

NOVEMBER 2025

DAS FACHMAGAZIN FÜR BAUWIRTSCHAFT UND KOMMUNALE ENTSCHEIDER

# BAUKOMMUNAL

Eine Kooperation von **BAU** und **KOMMUNAL**



KOMMUNALE INFRASTRUKTUR

## Bauen trotz Sparkurs

Jetzt zu investieren ist für die Kommunen eine große finanzielle Herausforderung, aber nicht zu bauen und zu sanieren ist auch keine Lösung.

Österr. Kommunalverlag, 1010 Wien, Löwelstr. 6  
Retouren an Postfach 100, 1350 Wien



NEXITE®. Beton.

Rinnen weitergedacht.

Der neu entwickelte ACO Werkstoff NEXITE®, kurz NX, verfügt aufgrund seines hohen Anteils an mineralischen Feinstfüllstoffen über eine hohe Packungsdichte für besondere Festigkeit und Belastbarkeit.

#### **NEU** Kantenschutz und Drainlock® Rost aus Kunststoff



Mit dem innovativen Kantenschutz aus Kunststoff ergeben sich im Bereich der Freiflächenentwässerung ganz neue Gestaltungsmöglichkeiten.

- korrosionsfrei
- farbstabil
- geräuschkämpfend
- kompatibel mit schraubloser Arretierung Drainlock®
- in Kombination mit dem Kunststoffrost unsere nachhaltigste Variante



Online-Informationen  
[www.aco.at/nexite](http://www.aco.at/nexite)



Jetzt mehr erfahren: [www.aco.at/nexite](http://www.aco.at/nexite)

ACO. we care for water

## BAUEN FÜR MENSCHEN

**G**emeinden bauen nicht für sich selbst, sie bauen für die Menschen. Sie bauen für Kinder, die in modernen Schulen lernen sollen, für Familien, die auf sichere und zeitgemäße Kindergärten angewiesen sind. Für Vereine, die Räume brauchen, um Gemeinschaft zu leben. Und für Generationen, die in nachhaltigen Gebäuden arbeiten und leben werden. Nicht nur rund 60.000 Gebäude stehen in der Verantwortung der Gemeinden. Daneben müssen auch Straßen und andere kommunale Infrastrukturen erhalten, saniert und auf neue Bedürfnisse hin modernisiert werden: barrierefrei, energieeffizient, flexibel nutzbar. Und es bleibt nicht bei der Pflege des Bestehenden – es braucht laufend neue Infrastruktur: zusätzliche Kindergartengruppen, Glasfaserleitungen, Kanalisation, moderne Betreuungseinrichtungen oder Bauhöfe, die ökologischen Standards gerecht werden.

Die Herausforderung ist klar: Die finanziellen Mittel – und da reden wir von Steuergeld – sind knapp, die Aufgaben aber wachsen. Jede Entscheidung für eine Sanierung oder einen Neubau ist ein Abwägen zwischen Wunsch, Notwendigkeit und Realität. Doch Gemeinden können sich dem nicht entziehen, einfach, weil es nicht um abstrakte Zahlen geht, sondern um konkrete Lebensqualität.

Noch eines ist klar: Die Bauwirtschaft ist der wichtigste Partner der Gemeinden. Ohne verlässliche und innovative Unternehmen können die vielen Aufgaben nicht bewältigt werden. Darauf bauen und vertrauen die Gemeinden. Dieses Vertrauen muss aber auch gepflegt werden. Es liegt nun an der Branche selbst, mit Transparenz und Fairness wieder vergessen zu machen, was ihr Ansehen belastet hat. Denn nur auf Augenhöhe, mit gegenseitigem Vertrauen kann Zukunft gebaut werden. „Wir bauen die Zukunft“ heißt für Gemeinden: Wir bauen für die Menschen. Für ihre Bedürfnisse von heute und morgen. Für eine Gesellschaft, die Orte braucht, an denen sie sich entwickeln, entfalten und sicher fühlen kann.



**Hans Braun**  
Chefredakteur  
KOMMUNAL

## BAUEN FÜR KOMMUNEN

**O**b Kanal, Straße, Schule oder Begegnungszone: Ohne die Kommunen steht das Land still. Die Gemeinden sind damit die größten öffentlichen Auftraggeber des Landes – Jahr für Jahr fließen zweistellige Milliardenbeträge in die Erhaltung und Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur. Was vielerorts als selbstverständlich wahrgenommen wird, ist Ergebnis intensiver kommunaler Planungsarbeit und langfristiger Investitionen. Die Bauwirtschaft ist dabei ein verlässlicher Partner – von der Planung und Vermessung, über die Errichtung und Baustellenlogistik. Dieses Zusammenspiel schafft nicht nur Bauwerke, sondern zukunftsfähige Lebensräume.

Die gemeinsamen Herausforderungen sind vielfältig: Klimawandel, Energiekrise, hoher Sanierungsbedarf – und das alles bei steigendem Kostendruck. Gleichzeitig verändern sich auch die Erwartungen an öffentliche Räume, die zunehmend multifunktional, inklusiv und ökologisch gestaltet sein sollen. Doch anstatt Stillstand herrschen vielerorts Innovation und Gestaltungswille. Die Bauwirtschaft unterstützt diesen Wandel mit neuen Ansätzen – von digitalen Baustellenlösungen über energieeffiziente Sanierung bis hin zu nachhaltigen Baumaterialien.

In dieser Ausgabe richten wir den Blick auf Themen, die unsere Gemeinden in den nächsten Jahren besonders prägen werden: etwa die klimaresiliente Stadtentwicklung, die Umnutzung von Industriebrachen und die Bekämpfung des Leerstands, Infrastrukturmodernisierung, Energiegemeinschaften und der Gebäudetyp E als neuer Maßstab für flexibles, nachhaltiges und leistbares Bauen.

Eines wird dabei klar: Nur im Schulterschluss von Kommunen und Bauwirtschaft lassen sich die großen Aufgaben der Zukunft meistern. Es braucht Pragmatismus und Kreativität, solides Handwerk und visionäre Planung. Gemeinsam bauen wir nicht nur Gebäude – wir bauen Zukunft.



**Sabine Müller-Hofstetter**  
Chefredakteurin  
a3BAU

# BAU- TAGE 25

**11. – 13. 11. 2025 // Congress Loipersdorf**

Der Fachkongress der Bauwirtschaft.  
Die Vernetzungsplattform für Entscheidungsträger.

## **WORKSHOPS, KEYNOTES UND PANEL TALKS ZU AKTUELLEN THEMEN:**

- >> Kosteneffizientes Bauen
- >> Digitalisierung & KI
- >> Gebäudetyp E
- >> Systembau & Vorfertigung
- >> ESG, Nachhaltigkeit, aber bitte weniger Bürokratie
- >> Nachverdichtung als Schlüssel zur Effizienz

**JETZT ANMELDEN AUF  
BAUTAGE.AT**



## INHALT

# BAUKOMMUNAL

NOVEMBER 2025



### INVESTIEREN TROTZ SPARPAKET 6

Die finanzielle Situation der Kommunen ist prekär. Trotzdem muss die Grundversorgung aufrecht-erhalten werden. Wie Gemeinden Projekte trotz strenger Sparvorgaben stemmen.



### DEKARBONISIERUNG 26

Von der Richtlinie zur Realität: Was auf Städte und Gemeinden mit der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED III) zukommt.



### STADTENTWICKLUNG 12

Klimaresilienz wird zum zentralen Leitmotiv nachhaltiger Stadtentwicklung und auch als Chance und nicht nur Pflicht gesehen.



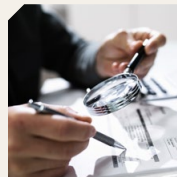
### ENERGIEGEMEINSCHAFTEN 32

Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EEGs) entwickeln sich in Österreich zu einem zentralen Baustein der Energiewende.



### LEERSTAND BEKÄMPFEN 18

Leere Häuser, verschlossene Auslagen, stille Gassen – für viele Gemeinden ein vertrautes Bild. Aber ein Studierenden-Projekt zeigt, dass Leerstand kein Schicksal sein muss.



### VERGABE & AUSSCHREIBUNG 36

Vergabe-Compliance betrifft Gemeinden und Unternehmen gleichermaßen. Saubere Verfahren sichern Fairness, verhindern Fehler – und schützen vor hohen Risiken.



### BRACHEN NUTZEN 22

Leerstehende Industrie- und Gewerbeflächen prägen Städte und Gemeinden quer durch Österreich. Sie stellen Kommunen vor große Herausforderungen, eröffnen aber auch Chancen für kreative Nachnutzung.



### BAUEN AUSSERHALB DER NORMEN 40

Für kommunale Bauträger wird die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zunehmend herausfordernd. Ist Bauen außerhalb der Normen mehr Chance oder Risiko für den kommunalen Wohnbau?

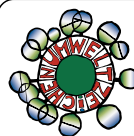
## IMPRESSUM

**BAUKOMMUNAL** ist eine Beilage zu a3BAU und KOMMUNAL und informiert Entscheider im kommunalen Bereich und der Bauwirtschaft.

**Medieninhaber und Herausgeber:**  
Österreichischer Kommunal-Verlag, 1010 Wien, Löwelstraße 6/2

**Chefredaktion:** Hans Braun, Sabine Müller-Hofstetter  
**Anzeigenberatung:** Oliver Vogel, Birgit Wilhelm  
**Grafik & Produktion:** Nina Gast

**Hersteller:** Walstead Leykam Druck GmbH, 7201 Neudorf



produziert gemäß Richtlinie Uz24 des  
Österreichischen Umweltzeichens,  
Let's Print Holding AG, UW-Nr. 808



FOTOS // stock.adobe.com – Anoo; Hertha\_Hurnaus;  
Isabel STUMFOL; schreinerkastler.at; adobestock.com  
– Schönbacher Gerhard, tongpatong,

Sparen, aber trotzdem richtig investieren – wie Gemeinden ihre Projekte finanziell stemmen.

