  
St. Pölten, 2024





## + IZ NÖ SÜD

- + IZ NÖ-Süd wurde auf dem Gelände der ehemaligen Flugmotorenwerke Ostmark errichtet. (damals 200 ha)
- + Gründung des Wirtschaftsparks im Jahre 1962.
- + Heute über 300 Unternehmen mit 11.000 Mitarbeitern angesiedelt.





## + IZ NÖ SÜD

- + **BAUEN IM BESTAND** - maßgeschneiderte Mietobjekte werden laufend verdichtet, aufgestockt, thermisch saniert,
- + **Beispiel:** Mietobjekt M 39 -> Mietobjekt M 39/I & Mietobjekt M 39/II
- + **Zentrales Parkdeck „Möglichkeitsfenster“** für Nachverdichtung von Betriebsstandorten
- + **Historisches Know How & Kompetenz** im Betriebsgebäude – **BAUEN IM BESTAND** („adaptive RE USE“ – adaptieren, nachverdichten, aufstocken, teilen-MehrmietEROBJEKT)





## + IZ NÖ SÜD

- + **Aktives Flächenrecycling** - zusammenhängende Flächen innerhalb des Wirtschaftsparks werden an- bzw. rückgekauft, diese werden dann für neue Betriebsansiedlungen aufbereitet.
- + **Beispiel I:** Rückbau des ehemaligen KIK Areal im IZ NÖ-Süd
- + **Beispiel II:** ehemaliges BSB Areal - Betonwerk



# + DONAU GEWERBEPARK KREMS

- + **Aktives Flächenrecycling** - Revitalisierung und Vermarktung des ehemaligen Eybl Automobilzulieferer Areals durch ecoplus.
- + **28.000 m<sup>2</sup>** an Gewerbe- und Lagerhallen sowie **6.000 m<sup>2</sup>** Bürofläche
- + **Nachnutzung statt Neubau („Adaptive RE USE“)**. Ohne Abriss, durch adaptive Wiederverwendung der vorhandenen Gebäudestruktur und Nutzung der „grauen Energie“.



