

An das Land Salzburg  
das Amt der Sbg Landesregierung  
den Sbg Landtag  
Postfach 527  
5010 Salzburg

Wien, 6.5.2025

**Begutachtung@salzburg.gv.at**

## **Stellungnahme der Initiative Bauen ohne Boden**

### **zur Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die vorliegende **Novelle des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009** geht aus Sicht der Initiative Bauen ohne Boden an zentralen Herausforderungen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Strukturwandels vorbei. Während die Gesetzesbegründung zu §30 Abs 1 Z7 lit c betont, das Wohnen in Gewerbegebieten weiter zu beschränken, um „Gewerbegebietsflächen für ihren eigentlichen Zweck“ zu sichern, bleibt dabei unbeachtet, dass Österreich seit Jahren mit einer massiven industriellen Transformation konfrontiert ist. So weist die WKO auf eine der stärksten Industrierezessionen innerhalb der EU hin, mit einem Produktionsrückgang von -9,5 % allein im Jahr 2024, und spricht von strukturellen Herausforderungen wie hohen Kosten und abnehmender Wettbewerbsfähigkeit. Der „Supply Chain Pulse Check“ von Deloitte & Touche zeigt zudem, dass immer mehr Unternehmen hochwertige Wertschöpfungssteile ins Ausland verlagern. Und laut TU Wien nahm die Zahl der Industrie-Erwerbstätigen bereits zwischen 1995 und 2007 um rund 10 % ab, bei gleichzeitig steigender Zahl an Betrieben – ein Hinweis auf sinkende Betriebsgrößen und Dezentralisierung. Diese Trends führen zu wachsenden gewerblichen Leerständen, deren Nutzung bisher kaum adressiert wird. Gerade deshalb braucht es eine grundsätzliche **Neuausrichtung der Raumordnungspolitik, die monofunktionale Widmungskategorien überdenkt und hybride Nutzungsformen ermöglicht**. In diesem Kontext unterbreitet die *Initiative Bauen ohne Boden* konkrete Vorschläge zur sinnvollen **Anreicherung von gewerblichen Flächen um Wohnnutzung** und zur **Aktivierung industriellen Leerstands für leistbaren Wohnraum**.

Aus unserer Sicht sind **monostrukturelle Widmungskategorien**, die nur die eine oder andere Widmungsart kennen, **nicht mehr zeitgemäß** und sollten zugunsten von **Hybridsystemen, die beides zulassen, überdacht werden**. Es ist die Denkweise, dass es entweder Wohnen oder Gewerbe sein muss, aber nie beides gleichzeitig sein kann, die zu Frustrationen bei Widmungsänderungen führt. Aus Gewerbe wird dann oft unleistbarer Wohnbau und aus Wohnen kann bei Bedarf nie wieder Gewerbe werden. Es sind starre und unflexible Systeme, die dem gesellschaftlichen Flux nicht mehr gewachsen sind. Gerade in Randzonen von Gewerbegebieten, die oft an Grün- oder Wohnzonen grenzen, wären gewerbliche Gebäude gerade dazu prädestiniert, um eine Wohnnutzung angereichert zu werden. Dies könnte über eine Art **Zwiebel- oder Schalenwidmung innerhalb bestehender gewerblicher**

**Widmungskategorien in Randstreifen von Gewerbegebieten** umgesetzt werden. In diesen Streifen könnte ein gewisser Flächenanteil bis zu einer gewissen Tiefe flexibel einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Wenn starre Widmungskategorien nun angereichert würden, könnte die öffentliche Hand zurecht ihre Interessen ins Spiel bringen. Und genau dadurch begründet sich der Schlussstein der Aktivierung von gewerblichem Leerstand im leistbaren Wohnen. Durch die niedrige Kostenstruktur von gewerblichen Brachen ist es aus unserer Sicht möglich, leistbaren Wohnraum zu schaffen, ohne dafür überhaupt öffentliche Fördermittel ausgeben zu müssen.