# Sparen, aber richtig investieren

Die finanzielle Situation der österreichischen Gemeinden wird immer prekärer. Sparen ist das oberste Gebot. Das Erfüllen der grundlegendsten Aufgaben zur Daseinsvorsorge wird in immer mehr Orten zur Herausforderung. Worin investieren Gemeinden angesichts dieser Lage gegenwärtig noch? Welche Projekte werden weiterverfolgt, welche aufgeschoben und welche verworfen?

TEXT: ANDREAS HUSSAK



”

**Aufgrund der Umlagenpolitik des Landes und der Mindereinnahmen durch die Ertragsteile stehen alle Gemeinden mit dem Rücken zur Wand – durch die Bank!“**

**Christian Poglitsch**, Bürgermeister Finkenstein am Faaker See

**E**s ist kein Geheimnis: Die wirtschaftliche Situation in Österreich war schon einmal eine bessere. Sowohl absolut gesehen als auch im Vergleich mit den anderen EU-Staaten. Wenn die Wirtschaft schwächelt, liegt es üblicherweise an der öffentlichen Hand, sie durch azyklische Investitionen wieder in Schwung zu bringen. Von der kommunalen Ebene sind in nächster Zeit jedoch keine erhöhten Investitionsvolumina zu erwarten. Vielmehr kämpfen die Gemeinden damit, die Daseinsvorsorge in gewohnter Qualität aufrechtzuerhalten. Die Zahl der Ausgleichsgemeinden nimmt bedenklich zu. Dabei handelt es sich um Gemeinden, die ihre laufenden Haushalte nicht mehr mit den eigenen Einnahmen decken können und deshalb auf zusätzliche finanzielle Mittel vom Bundesland angewiesen sind. Solche **Gemeinden können nur die gesetzlichen Pflichtaufgaben erfüllen und sind bei freiwilligen Leistungen stark eingeschränkt.** Jede Ausgabe über einen bestimmten Betrag muss mit dem Land abgestimmt werden. Gestaltungsspielraum gibt es für die Lokalpolitiker in diesen Kommunen kaum noch.

Im vergangenen Jahr waren in Salzburg fünf Prozent aller Kommunen Ausgleichsgemeinden, doch leider ist diese Quote die Ausnahme. In Oberösterreich waren es rund 40 Prozent aller Gemeinden, in Kärnten sogar rund 80 Prozent. Christian Poglitsch, zweiter Gemeindebundpräsident Kärntens und Bürgermeister von Finkenstein am Faaker See, verdeutlicht die Lage: „Die finanzielle Situation ist für die Gemeinden mit Abstand die größte Herausforderung. Aufgrund der Umlagenpolitik des Landes und der Mindereinnahmen durch die Ertragsteile stehen alle Gemeinden mit dem Rücken zur Wand – durch die Bank! Manche vielleicht noch etwas weniger, weil sie mehr Kommunalsteuereinnahmen haben,

aber bei vielen ist es wirklich dramatisch, weil ohne Geld keine Entscheidungen getroffen werden können, um die Zukunft der Gemeinden zu gestalten.“

#### **ANGESICHTS DIESER LAGE STELLT SICH DIE FRAGE: WORIN INVESTIEREN GEMEINDEN ÜBERHAUPT NOCH?**

Denn eines ist auch klar: Trotz der düsteren Finanzen sind die Kommunen nach wie vor einer der größten Auftraggeber. Jahr für Jahr investieren sie etliche Milliarden, bauen, sanieren, modernisieren und schaffen damit Arbeitsplätze. Wo also setzen sie den Sparstift an, welche Projekte verfolgen sie weiter und welche werden ad acta gelegt? Die Entscheidung dafür fällt in der Regel nach zwei Gesichtspunkten: Zum einen ist das die tatsächliche Notwendigkeit, die man unter technischen Gesichtspunkten objektivieren kann, und zum anderen nach dem subjektiven Leidensdruck des Wahlvolkes, denn nicht jeder Mangel erzeugt die gleiche Kritik. Eine sanierungsbedürftige Schule erregt weit schneller Unmut als ein marodes Kanalnetz, das man nicht sieht und an das man nicht denkt, solange keine Zwischen- bzw. Ausfälle auftreten. Der Investitionsrückstau im Bereich Kanalisation ist bei den Kommunen übrigens seit Jahrzehnten einer der höchsten. Richtig investieren bedeutet sowohl die Versorgungssicherheit zu gewährleisten als auch die Bevölkerung zufriedenzustellen und ihr Perspektiven zu bieten.

Der aktuelle Gemeindeinvestitionsbericht 2025 liefert konkrete Einblicke und bietet eine **Aufschlüsselung, in welchen Bereichen Gemeinden den Sparstift ansetzen** und auch, in welchen Bereichen sogar ein Plus zu erwarten ist. Für Straßen und öffentliche Plätze planen die Gemeinden heuer rund 681 Millionen Euro aufzuwenden, um Verkehrssicherheit zu gewährleisten und die Attraktivität der kommunalen Infrastruktur zu erhöhen. ▷

» Mit einem Gesamtvolumen von 1,53 Milliarden Euro fließt ein erheblicher Anteil in den Bau und die Sanierung von Schulen und Kindergärten.“

Das neue Schulzentrum in Rohrbach-Berg (OÖ) wurde am 27. April eröffnet. Rund 20 Millionen Euro wurden investiert, um mehr als 400 Kindern und Jugendlichen die besten Lernbedingungen zu bieten.

Das entspricht einem Rückgang um 18 Prozent gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020–2024. Rund 50 Millionen Euro und damit nur mehr die Hälfte im Vergleich zu früher sind für IT-Infrastruktur und E-Government-Projekte veranschlagt. 172 Millionen Euro investieren die Gemeinden in erneuerbare Energien, Energiemanagementsysteme und Umweltschutzmaßnahmen (Rückgang um 24 Prozent). Mit 144 Millionen Euro veranschlagen Gemeinden knapp um ein Viertel weniger für die Modernisierung ihrer Fuhrparks und Geräte. Der Bereich Gesundheit und Soziales verzeichnet mit 190 Millionen Euro einen Rückgang von 35 Prozent. Alten- und Pflegeeinrichtungen stehen dennoch weiterhin im Fokus. In der Abfallwirtschaft sinken die Ausgaben gar um 70 Prozent auf 43 Millionen Euro, da viele Modernisierungen bereits abgeschlossen sind.

**Es gibt aber auch Bereiche, die einen Zuwachs an Investitionen erwarten dürfen.** Die geplanten Ausgaben von 343 Millionen Euro für Freizeit- und Tourismuseinrichtungen sowie Kunst und Kultur entsprechen einem Plus von acht Prozent. Der Katastrophen- und Naturschutz legt um ein Drittel zu und erwartet 452 Millionen Euro an Investitionen, nicht zuletzt aufgrund zahlreicher Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Auch die Siedlungswasserwirtschaft verzeichnet einen Anstieg um 21 Prozent für die Modernisierung und den Ausbau von Wasser- und Abwasserinfrastrukturen. Sie zieht heuer mit ihrem Investitionsvolumen von 680 Millionen Euro voraussichtlich mit

der Verkehrsinfrastruktur gleich. Dennoch belegen die beiden Bereiche nur Platz zwei und drei in der Rangliste der größten Investitionssummen. Größer noch als diese beiden zusammen und unangefochten auf dem Spitzenplatz liegen die Bildungseinrichtungen. Mit einem Gesamtvolumen von 1,53 Milliarden Euro fließt ein erheblicher Anteil in den Bau und die Sanierung von Schulen und Kindergärten. Rund zwei Drittel aller Gemeinden planen im heurigen Jahr Investitionen in ihre Bildungsbauten.

Dass es in diesem bedeutenden Sektor zu keinem Rückgang kommt, ist eine gute Nachricht in schwierigen Zeiten und einen genaueren Blick wert. Gemeinhin gelten die Bildungsbauten zusammen mit größeren Verkehrsinfrastrukturprojekten zu jenen Projekten, die die längste Vorlaufzeit benötigen. Bauvorhaben, die jetzt starten, wurden vielerorts bereits seit Jahren diskutiert und geplant. Die Vermutung liegt daher nahe, dass es sich nur um einen Verzögerungseffekt handeln könnte und ein Investitionsrückgang erst später erkennbar werden wird. Allerdings werden aktuell nicht weniger Neuplanungen begonnen als in der Vergangenheit. Eher das Gegenteil ist der Fall. Neben der Notwendigkeit, Bildungsbauten zu sanieren und modernisieren, wirken zusätzliche Faktoren als Katalysator für den Bauboom im Bildungssektor. Zum einen ist es der Ausbau der Nachmittags- und Ganztagsbetreuung, der einen gesteigerten Bedarf an Kindergartenplätzen und Räumlichkeiten notwendig macht. Zum anderen ist es der Fortschritt im pädagogischen Bereich, der neue Lehr- bzw. Lernkonzepte entwickelt hat und deren Umsetzung Gebäude benötigt, die dafür auch geeignet sind. Da durch diesen Umstand häufig Adaptierungsbedarf bei mehreren oder gar allen Bildungsbauten in der Gemeinde gleichermaßen besteht, wird gerne auf das Konzept Bildungscampus gesetzt.