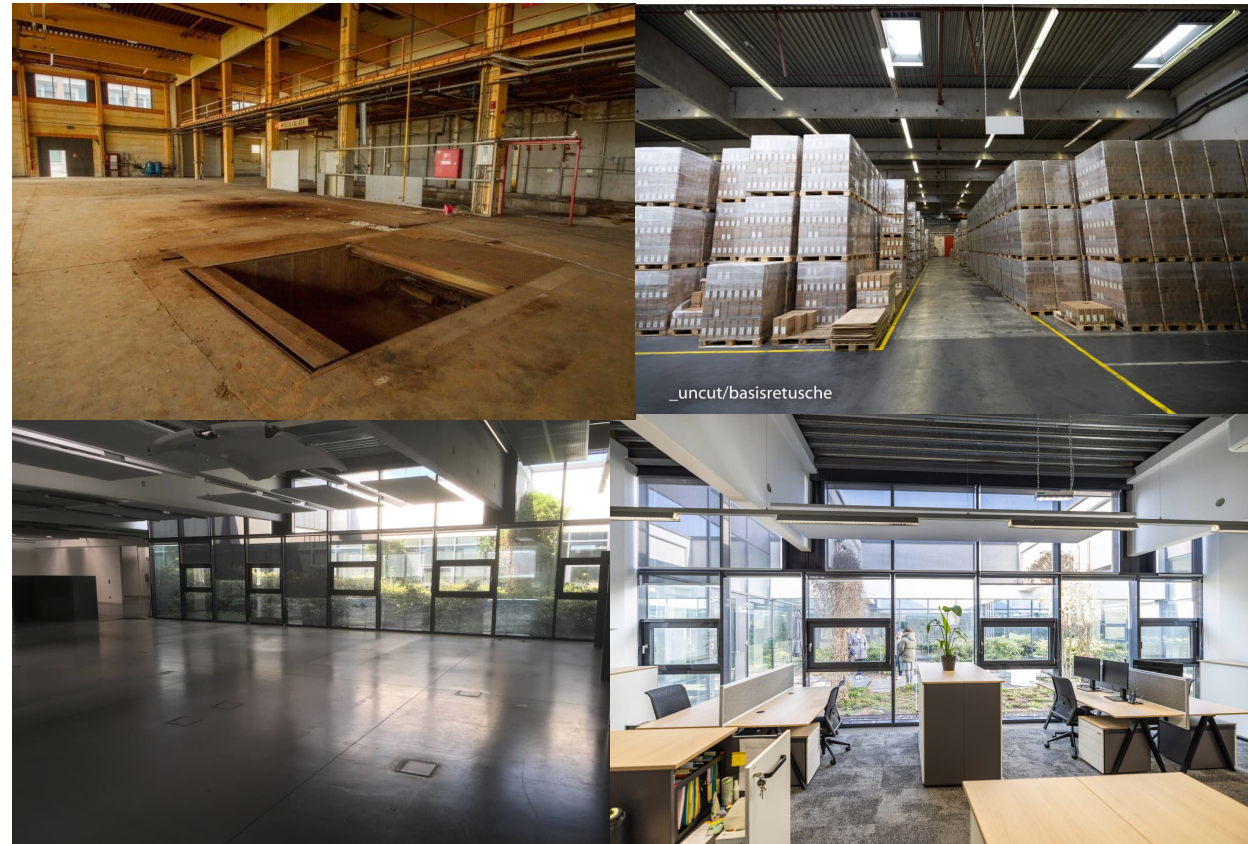


# + DONAU GEWERBEPARK KREMS



## Umsetzung von Maßnahmen der klimafitten Standortaufwertung bzw. Sanierung (Auswahl):

- + Umrüstung Heizquelle von Gas auf Fernwärme
- + Errichtung 70kWp Aufdach-PV-Anlage
- + schrittweise Verbesserung des Gebäudestandards
- + Verschlinkung/Modernisierung der Gebäudetechnik zur Reduktion des Energie- und Wärmebedarfs
- + sukzessive Umrüstung LED





# + DONAU GEWERBEPARK KREMS

---



## Herausforderungen:

- + Behördliche Genehmigung der ehemaligen Fabrik hin zu einem Mehrmieterobjekt mit unterschiedlichsten Nutzungsarten (Büro, Gewerbe, Produktion, Lager)
- + Verbesserte und effizientere Nutzung bestehender Mietflächen
- + Schaffung neuer nutzbaren Bestandflächen innerhalb der bestehenden Gebäudehülle
- + Abbau des massiven Wartungs- und Investitions-Staus
- + Prozess-/Betrieboptimierung
- + Stabilisierung/Reduktion der laufenden Kosten
- + Wirtschaftlichkeit, notwendige Umsatzsteigerung um die o.a. Investitionen für die Revitalisierung und Sanierung tätigen zu können

## + CCK KOTTINGBRUNN

- + Entwicklung eines Wirtschaftsparks auf dem ehemaligen Semperit Reifentestgelände
- + Wurde von der CCK, einer Enkelfirma der WWFF (Wiener Wirtschaftsförderungsfonds) wurde von der ecoplus. GmbH als Ansiedlungsfläche erworben.
- + Heute befinden sich über 20 Unternehmen am Gelände.





## + KEMATEN AN DER YBBS

- + Entwicklung eines interkommunalen Wirtschaftsparks am Areal einer ehemaligen Schottergrube
- + 25 ha großes Wirtschaftspark-Areal auf zwei Ebenen, voll aufgeschlossene Grundstücke mit Industriewidmung und eigener Bahnanbindung
- + Bereits voll verwertet mit 6 angesiedelten Unternehmen mit rund 430 Mitarbeitern





## + GIP STRASSHOF

- 
- + Entwicklung eines Wirtschaftsparks auf einem ehemaligen Flugplatzgelände
  - + Das Flugfeld wurde 1940/41 angelegt und diente als Schulungsflughafen. Es war eine Außenstelle des Flughafens Tulln, hier wurden Ausbildungsflüge vom Fliegerkorps absolviert



# + REVITALISIERUNG EHEMALIGER INDUSTRIEAREALE

## PRIVATE INVESTOREN:

- + Zukunftspark Tulln (ehemaliges Goldman Druck-Areal)
- + Gewerbepark Traiskirchen (ehemaliges Semperit-Areal)
- + K01 Businesspark Korneuburg (ehemaliges Ueberreuther-Areal)
- + Starkl Loft Pfaffstätten
- + Berndorf Areal





# + BETRIEBS- ANSIEDLUNGEN

- 
- + Marinomed (leerstehendes Betriebsobjekt & Nachverdichtung)
  - + Blum (Voith Areal)
  - + Aprosell (ehemalige Tischlerei)
  - + IMS Nanofabrication (ehemaliger Busabstellplatz und leerstehendes Betriebsobjekt)
  - + RWA Zentrale Korneuburg (Altlast)





## Flächenrecycling & Standortentwicklung

- + Im Rahmen der Tätigkeit als Standortagentur ist Flächenrecycling bei den Aktivitäten der ecoplus integriert (Beratung, Förderstelle u. Sonderrolle Investor im eigenen strategischen Wirkungsbereich).
- + Positives Zusammenwirken mit der Raumordnung (ROG Novellen / Widmungseinschränkung) erkennbar -> Zur Nachfrageabdeckung nach Wirtschaftsflächen verstärkter Fokus (Paradigmenwechsel) auf die Bestandsorientierung (bestehende Betriebsgebiete, leerstehende Firmenareale/Betriebsgebäude, sonstige vorgenutzte Flächen / Brachen & Widmungsreserven) erkennbar.
- + Standortentwicklungen auf verschiedenen Arten von Brachflächen (Schottergrube, Testgelände, Flugplätze, Deponien, Lagerplätze, leerstehende Fabriken/Möbelhäuser, Altlast).
- + einzelne größere Betriebsansiedlungen werden zunehmend auf Brownfield realisiert (Zeitschiene Projektumsetzung und Genehmigungsverfahren, vorhandene Infrastruktur, steigende Baukosten)
- + Private Investoren übernehmen schwierige Aufgabe der Revitalisierung alter leerstehender Industrieareale -> Beispiel ZUKUNFTSPARK TULLN – MORGIGE EXKURSION