Insofern regen wir bezüglich der „**Sonderprüfung zur Aktivierung von Flächen für den förderbaren Wohnbau**“ (§ 20a Salzburger Raumordnungsgesetz) an, dass man hier nicht nur über die Aktivierung von Baulandreserven, also rein über den Neubau, nachdenkt, sondern sich auch dem **Leerstandspotential** und darüber hinaus auch mit **Sonderformen des leistbaren Wohnens, wie den oben beschriebenen Widmungsanreicherungen**, und hier, angesichts der Mindestflächengröße von 2 000 m<sup>2</sup>, vor allem mit der **Aktivierung von industriellen und gewerblichen Leerstand** auseinandersetzt.

Wegweisend könnte hier die bereits bestehende Flexibilität und unter bestimmten Voraussetzungen **bewilligungsfreie Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden** sein, wie sie in der gegenständlichen Novelle ausführlich unter § 48 Abs 5 Salzburger Raumordnungsgesetz beschrieben werden.

Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen schlagen wir folgende legislative Ergänzung des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 vor:

#### **§ 48 Abs. 5a (neu)**

„Bauliche Maßnahmen, die die Umnutzung von rechtmäßig bestehenden, jedoch vorübergehend inaktiven oder dauerhaft leerstehenden gewerblichen oder industriellen Gebäuden (oder Gebäudeteilen) zu Wohnzwecken betreffen, sind ohne Vorliegen einer Einzelbewilligung zulässig, wenn:

1. die betreffende Nutzungseinheit seit mindestens fünf Jahren leersteht oder nur in untergeordnetem Maß betrieblich genutzt wurde;
2. keine überwiegenden öffentlichen Interessen, insbesondere Immissionsschutz, Hochwasserschutz, Verkehrserschließung oder Standortplanung, entgegenstehen;
3. eine technisch geeignete Infrastruktur für die angestrebte Wohnnutzung (z. B. Abwasserentsorgung, Belichtung, Zugang) vorhanden ist;
4. die Umnutzung keine wesentliche Änderung des äußeren Erscheinungsbilds oder der Gebäudehöhe erfordert;
5. die Nutzung als Hauptwohnsitz erfolgt und innerhalb einer gemäß Verordnung festzulegenden Tiefe im Randbereich von Gewerbe- oder Industriegebieten stattfindet („Zwiebelwidmung“);
6. das Vorhaben Teil einer kommunalen Sonderprüfung gemäß § 20a ist oder einem durch die Gemeinde genehmigten Leerstandsnutzungskonzept entspricht.

Diese Gebäude oder Gebäudeteile gelten im Sinne des Grundverkehrsrechts weiterhin als gewidmetes Betriebsgebiet, sofern keine Umwidmung erfolgt. Änderungen nach dieser Bestimmung begründen keinen Rechtsanspruch auf Neuwidmung angrenzender Flächen.“

Die Landesregierung wird ermächtigt, durch Verordnung nähere Bestimmungen über die zulässige Tiefe und Flächenanteile für Wohnnutzung in Betriebsgebieten sowie technische und gestalterische Anforderungen an Umnutzungsprojekte gemäß Abs 5a zu erlassen.“

### **Über die Initiative Bauen ohne Boden**

Die Initiative „Bauen ohne Boden“ ist ein interdisziplinärer Zusammenschluss von Expert:innen aus den Bereichen Bauwirtschaft, Infrastruktur, Planung und Wissenschaft. Ziel der Initiative ist ein verantwortungsvoller Umgang mit den endlichen Bodenressourcen – im Einklang mit dem Ziel der EU, bis 2050 den zusätzlichen Flächenverbrauch auf null zu reduzieren. Dabei wird der Fokus nicht auf Verzicht, sondern auf intelligente Nutzung bestehender Strukturen gelegt. Die Initiative erarbeitet konkrete Vorschläge zur Nachverdichtung, zur Umnutzung von Leerstand sowie zur Wiederverwendung brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen. „Bauen ohne Boden“ versteht sich als Impulsgeberin für eine zeitgemäße Boden- und Wohnungspolitik, die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Anforderungen gleichermaßen gerecht wird.

Mit freundlichen Grüßen

**Arch. PHILIPP BUXBAUM**

Kirchengasse 23 | A-1070 Wien

für die Initiative Bauen ohne Boden

<https://bauenohneboden.at/>