Schule ist heutzutage keine Insel mehr. Die Bildungsbauten sollen bedarfsgerecht, partizipativ, inklusiv, flexibel, nachhaltig, zukunftsfähig und natürlich nutzer/innenfreundlich sein. Das Vernetzen von Bildungseinrichtungen und das Nutzen von Synergien auf unterschiedlichen Ebenen sind auf dem Vormarsch. In Hinblick auf Ressourcenschonung und Bildungskontinuität ist das eine erfreuliche Entwicklung. Heute fertiggestellte Gebäude vereinen häufig verschiedene Altersstufen oder Schulformen oder sogar Schulen verschiedener Schulerhalter. Die Sporthallen und das Buffet werden



FOTO // Kurt Koball

FOTO // Kurt Koball



Das neue Schulzentrum in Rohrbach-Berg (ÖÖ) nutzt das Dach des neuen Eurospar-Marktes als Spiel- und Freizeitfläche für die Schülerinnen und Schüler.

dann in der Regel von allen Schulen gemeinsam genutzt. Neben dem modernen Bildungscampus sind auch Schulcluster ein weiterer beobachtbarer Trend. **Und auch für sie besteht ein erhöhter Raumbedarf für die Ganztagesbetreuung.**

Als Paradebeispiel für eine zeitgemäße Schule gilt die Volksschule in Hallwang (Salzburg), die mit dem Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit ausgezeichnet wurde. Sie setzt auf den Baustoff Holz. Das Energiekonzept umfasst ein CO<sub>2</sub>-gesteuertes Quellsystem, Bauteilaktivierung, thermische Solarkollektoren an der Fassade und auf dem Dach, die 90 Prozent des Heizenergiebedarfs sowie 80 Prozent des Warmwasserenergiebedarfs decken, eine Photovoltaikanlage und eine Wärmepumpe. Der benachbarte Kindergarten verwendet einen Teil der gewonnenen Energie. Zwischen zwei Unterrichtsräumen liegt jeweils ein offener Gruppenraum mit Sichtverbindung vom Arbeitsplatz der Lehrenden, darüber hinaus ist die Erschließung im Sinne der „Bewegten Schule“ fast vollständig als Lern- oder Spielbereich nutzbar. Ihren befestigten Vorplatz nutzt die Volksschule intensiv für Bewegung mit Kinderfahrzeugen, die naturnahe Grünfläche auf der anderen Seite des Hauses wird gemeinsam mit dem Kindergarten bespielt.

**FLEXIBLE RAUMKONZEPTE UND EFFIZIENTE MEHRFACHNUTZUNGEN** sind für kommunale Bildungsbauten heute State of the Art. Das gilt auch für das neue Schulzentrum in der oberösterreichischen Bezirkshauptstadt Rohrbach-Berg. Ende April dieses Jahres wurde es feierlich eröffnet. Die ersten Pläne für das Projekt wurden bereits Anfang dieses Jahrtausends gesponnen. Die Idee, Volksschule und Mittelschule an einem modernen Standort zusammenzuführen, entstand dann vor ca. zehn Jahren. Rund 20 Millionen Euro wurden investiert, um mehr als 400 Kindern und Jugendlichen die besten Lernbedingungen zu bieten. Die Rohrbacher bezeichnen

das Schulzentrum als eines der größten und wichtigsten Bauprojekte in der Geschichte der Stadtgemeinde. Das neue Schulzentrum Rohrbach-Berg bietet modernste Infrastruktur, flexible Lernräume und einen naturnah gestalteten Außenbereich. Es wartet zudem mit innovativen Lösungen wie der Nutzung des Daches des neuen Eurospar-Marktes als Spiel- und Freizeitfläche für die Schülerinnen und Schüler sowie einer nachhaltigen Energieversorgung über Nahwärme und Photovoltaikanlagen auf. Das Schulzentrum ist nicht nur für die Schüler und Lehrenden ein großes Ding – es prägte die Kommunalpolitik über Jahrzehnte und ist, wie in zahlreichen anderen Gemeinden, ein Mammutprojekt für die Gemeindeverantwortlichen. Einfluss mag es darüber hinaus auch in Zukunft entfalten, denn gute Ausbildungsbedingungen und Kinderbetreuungsmöglichkeiten sind zwei der wichtigsten Kriterien für Jungfamilien bei der Entscheidung, wo sie ihren Wohnsitz wählen. Ob die Gemeinde schon auf LED-Straßenbeleuchtung umgestellt hat oder wie hoch die Abfallgebühren en détail sind, ist den Menschen bei der Wahl ihres Wohnortes herzlich egal. Wenn die Umgebung allerdings keine adäquate Bildungsinfrastruktur aufweisen kann, ist das ein absolutes K.o.-Kriterium für junge Menschen mit Nachwuchs. Doch genau diese Menschen sind es, die bei den Gemeinden heiß ersehnt sind, insbesondere in Regionen mit Bevölkerungsrückgang, die in der Regel auch an Überalterung leiden. Ein attraktives Bildungsangebot gilt zusammen mit der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen als das beste Mittel, um langfristig und nachhaltig Menschen für den Zuzug zu gewinnen, aber auch dafür, sie vom Abwandern abzuhalten.

Auch in der Gemeinde des eingangs schon zitierten Bürgermeisters von Finkenstein am Faaker See, Christian Poglitsch, hat man in die Bildung investiert. Im zugehörigen Ort Ledenitzen haben die Verantwortlichen die Volksschule erneuern lassen, denn

#### INVESTITIONSPROGNOSE

Veränderungen der Gemeinde-Investitionen in ausgewählten Bereichen im Vergleich zum Mittelwert 2020–2024:

##### Katastrophen- und Naturschutz

**+31%**

##### Siedlungswasserwirtschaft

**+21%**

##### Kommunale Bauten

**-10%**

##### Straßen und öffentliche Plätze

**-18%**



FOTO // meine Heimat/DI Martin Lepuschitz



**Gut investiert: Die Volksschule in Ledenitzen (Kärnten) wurde heuer mit dem Bildungsbau-Oscar ausgezeichnet und zum schönsten Schulhaus Österreichs gekürt.**

eine Generalsanierung des desolaten Gebäudes war dringend notwendig. Fast wäre das Projekt jedoch am fehlenden Geld gescheitert. Ursprünglich wollten die Gemeindeverantwortlichen damit bereits 2020 beginnen, doch dann kam die Corona-Pandemie und plötzlich fehlte das Geld. In einem Kraftakt und durch den persönlichen Einsatz mehrerer Personen, vom Bürgermeister bis zu Landesbediensteten, gelang es, ein Modell zu entwickeln, mit dem die Finanzierung doch noch sichergestellt werden konnte.

Mitte 2022 reichten die ursprünglich veranschlagten Mittel aufgrund der drastisch gestiegenen Baukosten keineswegs mehr. Zwei Jahre lang hat Finkenstein vergeblich versucht, Baufirmen zu bekommen, deren Angebote den Ausschreibungskriterien der öffentlichen Hand entsprechen. Die Lösung bestand schließlich darin, dass die Gemeinde die Volksschule von der Baugenossenschaft „meine heimat“ **im Zuge eines Public-Private-Partnership generalsanieren** ließ. Die Baugenossenschaft sanierte das Gebäude und die Gemeinde Finkenstein mietet sich nun die Volksschule zurück. Bezahlte wird mit den Förderungen des Schulbau-fonds und aus dem Gemeindebudget. Der Vorteil für die Gemeinde bestand darin, dass die Baugenossenschaft am freien Markt ganz anders als die Gemeinde auftreten und somit auch andere Preise

**Die Zentralgarderobe der Volksschule in Ledenitzen befindet sich gleich nach dem Eingang und ersetzt die bisher vor den Klassen gelegenen Einzelgarderoben.**

FOTO // meine Heimat/DI Martin Lepuschitz



ausverhandeln konnte. Umgebaut wurde ab 2023 eineinhalb Jahre lang, und zwar bei laufendem Betrieb. Man kann sich ausmalen, welche zusätzlichen Herausforderungen das mit sich brachte. Doch was lange währt, wird endlich gut. Nachdem der Umbau des Schulgebäudes aus dem Jahr 1966, der letztlich um die sieben Millionen Euro kostete, abgeschlossen ist, werden in Ledenitzen heute rund 90 Schüler in sieben Klassen von insgesamt 13 Stammlehrern unterrichtet.

Hallwang, Rohrbach und Ledenitzen sind zweifelsohne herausragende Beispiele, die verdeutlichen, welche Akribie, Hartnäckigkeit und Ausdauer Österreichs Gemeinden aufbringen, um Bildungsangebote bereitzustellen, die auch in finanziell prekären Zeiten auf zeitgemäße pädagogische Konzepte zugeschnitten sind. Sie sollen aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Finanzlage der Gemeinden eine höchst alarmierende ist.

**DER GEMEINDE-INVESTITIONSBERICHT** offenbart auch eine Diskrepanz zwischen großen und kleinen Gemeinden: Je kleiner die Gemeinde, desto angespannter ist die finanzielle Lage. Nun befinden sich zahlreiche kleine Gemeinden in der Situation, dass sie schon gar keine außertourlichen Projekte mehr am Laufen haben, die sie aufschieben oder absagen könnten, und dennoch reicht es monetär hinten und vorne nicht. Für sie bleibt nichts anderes übrig, als in der Verwaltung zu sparen. Gerade bei Klein- und Kleinstgemeinden schlägt die „Economy of Scale“, zu Deutsch der Skaleneffekt, erbarmungslos zu. Um Größenkostenersparnisse zu generieren, wären Gemeindezusammenlegungen vielerorts opportun. Solche sind allerdings in der Bevölkerung höchst unpopulär und politisch kaum durchsetzbar. Einen teilweisen Ersatz dafür stellen **Gemeindeverbände und regionale Zusammenschlüsse** bei Teilaufgaben der Daseinsvorsorge dar. Das reicht von den klassischen und weitverbreiteten Verbänden für Wasser, Abwasser oder Abfall bis hin zu Zusammenschlüssen, die in Vorarlberg schon seit 20 Jahren populär sind. Grundsätzlich ist jede Gemeinde selbst für ihren Katastrophenschutz verantwortlich. Doch 2003 beschlossen die Gemeinden Hard, Höchst, Gaißau und Fußach, ein gemeinsames Katastrophenlager zu errichten. Dadurch waren sie fortan nicht nur besser gerüstet, es kostete auch weniger. Die Abteilung Personalservice im Rathaus Feldkirch rechnet Monat für Monat nicht nur die Löhne und Gehäl-

ter für die eigenen Bediensteten und Pensionisten ab, sondern erledigt seit 2010 auch die Lohnverrechnung für rund ein Dutzend andere Gemeinden.

**Die mitbetreuten Gemeinden zahlen für diese Leistung, profitieren aber gleichzeitig vom Expertenwissen der „Großen“** und sparen sich im eigenen Budget Personalkosten.

So schaut unterm Strich für alle Beteiligten mehr raus. Seit November 2011 verwalten Dünserberg, Göfis, Weiler und Zwischenwasser ihre Finanzen gemeinsam. Die Stadt Dornbirn hat Anfang 2012 ein Kompetenzzentrum für die Personalverwaltung und Gehaltsverrechnung eingerichtet (KPG Dornbirn), das mittel- bis langfristig für Dornbirn und alle 23 Gemeinden des Bregenzerwaldes zuständig sein wird. Die Baurechtsverwaltung Vorderland, mit Sitz in Sulz, wickelt sämtliche Baueingaben in den beteiligten elf Gemeinden ab. Derartige Kooperationen sind für alle Kommunen das Gebot der Stunde, um den Skaleneffekt zu nutzen und gleichzeitig die formale, identitätsstiftende Autonomie zu bewahren.

Keine Frage – den heimischen Gemeinden geht es finanziell richtig schlecht. Dennoch investieren sie. Von den richtig großen Posten muss nur die Verkehrsinfrastruktur mit einem Rückgang rechnen. Die Siedlungswasserwirtschaft, der Katastrophen- und Naturschutzschutz, die Freizeit- und Tourismuseinrichtungen erwarten hingegen prozentual teilweise sogar zweistellige Zugewinne. Die Investitionen in den bedeutenden Bildungssektor bleiben stabil. Einsparungspotenzial suchen die Gemeindegipfel prioritär in der eigenen Verwaltung und Organisation.

Erfreulicherweise ist auch Zuversicht zu spüren, wie etwa in Seeboden. Dort wird eifrig die Verlängerung der Seepromenade geplant. Zwar sind die Mittel dafür derzeit nicht vorhanden, aber „wenn das Geld einmal wieder da ist, möchten wir vorbereitet sein und loslegen können, anstatt erst dann bei null zu beginnen“, sagt Bürgermeister Thomas Schäffauer. ●



» Wenn das Geld einmal wieder da ist, möchten wir vorbereitet sein und dann rasch loslegen können, anstatt erst bei null zu beginnen.“

Thomas Schäffauer, Bürgermeister Seeboden am Millstätter See

## ZUKUNFTSSICHERE KÜHLUNG

# Nachhaltige HVAC-Lösungen mit Kunststoff

GF Piping Systems hat gemeinsam mit der Swiss Climate AG eine Lebenszyklusanalyse des werkseitig vorisolierten COOL-FIT 2.0 Systems erstellt. Die Ergebnisse, veröffentlicht in einem Whitepaper, zeigen: Kunststofflösungen in HVAC-Anwendungen haben einen geringeren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck, sind langlebiger und effizienter.

Gebäude verursachen rund 40 Prozent der weltweiten Emissionen, davon entfallen wiederum 40 Prozent auf HVAC-Systeme. Mit wachsender Nachfrage nach Kühlung durch Klimawandel und Bevölkerungswachstum werden effiziente Lösungen immer wichtiger.

Noch dominieren Stahlrohre den Markt. Doch Thermoplaste wie Polyethylen sind



**Kunststofflösungen in HVAC-Anwendungen sind nicht nur leichter, energieeffizienter und langlebiger als Metall, sondern haben auch eine bessere Umweltbilanz.**

60 Prozent leichter, korrosionsfrei, schneller und einfacher zu installieren und in Kombination mit werkseitiger Isolierung besonders energieeffizient. Die Swiss Climate AG hat in einer umfassenden Analyse das

ursprünglich geplante Metallsystem mit COOL-FIT 2.0 verglichen. Für ein 380 Meter langes Bürogebäude ergaben sich klare Vorteile für Polyethylen:

- ▷ Über alle Lebensphasen vier Prozent geringeres Erderwärmungspotenzial.
- ▷ Kunststoff hat in der Produktion einen 61 Prozent geringeren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck im Vergleich zu Metall.
- ▷ 25 Jahre Lebensdauer ohne Materialtausch, während bei Metallsystemen fünf Prozent der Stahlrohre und 50 Prozent der Isolierung ersetzt werden müssen.

Die Studie belegt: Kunststoffrohre wie COOL-FIT 2.0 tragen nicht nur zur Emissionsreduktion bei, sondern auch zur Kosten- und Wartungsoptimierung.

Damit werden sie zu einem wichtigen Baustein für nachhaltige Bauprojekte.

Klimaresilienz – also die Fähigkeit, mit klimatischen Stresssituationen aktiv umzugehen – wird zum zentralen Leitmotiv nachhaltiger Stadtentwicklung.

# Klimaresilienz als Pflicht und Chance

Extreme Wetterereignisse, zunehmende Hitzeperioden und die wachsende Flächenversiegelung stellen Kommunen, Städteplaner und die Bauwirtschaft vor neue Herausforderungen. Österreichs Gemeinden agieren zunehmend als Vorreiter zukunftsfähiger Planung. Klimaresilienz – also die Fähigkeit von Siedlungsstrukturen, mit klimatischen Stresssituationen aktiv umzugehen – wird zum zentralen Leitmotiv nachhaltiger Stadtentwicklung.

TEXT: SABINE MÜLLER-HOFSTETTER

Der grüne und mehrfach ausgezeichnete Gemeindegarten am ehemaligen Nordbahnhof in Wien zeigt, wie zeitgemäße und klimawirksame Architektur aussehen kann und wurde für seine Vielzahl an Wirkungen mit greenpass Gold ausgezeichnet.



”

**Die Defizite von heute sind die Chancen von morgen. Gemeinden dürfen sich ganz neu positionieren und können im überschaubaren Rahmen das machen, was große Städte kaum schaffen.“**

Andreas Kipar, Landschaftsarchitekt und Stadtbauer

**D**er Juni 2025 zählte zu den heißesten Monaten der Messgeschichte Österreichs. Besonders in dicht bebauten Innenstädten stauen sich die Temperaturen – versiegelte Flächen speichern Wärme, fehlende Verschattung verhindert Abkühlung. Doch **mit gezielten baulichen und städtebaulichen Maßnahmen lässt sich die Hitzebelastung deutlich senken**, wie Stadtentwicklungsexperte Gregor Grassl von Drees & Sommer erklärt. Gezielte Maßnahmen in Stadtplanung und Bauwesen können weit mehr als nur Hitzeinseln entschärfen: „Sie verbessern die Luftqualität, steigern die Energieeffizienz und fördern zudem die Biodiversität. Es gibt bereits erprobte Lösungen, die nicht nur für Abkühlung sorgen, sondern auch die Lebensqualität erhöhen und Städte widerstandsfähiger gegen die Folgen der Klimakrise machen“, so Grassl.

#### **INNOVATIVE LÖSUNGEN SCHNELLER ZUGÄNLICH MACHEN**

Um klimafreundliche Stadtentwicklung in Europa voranzutreiben, arbeitet Drees & Sommer mit strategischen Plattformen wie „BABLE Smart Cities“ und dem „Neuen Europäischen Bauhaus“ zusammen. BABLE ist Europas führender Innovationsbeschleuniger für die öffentliche Hand und unterstützt Städte mit KI-gestützten Analysen, Wissenstransfer aus über 10.000 Kommunen und einfacherem Zugang zu Finanzierung – so lassen sich Projekte bis zu 50 Prozent schneller umsetzen. Das Neue Europäische Bauhaus verbindet Nachhaltigkeit, Ästhetik und Inklusion; als offizielles Mitglied bringt Drees & Sommer hier seine Erfahrung in klimaneutralem Bauen ein und fördert gemeinsam mit Partnern Projekte, die Umweltfreundlichkeit und Lebensqualität verbinden. Lösungsansätze gibt es viele – sie müssen jedoch integriert gedacht und lokal angepasst werden. Stadtplaner Gregor Grassl nennt fünf zentrale

Maßnahmen, die sich auch auf österreichische Städte übertragen lassen: mehr Schatten durch Bäume, Begrünung und Entsiegelung, helle Materialien zur Reduktion von Hitzespeicherung, energiearme Kühlung und vertikale Nachverdichtung mit Durchlüftungspotenzial.

Andreas Kipar ist deutscher Landschaftsarchitekt, italienischer Städtebauer und unterstützt seit einigen Jahren auch hierzulande den Paradigmenwechsel im Umgang mit unserer gebauten Umwelt. Gegründet wurde dafür in Österreich die Niederlassung „LAND consulting Austria“, ein Beratungs- und Planungsunternehmen, das Bauherren und speziell Kommunen dabei begleitet, ihre urbanen Landschaften radikal neu zu denken. „Wir haben in den letzten 30 Jahren über 300 Gemeinden bei den Themen Gemeindeentwicklungsplanung, Umweltplanungen, aber auch Grünordnungsplanung begleitet. Bis vor kurzem in den Wachstumsjahren war es immer so, dass die etwas kleineren Gemeinden ja eher den Trend der Großstädte nachgelaufen sind. Jetzt beginnen sie selbst Vorläufer zu werden. Es ist hochinteressant, wenn man sich die Gemengelage in Österreich ansieht, dass sich hier Gemeinden ganz neu positionieren dürfen, weil sie auch im überschaubaren Rahmen genau das machen, was die großen Städte kaum schaffen.“

Gemeinden haben zunehmend erkannt, dass Landschaft und Klimaresilienz nicht nur ökologische, sondern soziale und wirtschaftliche Faktoren sind. Der Druck aus der Bevölkerung – insbesondere Familien und nachhaltig agierende Betriebe – fordert neue Formen der Quartiersentwicklung. Dabei geht es nicht um Verzicht, sondern um ein „Mehr durch Weniger“: intelligentere Flächennutzung, Aktivierung von Leerständen und multifunktionale Freiräume.



FOTO // Stadt St. Veit/Glan

**Vorreiter in Sachen Klimaverantwortung:** Martin Kulmer, Bürgermeister St. Veit/Glan, Stadtsamtsleiterin Birgit Kuhn-Veratschnig, Anna Köstlinger (Umwelt-, Klima- und Energiekoordination), Projektleiterin Michaela Zois und Stadtrat Walter Brunner (v. li.)

**DENKEN IN SCHICHTEN – FREIRAUM AUCH AUF DÄCHERN UND UNTER DER ERDE** Stadtentwicklungsexperte Andreas Kipar fordert eine radikale Umstellung unseres Raumdenkens. Freiraum dürfe nicht mehr nur horizontal, sondern müsse vertikal – auf und unter Gebäuden – mitgeplant werden. In Mailand etwa wird über das Schwarzwälder-Kirsch-Prinzip der Raum in fünf Schichten genutzt: von begrünten Dächern bis zu versorgungsorientierten Untergeschossen. Dieses Denken beginnt sich auch in Österreich durchzusetzen, etwa mit Projekten wie der Libelle im Museumsquartier, wo öffentlich zugänglicher Freiraum auf dem Dach geschaffen wurde.

**FORSCHUNG FÜR EINE NEUE GENERATION VON STADTVERWALTUNG UND -ENTWICKLUNG** Mit dem ESG-Stadtlabor beschäftigt sich ein von der FFG gefördertes Forschungsprojekt, das innovative Strategien für eine ESG-konforme Stadtentwicklung und Stadtverwaltung erarbeitet. Beteiligt sind neben der leveldrei Projektentwicklung GmbH als Initiatorin auszugsweise auch die TU Wien (Future.lab der Fakultät für Architektur und Raumplanung). Im Mittelpunkt steht eine österreichweite Online-Umfrage, die Mitarbeiter:innen von Verwaltungen, politische Repräsentant:innen, Stakeholder:innen und Bürger:innen einbindet. Das ESG-Stadtlabor will Grundlagen schaffen, damit Städte künftig nach ESG-Kriterien (Environmental, Social, Governance) handeln können. Dabei geht es nicht nur um den Umweltschutz, sondern auch um soziale Gerechtigkeit, transparente Entscheidungsprozesse und eine verantwortungsvolle Verwaltungsführung. „Besonders kleinere Städte mit bis zu 15.000 Einwohner:innen können bei der Umsetzung nachhaltiger Projekte aufgrund begrenzter Ressourcen und komplexer Planungsprozesse

schnell an ihre Grenzen stoßen. Genau hier setzen wir an“, erklärt Projektinitiatorin Michaela Zois, leveldrei Projektentwicklung GmbH. Das Projektteam entwickelt eine ESG-Matrix als praxisnahe Entscheidungshilfe. Diese soll Städte dabei unterstützen, Projekte effizient, nachhaltig und nachvollziehbar umzusetzen. Bestandteil der Matrix ist auch ein Informationsboard, das auf einen Blick zeigt, welche Impulse eine Stadt in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance setzt.

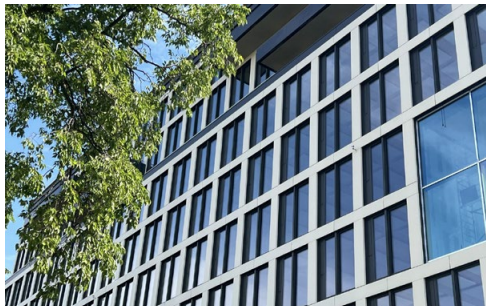
Die Pionier-Kleinstadt St. Veit/Glan ist als Partner von Beginn an dabei und positioniert sich als Vorreiter. „St. Veit will Vorreiter in klimaverantwortlicher, sozial gerechter und digital transformierter Verwaltung sein. **Das ESG-Stadtlabor ist unser strategisches Format, um diese Transformation ganzheitlich zu denken** und konkret umzusetzen“, sagt Bürgermeister Martin Kulmer. Auch Umweltstadtrat Walter Brunner betont die Relevanz: „Wir haben 2024 unseren Klimaneutralitätsfahrplan beschlossen. Erste Initiativen laufen bereits. Aber generell fehlt noch die umfassende Verankerung von ESG-Kriterien in Stadtverwaltungen und Entscheidungsprozessen. Das wollen wir mit diesem Projekt ändern.“

**KLIMARESILIENTE QUARTIERSENTWICKLUNG** Das LeopoldQuartier im 2. Wiener Gemeindebezirk ist mehr als nur ein weiteres Bauprojekt – es ist ein zukunftsweisendes Vorzeigeprojekt für nachhaltige und klimaresiliente Quartiersentwicklung und wurde neben DGNB Gold auch mit greenpass Gold ausgezeichnet. Auf dem Gebiet, wo sich früher neben Wohnungen vor allem ehemalige Betriebs- und Gewerbegebäude befunden haben, entstehen auf fünf Baufeldern nun neue Wohnungen, City-Apartments, gewerblich genutzte Büroflächen, mehr Grün, ein Kindergarten uvm. Greenpass ist ein Wiener ClimateTech-Unternehmen, das sich auf die Analyse und Optimierung von klimasicheren Immobilien und Freiräumen spezialisiert hat. Es bietet mit dem grünen Pass eine offizielle Bestätigung für die Klimaresilienz von Gebäuden und Freiflächen. Mit modernsten Technologien und Tools wie der greenpass Klimacheck App und der 3D-Analyse mit digitalem Zwi-

#### FÜNF ZENTRALE HANDLUNGSFELDER FÜR STÄDTE & GEMEINDEN

- ☑ Schattenspende bereitstellen.
- ☑ Mit Pflanzen kühlen: Fassaden begrünen, Böden entsiegeln.
- ☑ Reflektierende und helle Materialien einsetzen.
- ☑ Energiearme Kühllösungen in den Nachtstunden einsetzen.
- ☑ In die Höhe statt in die Breite bauen.

FOTO // Hertha\_Hurnaus



» Das LeopoldQuartier im 2. Wiener Gemeindebezirk ist mehr als nur ein weiteres Bauprojekt – es ist ein zukunftsweisendes **Vorzeigeprojekt für nachhaltige und klimaresiliente Quartiersentwicklung.**“

ling und Simulationen für Klima, Wasser und Wind können Immobilienentwickler und -besitzer fundierte Entscheidungen treffen und ihre Projekte zukunftsfähig gestalten sowie dabei Kosten/Nutzen effizient optimieren.

Greenpass unterstützte UBM bereits frühzeitig sowie über den gesamten Planungsprozess des Quartiers hinsichtlich der Themen Klimaresilienz und Nachhaltigkeit und war auch Teil des Qualitätssicherungs-Gremiums für die Quartiersentwicklung. Den Anfang bildete eine tiefgreifende Grundlagenanalyse des Masterplans sowie der Bestandssituation mit dem greenpass Klima-Modul.

**Basierend auf einem digitalen Zwilling und Mikroklimasimulationen** wurde ein Klimaresilienzhandbuch mit Do's & Don'ts sowie speziellen Empfehlungsmaßnahmen als Unterstützung und

Grundlage für die Wettbewerbsteilnehmer des städtebaulichen Wettbewerbs erstellt. Diesem folgte eine umfassende Klimaresilienzvorprüfung der verschiedenen Wettbewerbsbeiträge als Entscheidungshilfe für die Jury sowie eine gezielte Optimierung des Siegerentwurfs hinsichtlich Klimaresilienz. Der Gewinnerentwurf des Wettbewerbs wurde in einem nächsten Schritt mit einer greenpass-Vorzertifizierung gesamtheitlich hinsichtlich der Themenfelder Klima, Wasser, Luft, Biodiversität, Energie und Kosten sowie den Bonuskategorien Ökologie, Ressourcen, Soziales und Mobilität mit mehr als 50 aussagekräftigen Indikatoren bewertet. Im Lauf der Planung wurden für eine weitere Optimierung verschiedene Begrünungsszenarien hinsichtlich deren Wirksamkeit untersucht und Schlussfolgerungen abgeleitet.

#### FLÄCHENENTSIEGELUNG

Im Vergleich zu vorher sind jetzt im LeopoldQuartier

**39%**

der Fläche entsiegelt.



## DER SOFTWARE-PARTNER FÜR BAUPROFIS

Von Leistungserfassung und Projektmanagement über Kostenkalkulation, Lohnverrechnung und Buchhaltung bis zur Fakturierung: BMD ist Ihr Allround-Partner für optimierte Arbeitsabläufe in der Baubranche. Wir informieren Sie gerne auch in einem persönlichen Gespräch – kontaktieren Sie uns!

**SIE FINDEN UNS IN:** Steyr, Wien, Salzburg, Graz, Linz, Hamburg, Budapest, Frauenfeld, Bratislava

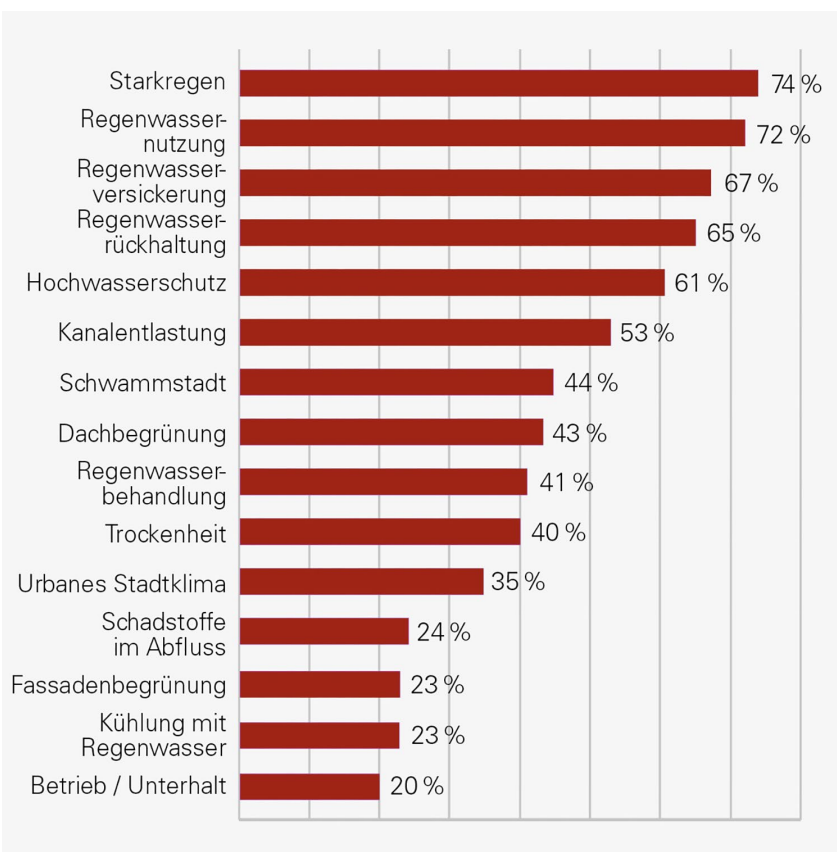
**BMD SYSTEMHAUS GesmbH**  
Telefon: +43 (0)50 883 1000  
E-Mail: [verkauf@bmd.at](mailto:verkauf@bmd.at)

[www.bmd.com](http://www.bmd.com)



## Topthemen im Umgang mit Regenwasser

FOTO // Mall GmbH



### UMGANG MIT REGENWASSER

Bei einer aktuellen Marktbefragung sehen

**77%**

der Befragten die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung positiv.

**WINDCHECK** In der Detailplanung wurde des Weiteren ein ausführlicher Windcheck durchgeführt, der auf hochauflösenden 3D-Strömungssimulationen basiert und die Optimierung der Durchlüftung und des Windkomforts unterstützt. Dabei wurden auch potenzielle Windgefahren identifiziert und Maßnahmen zur Vermeidung von Fallwinden ergriffen. Neben der Klimawandelanpassung wurden auch die Themen Klimaschutz und Kreislaufwirtschaft fokussiert berücksichtigt. Mit einer Geothermieanlage, die die natürliche Erdwärme nutzt, und über 1.000 Photovoltaik-Paneele gelingt es, das Quartier nahezu CO<sub>2</sub>-neutral zu betreiben. Die Anlage umfasst rund 200 Tiefenbohrungen und Erdsonden, die jährlich 4.800 MWh an Heiz- und Kühlenergie liefern. So bleibt das LeopoldQuartier autark und energieeffizient.

**GRÜNE OASEN IN DER STADT** Auch bei der Gestaltung des Quartiers setzen die Planer auf Nachhaltigkeit. Große Grün- und Staudenflächen, neue Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sorgen für ein angenehmes Mikroklima und thermischen Komfort. Regen- und Grauwasser werden für Bewässerung genutzt, was Ressourcen schont. Die „Grüne Mitte“ im Innenhof ist eine neue, urbane Oase, die zum Verweilen einlädt

und den Bewohnerinnen und Bewohnern Rückzugsräume bietet.

### ENTSIEGELUNG UND REGENWASSERMANAGEMENT

Im Vergleich zu vorher entsiegelt das Quartier 39 Prozent der Fläche bzw. besteht mehr als die Hälfte des Quartiers aus Grünflächen. Bezüglich dem Themenfeld Wasser kann der Abflussbeiwert von 0,63 auf 0 gesenkt werden, sodass jegliches Wasser im Quartier verbleibt und für die Begrünung effektiv verwendet werden kann. Dank Schwammstadtprinzip kann regelmäßig so viel Wasser wie in 85.889 vollen Badewannen gespeichert werden.

### Schwammstadt und klimaresiliente Stadtplanung im Fokus von Starkregen und Trockenheit

Längere Hitzeperioden und geringerer Niederschlag im Sommer sowie häufigere Starkregenereignisse bei zunehmender Versiegelung führen vor allem in Städten zu einem Umdenken im Umgang mit Regenwasser. Klimaresiliente Innenstädte brauchen Regenwasser – um Stadtbäume mit ausreichend Wasser zu versorgen, Überhitzung zu verhindern und den natürlichen Wasserhaushalt so gut wie möglich zu erhalten.

Eine aktuelle Marktbefragung der Mall GmbH zum Umgang mit Regenwasser in Deutschland, Österreich und der Schweiz, an der im Frühjahr 2025 insgesamt 4.458 Personen aus Architektur- und Ingenieurbüros, Handwerk, Behörden, Hochschulen und dem Baustofffachhandel teilgenommen haben, sehen 77 Prozent der Befragten die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung positiv. Die ungleiche Verteilung des Regenwassers zwischen punktuell Starkregen und Trockenperioden spiegelt sich in den Topthemen der Zukunft wider: Starkregen und Regenwassernutzung stehen mit 74 und 72 Prozent bei den Befragten ganz oben. Insgesamt zeigt sich, dass alle Bausteine der Regenwasserbewirtschaftung, nämlich Rückhaltung, Speicherung/Nutzung, Behandlung, Versickerung und Verdunstung, notwendig sein werden, um den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken. Mall-Geschäftsführer Christoph Schulze Wischeler betont, dass die Schwammstadt kein Pilotprojekt mehr ist, sondern mit entsprechenden Lösungen praktisch umsetzbar: unterirdisch und dezentral. ●

# Herausforderung Flächeninanspruchnahme

Kaum ein anderes Thema in der Baubranche wird aktuell so intensiv und mitunter emotional diskutiert wie die Flächenversiegelung. Die Herausforderungen sind klar: Die Flächeninanspruchnahme hat bereits ein kritisches Ausmaß erreicht und muss gebremst werden.

**A**ndererseits ist vor allem der Bedarf an neuen Wohnungen enorm, allein in Wien braucht es rund 15.000 Wohneinheiten zusätzlich pro Jahr. „Österreich wächst und braucht leistbaren Wohnraum und eine leistungsfähige Infrastruktur“, sagt Andreas Pfeiler, Geschäftsführer des Fachverbands Steine-Keramik.

Doch Boden ist knapp, potenzieller Siedlungsraum nur beschränkt verfügbar. Rund 6.000 km<sup>2</sup> der heimischen Fläche sind bereits in Anspruch genommen, rund die Hälfte davon als Baufläche gewidmet, ein Viertel davon noch unbebaut. Mit dem Be-

völkerungswachstum steige auch der Druck auf die verfügbaren Flächen.

Die Lösungen liegen auf der Hand: Die Flächeninanspruchnahme muss nachhaltiger werden, Nachverdichtung und Ortskernbelebungen müssen priorisiert werden, die Zersiedelung gestoppt und Flächen klug genutzt werden. Der Umgang mit der Ressource Boden muss sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltig sein und es braucht die richtige Balance zwischen Umweltschutz, Standortentwicklung und Gesellschaft.

Mineralische Baustoffe liefern dafür einen wichtigen Beitrag: Sie ermöglichen das

Bauen in große Höhen und in hoher Dichte. Dazu garantieren sie einen unendlichen Lebenszyklus, die Gebäude sind äußerst langlebig, können wiederverwendet und zu 100 Prozent recycelt werden. Mineralische Baustoffe schonen Ressourcen, haben kurze Transportwege, werden regional helfen, Flächen effizienter zu nutzen.

Die österreichische Baustoffindustrie bekennt sich zur Verpflichtung, die Bodennutzung nachhaltig zu reduzieren sowie zu einem sorgsam Umgang mit der Ressource Boden und lädt alle Stakeholder zum konstruktiven Dialog.

„Gemeinsam mit allen Stakeholdern sucht die österreichische Baustoffindustrie nach Lösungen, wie Bodennutzung nachhaltig funktionieren kann“, erklärt Andreas Pfeiler, Geschäftsführer Fachverband Steine-Keramik.



Mit Veranstaltungen wie der hochkarätig besetzten und besuchten Podiumsdiskussion „Ist Österreich fertig gebaut?“ unterstreicht der Fachverband Steine-Keramik seine Vermittlerrolle in der Diskussion über die Flächeninanspruchnahme.



Studierende des EU-Programms RURASMUS zeigten, wie Gemeinden Leerstand beleben können. Von Ebensee bis Grundlsee entstanden Konzepte, die nicht nur Orte verändern, sondern auch Bauwirtschaft und Gesellschaft Impulse gaben.

# Hoffnungsschimmer: Wie Studierende den Leerstand am Land beleben

Leere Häuser, verschlossene Auslagen, stille Gassen – für viele Gemeinden am Land ein vertrautes Bild. Doch was, wenn Studierende ein Semester lang in diese Orte ziehen, Leerstände erfassen, Ideen entwickeln und Türen öffnen? Das Programm RURASMUS zeigt: Leerstand ist kein Schicksal. Mit Kreativität, Dialog und praktischen Konzepten entstehen Chancen – für Gemeinden, Eigentümer und sogar die regionale Bauwirtschaft.

TEXT: HANS BRAUN

**D**ie Marktgasse in Ebensee am Traunsee klingt anders, wenn die Läden geschlossen bleiben. Schritte hallen länger, Schilder quietschen lauter. Zwischen zwei zugesperrten Portalen lehnt Tanja, Masterstudentin aus Weimar, an einem schwarzen Fahrrad und skizziert. Keine perfekte Perspektive, eher eine To-do-Liste in Linien: Fensterachsen, Fassadenrisse, die Kontur eines Auslagenkastens, in dem früher Trachtenhemden lagen. Ein paar Häuser weiter öffnet jemand ein Fenster. „Tut sich da endlich was?“, ruft eine Stimme herunter. Tanja lächelt. „Wir schauen uns an, warum's zu ist – und wie wir's wieder aufkriegen.“

Tanja ist nicht zufällig hier. Sie ist Teil von RURASMUS, einem Semesterprogramm, das Studierende aus ihren Universitätsstädten herauslöst und für mehrere Monate in ländliche Gemeinden schickt. Dort wohnen sie, arbeiten mit und bearbeiten echte Aufgaben – nicht auf PowerPoint, sondern im Ortskern. Das Programm wird als unabhängiges Forschungs- und Bildungsformat betrieben, die Idee: Ländliche Räume werden temporär zu Hochschulstandorten, Praxis und Theorie funken auf einer Wellenlänge.

In Ebensee ist die Aufgabe schmerzhaft sichtbar: Leerstand in der Marktgasse. Häuser, die Geschichten erzählen – aber seit Jahren niemanden mehr. Tanja beginnt mit dem, was sonst gern

übersprungen wird: zählen, sprechen, verstehen. Wie viele Lokale stehen leer? Seit wann? Wem gehören sie? Was wäre, wenn nicht? Eigentümer:innen holt sie an einen Tisch, fragt nach Gründen: Erbsachen, Auflagen, Unsicherheit, Renovierungskosten, Angst vor „falschen“ Mietern. Dann dreht sie die Perspektive: Welche Nachnutzung passt? Werkstatt & Atelier? Mikrowohnen? Ein Gemeinschaftsraum über einer einstigen Fleischhauerei? Es ist kein Masterplan aus der Schublade. Es ist Arbeit am Einzelfall mit Blick auf die Gasse. Für die Dauer ihres Aufenthalts hat die Studentin ein Mitmachlabor in einem Leerstand eingerichtet.

Hundert Kilometer weiter, am Grundlsee, eine andere Studentin, anderes Haus – aber dieselbe Choreografie: **Mindergenutzter Wohnraum wird auf mögliche Mehrgenerationen-Modelle abgeklopft.** Es geht nicht nur um „wie viele Quadratmeter“, sondern um „wie viele Lebensentwürfe passen hinein“. Alte Bauernstuben werden zu lebhaften Räumen, ohne ihren Charakter zu verlieren; Treppen, die gestern Barrieren waren, werden über Rampen, Lifte und Grundriss-Tricks zu Verbindungen. Ergebnis sind Skizzen, wie aus vorhandenen vier Wänden wieder ein Zuhause wird – für die eigene Familie oder neue Menschen, die bleiben wollen.

Die Kulturhauptstadtregion Salzkammergut 2024 gab dem Ganzen eine zusätzliche Bühne. Hier



FOTO // Isabel STUMFOL

Im Beteiligungsprozess wurde deutlich, dass in der Marktgasse ein Fokus auf das teils vorhandene (Kunst-) Handwerk gelegt werden sollte. Wichtig scheint Tanja Stapelbroek (am Flipchart) auch, dass die Jugend im Ort mehr Sichtbarkeit erhält und es künftig eine für die Leerstandsaktivierung verantwortliche Person gibt.



Auf [www.kommunal.at](http://www.kommunal.at) lesen Sie über die Leerstandstagung des Österreichischen Gemeindebundes.

entstand ein Set aus zehn Wohnthesen: Wie Gemeinden Leerstände systematisch nutzen, attraktiven Wohnraum schaffen und Boden schonen können. Keine reinen Visionen, sondern handfeste Leitlinien, die vom Umbau im Bestand bis zur Aktivierung von Eigentümer:innen reichen. Für Bürgermeister:innen sind sie „Griff ins Regal“ – ein Katalog zum Loslegen, nicht zum Einmotten.

**AUCH DIE BAUWIRTSCHAFT PROFITIERT VON DEN IMPULSEN**, die durch RURASMUS-Semester entstehen. Wo Studierende Leerstände erfassen, Nutzungskonzepte entwickeln und Eigentümer:innen ins Boot holen, entstehen für lokale Betriebe greifbare Aufträge: von der energetischen Sanierung alter Bausubstanz über den Einbau barrierefreier Zugänge bis hin zu kompletten Umbauten. Gerade kleinere regionale Bauunternehmen, Tischlereien und Installationsbetriebe können so mit überschaubaren Projekten punkten – Arbeiten, die oft liegen bleiben, weil Eigentümer:innen keine Vorstellung haben, was mit ihrem Gebäude möglich ist. Sobald Konzepte vorliegen und Förderungen andocken, werden leer stehende Häuser zu Baustellen – und damit zu Auftragsbüchern für Handwerk und Bauwirtschaft. In diesem Sinne wird Leerstandsaktivierung nicht nur zum gesellschaftlichen Projekt, sondern auch zu einem konjunkturellen Impulsgeber für die regionale Wirt-



**Ortskernbelebung ist ein langwieriger Prozess, der dauerhafte und nachhaltige Strukturen braucht. Ich hoffe, ich konnte mit meinem RURASMUS-Aufenthalt einen Stein ins Rollen bringen.“**

**Tanja Stapelbroek**, studiert Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar

schaft. „Leerstand ist kein Schicksal, sondern eine Gestaltungsaufgabe“, sagt auch ein Referent auf einer Leerstandstagung des Gemeindebundes.

Ein Satz wie eine Klinken, die sich drücken lässt – vorausgesetzt, jemand hat den Schlüssel. In vielen Gemeinden sind die Schlüssel Daten (wer, was, wo, wie lange leer?) und Beziehungen (Eigentümer:innen, Nachbar:innen, Bauämter). RURASMUS liefert beides: die systematische Bestandsaufnahme und die vertrauensbildende Präsenz im Ort. Studierende sind keine Kontrolleure, sondern Gäste mit Auftrag. Das macht Gespräche möglich, die sonst nie stattfinden würden.

Die Frage, ob das romantisiert ist, stellt sich von selbst. Woher sollen Studierende die Ressourcen nehmen, jahrzehntelang Verhärtetes aufzuweichen? In einem Radiobeitrag wird deutlich, wie mühsam es sein kann: Zuerst ermitteln, warum Leerstand da ist; dann klären, wer überhaupt vermieten will; und erst dann konkrete Modelle entwickeln – etwa Mehrgenerationen-Wohnen, das vorhandene Flächen sinnvoll verteilt. Der Prozess ist zäh, aber ergebnisoffen – und genau darin liegt seine Kraft.

Dort, wo mehrere Gemeinden zusammenarbeiten, wird aus Einzelfallarbeit eine Struktur. Im Mostlandl-Hausruck denkt RURASMUS über ein regionales Leerstandsmanagement nach: Wie bündeln wir Qualitäten? Wie teilen wir Wissen zwischen

» In der Regel gibt es keinen Masterplan aus der Schublade. Es ist Arbeiten am Einzelfall mit Blick auf die jeweilige Gasse.“



Auf [www.kommunal.at](http://www.kommunal.at) lesen Sie alle Berichte über das RURASMUS-Semester „Salzkammergut 2024“ und die acht Gemeinden und Sie finden mehr Infos zu RURASMUS.

33 Mitgliedsgemeinden? Welche Aufgaben liegen zentral, welche vor Ort? Das ist trocken – bis man merkt, dass Bündelung die einzige Chance ist, zwischen Rechtsfragen, Baukosten, Demografie und Energie die Übersicht zu behalten.

Ein Abend in Ebensee. Die Runde im Gemeindeamt ist vorbei, die Karten kleben an der Wand: Nutzungsoptionen, Hindernisse, Hebel. Draußen riecht es nach Regen. Tanja wird zum Essen eingeladen – das passiert oft, erzählen die RURASMUS-Leute. Gastfreundschaft ist keine Anekdote; sie ist Arbeitsinfrastruktur. Wer mit am Tisch sitzt, vertraut schneller, öffnet eher Türen – auch die zur leer stehenden Wohnung im ersten Stock, von der alle schon gehört haben. Ausgerechnet hier könnte ein Atelier mit Gästezimmer entstehen. Nicht morgen. Aber vorstellbar.

#### WAS HEISST DAS KONKRET – FÜR GEMEINDEN UND FÜR DIE BAUWIRTSCHAFT?

Für Gemeinden bedeutet die Zusammenarbeit mit RURASMUS vor allem eines: Sie erhalten eine solide Datenbasis. Leerstände werden systematisch erfasst, Eigentumsverhältnisse geklärt und Hemmnisse sichtbar gemacht. So entsteht eine Grundlage, auf der Bürgermeister:innen Entscheidungen treffen können. Oft reicht schon ein kleiner sichtbarer Erfolg

– ein aktiviertes Haus, ein belebtes Erdgeschoß – um das Vertrauen der Bevölkerung zu stärken und Nachahmungseffekte auszulösen. Besonders wirkungsvoll sind solche Initiativen, wenn sie über Gemeindegrenzen hinweg gedacht werden: Regionale Kooperationen bündeln Ressourcen und Know-how. Wer diese Vorarbeit geleistet hat, kann Fördermittel – wie jene des Bundesministeriums für Landwirtschaft zur Reaktivierung von Leerstand – rascher und gezielter abrufen und Projekte schneller umsetzen.

Auch für die Bauwirtschaft bringt die Aktivierung von Leerstand klare Vorteile. Sanierungen, Renovierungen und Umbauten schaffen einen stetigen Auftragsfluss für regionale Betriebe – vom Zimmerer über den Installateur bis zum Elektroplaner. Da Nutzungskonzepte und Förderkulissen bereits vorliegen, können Bauunternehmen präziser kalkulieren und Projekte effizienter planen. Zudem eröffnen diese Vorhaben die Chance, moderne, energieeffiziente und barrierefreie Standards in der Praxis umzusetzen – ein Wettbewerbsvorteil für Betriebe, die hier Know-how einbringen. Schließlich entstehen durch den direkten Austausch zwischen Gemeinden, Planer:innen und Studierenden auch neue Netzwerke, die den Betrieben Zugang zu künftigen Projekten sichern. ●

#### WAS BEDEUTET DAS RURASMUS-PROJEKT KONKRET - FÜR GEMEINDEN UND FÜR DIE BAUWIRTSCHAFT?

##### FÜR GEMEINDEN:

- ☑ **Inventur und Datenbasis:** Leerstände erfassen, Eigentumsverhältnisse klären, Hemmnisse dokumentieren – Studierende können diese Arbeit übernehmen und neutral moderieren.
- ☑ **Impulse setzen:** Ein aktiviertes Haus wirkt oft stärker als ein 50-seitiges Konzept. Kleine sichtbare Erfolge stärken das Vertrauen der Bevölkerung.
- ☑ **Regionale Kooperation:** Leerstandsmanagement über Gemeindegrenzen hinweg spart Ressourcen und bündelt Know-how.
- ☑ **Fördermittel nutzen:** Wer schon Vorarbeit geleistet hat (z.B. durch RURASMUS-Semester), kann Förderprogramme wie jene des BML für Leerstandsreaktivierung rascher und zielgerichteter einsetzen.

##### FÜR DIE BAUWIRTSCHAFT:

- ☑ **Stetiger Auftragsfluss:** Sanierungen, Renovierungen und Umbauten aus Leerstandsprojekten bedeuten Arbeit für regionale Betriebe – von Dachdeckern bis zu Elektriker:innen.
- ☑ **Planungssicherheit:** Durch vorbereitete Nutzungskonzepte und Förderkulissen können Bauunternehmen Angebote präziser kalkulieren.
- ☑ **Innovationschance:** Projekte fördern moderne, energieeffiziente und barrierefreie Sanierungsstandards – ein Wettbewerbsvorteil für Betriebe, die diese Kompetenzen haben.
- ☑ **Netzwerke ausbauen:** Kooperation mit Gemeinden, Planer:innen und Studierenden eröffnet Zugang zu künftigen Projekten und Kundenkreisen.

# Erstes Typ-E-Gebäude in Baden-Württemberg realisiert

Am Headquarter von Drees & Sommer in Stuttgart entsteht mit „THE NEW 22“ das erste Bürogebäude nach dem Gebäudetyp-E-Standard in Baden-Württemberg. Das Projekt verbindet Urban Mining, modulare Systeme und zirkuläres Bauen mit marktüblichen Kosten. Für Österreich liefert es wertvolle Anknüpfungspunkte.



FOTOS // Drees &amp; Sommer

**M**it „THE NEW 22“ setzt Drees & Sommer ein Pilotprojekt um, das den Gebäudetyp E erstmals in Baden-Württemberg realisiert. „E“ steht für einfach, effizient, experimentell. Der Ansatz erlaubt gezielte Abweichungen von Normen, etwa bei Konstruktion oder Materialwahl, solange Statik und Brandschutz gewährleistet sind. Grundlage ist ein integriertes Projektmodell, in dem Planung, Umsetzung und Nutzung aus einer Hand erfolgen und eng mit den Behörden abgestimmt werden.

## Urban Mining im Einsatz

Eine Besonderheit ist der selektive Rückbau des Bestandsgebäudes am Unternehmensstandort von Drees & Sommer in Stuttgart. Türen, Fenster oder Bodenbeläge werden geprüft, aufbereitet und im Neubau wieder eingesetzt. Dieses Vorgehen nach dem Urban-Mining-Prinzip spart Ressour-

cen und hält Wertstoffe im Kreislauf. Auch die klassische Trennung von Gewerken wird neu gedacht. Vorinstallierte Module vereinen mehrere Funktionen, etwa Kühlung, Elektroinstallationen und Akustik. Erste Erfahrungen mit modularer TGA sammelte Drees & Sommer bereits 2021 beim Neubau des Firmen-Headquarters OWP12, das am gleichen Areal realisiert wurde.

## Kosten und Nachhaltigkeit

„Trotz des experimentellen Charakters wollen wir in Stuttgart marktübliche Kosten erreichen“, betont Gerald Herndlhofer, Partner & Geschäftsführer bei Drees & Sommer Österreich. „Zugleich zeigen wir, dass Materialien so eingesetzt werden können, dass sie am Ende ihres Lebenszyklus recycelbar sind.“ THE NEW 22 wird als Energie-Plus-Gebäude umgesetzt, das im Betrieb mehr Energie erzeugt, als es verbraucht. „Für mich ist der

Gebäudetyp E somit kein deutsches Sondermodell, sondern ein praktisches Denkmodell. Denn wir zeigen mit THE NEW 22, dass zirkuläres Bauen und technologische Innovation nicht im Widerspruch zu wirtschaftlicher Effizienz stehen“, so Herndlhofer.

## Impulse für Österreich

Auch wenn es hierzulande noch kein Äquivalent gibt, sind die Impulse für Bauherren groß: Urban Mining, Wiederverwertung und integrierte Planung lassen sich schon heute umsetzen. „Innovation im Bauen braucht vor allem Dialogbereitschaft und Vertrauen – lange bevor Gesetze angepasst werden“, so Herndlhofer. „Auch in Österreich bieten die bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen Spielraum für ambitionierte und nachhaltige Projekte – vorausgesetzt, Bauherren, Behörden und Planer arbeiten eng zusammen.“

Leer stehende Industrie- und Gewerbeflächen eröffnen Chancen für kreative Nachnutzung.

# Strukturwandel: Lebendiger Begegnungsraum auf Industrie- und Gewerbebrachflächen

FOTOS // schreinerkaster.at

Leer stehende Industrie- und Gewerbeflächen sind längst kein Randphänomen mehr, sondern prägen Städte und Gemeinden quer durch Österreich. Ob alte Fabrikshallen oder verlassene Möbelhäuser – sie stellen Kommunen vor große Herausforderungen, eröffnen aber zugleich Chancen für kreative Nachnutzung und lebendige Quartiersentwicklung.

TEXT: PETRA STÜCKLER /  
ANDREAS HUSSAK

**D**er anhaltende Strukturwandel hinterlässt in österreichischen Städten und Gemeinden eine neue Dimension brachliegender Flächen: Neben den klassischen Industriebrachen entstehen durch Digitalisierung und E-Commerce zunehmend Gewerbebrachen. Online-Shopping und veränderte Konsumgewohnheiten zwingen traditionelle Einzelhändler, Warenhäuser und gewerbliche Dienstleister zur Geschäftsaufgabe – zurück bleiben oft großflächige Handelsimmobilien und Gewerbeobjekte in frequentierten Lagen. Diese neuen Brachflächen bergen enormes Potenzial für die Stadtentwicklung, stellen Kommunen aber vor komplexe planerische, rechtliche und finanzielle Herausforderungen. Wie können aus ehemaligen Produktions- und Handelsstätten lebendige Stadtquartiere entstehen?

Industrie- und Gewerbebrachen sind degradierte Flächen ehemaliger Produktions- und Handelsstätten, die ihre ursprüngliche wirtschaftliche Funktion verloren haben. Diese Areale entstehen heute durch parallele Entwicklungen: Klassische Industriebrachen resultieren aus dem demografischen Wandel mit Abwanderung der jüngeren Bevölkerung in Ballungsräume sowie dem struk-

turellen Übergang von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft. Neue Gewerbebrachen entstehen verstärkt durch die digitale Transformation: E-Commerce-Boom, veränderte Logistikstrukturen und neue Konsumgewohnheiten führen zur Schließung traditioneller Einzelhandelsbetriebe, Warenhäuser und gewerblicher Dienstleister. Die Insolvenz großer Handelsketten wie Kika/Leiner illustriert diesen Trend eindrucksvoll.

Kennzeichnend für beide Brachtypen sind nicht nur leer stehende Gebäude, sondern oft großflächige, komplexe Areale mit spezifischer baulicher und infrastruktureller Prägung. Während Industriebrachen häufig Kontaminationsprobleme aufweisen, stellen Gewerbebrachen andere Herausforderungen: großvolumige Handelsarchitektur, periphere Lagen und auf Pkw-Verkehr ausgelegte Erschließung.

**DAS PRINZIP „BROWNFIELD IS BETTER THAN GREENFIELD“** Das europäische Interreg-Projekt „ReInd-BBG“ im Donauraum propagiert einen paradigmatischen Ansatz: Die Reindustrialisierung nach dem Grundsatz „Braun ist besser als Grün“. Dieser Ansatz bedeutet, dass bestehende Indust-

riebrachen für neue industrielle oder produktionsorientierte Zwecke reaktiviert werden, anstatt neue Produktionsstätten auf der grünen Wiese zu errichten. Die Vorteile liegen auf der Hand – Vermeidung von Flächenversiegelung, Schutz der biologischen Vielfalt und effiziente Nutzung bereits erschlossener Standorte. Gleichzeitig ist die Anpassung bestehender Industriestandorte für neue industrielle Nutzungen technisch und wirtschaftlich oft einfacher realisierbar als die komplette Umwandlung in postindustrielle Landschaften.

Die Revitalisierung von Industriebrachen erfordert von den beteiligten Kommunen einen vielschichtigen Planungsansatz. Erfolgreiche Projekte zeichnen sich durch mehrere Schlüsselemente aus. **Notwendig ist ein koordinierter Mitplanungs- und Mitgestaltungsprozess**, der die sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Prioritäten der betroffenen Gemeinden berücksichtigt. Dabei müssen zivilgesellschaftliche Akteure von Beginn an stark eingebunden werden. Die Lösung von Raumplanungs-, Kontaminations- und anderen Umweltproblemen erfordert die Kooperation verschiedener Verwaltungsebenen. Dies umfasst auch die Integration in Bereiche wie Verkehr, Kommunikation, Infrastruktur sowie Unternehmensförderung und Investorenmanagement. Industriebrachenprojekte müssen in regionale Strategien und polyzentrische Entwicklungspläne integriert werden, um nachhaltige Entwicklungseffekte zu erzielen.

**VORBILDICHE NACHNUTZUNGEN** Die österreichische Praxis zeigt eindrucksvoll, wie vielfältig und erfolgreich Industriebrachen revitalisiert werden können. Eine systematische Betrachtung nach Bundesländern offenbart unterschiedliche Ansätze und Schwerpunkte.

In Wien gilt das international beachtete Gasometer-Projekt in Simmering als Paradebeispiel für die adaptive Wiederverwertung großer Industriedenkmäler. Die vier historischen Gasbehälter wurden zu einem lebendigen Stadtteil mit 600 Wohnungen, Einkaufszentrum, Veranstaltungsräumen und Büros umgewandelt. Das Projekt zeigt, wie denkmalgeschützte Industriearchitektur mit zeitgemäßen Nutzungsanforderungen harmonisch verbunden werden kann. Kleinere, aber nicht weniger bedeutsame Projekte wie die Remise Kreuzgasse oder der Markhof demonstrieren, wie auch innerstädtische Bestandsbauten – ehemalige Remisen und Druckereien – durch Multifunktionsnutzungen



mit Handel, Wohnen und Sozialangeboten neues Leben erhalten.

In Oberösterreich hat sich die Tabakfabrik Linz als österreichisches Leuchtturmprojekt etabliert. Die großflächige Umnutzung des historischen Industriekomplexes zu einem Kreativ- und Wirtschaftscampus vereint Start-ups, Kultur und Forschung unter einem Dach. Die kontinuierliche Revitalisierung wurde mit mehreren Architekturpreisen ausgezeichnet und zeigt exemplarisch, wie große Industriekomplexe zu wertvollen urbanen Quartieren entwickelt werden können. Das Graumann-Viertel in Traun geht einen anderen Weg: Die ehemalige Bandfabrik wird zu einem autofreien Stadtquartier umgewandelt und zeigt neue Ansätze für nachhaltige Mobilität in revitalisierten Industriearealen.

In Salzburg zeigt das Gusswerk in der Landeshauptstadt die erfolgreiche Umwandlung einer ehemaligen Glockengießerei in eine multifunktionale Nachnutzung für Büros, Events und Kultur. Der Lakeside Science & Technology Park in Klagenfurt beweist, wie ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen durch die Nähe zur Universität zu einem internationalen Technologie- und Forschungs-

Im Zentrum von Mödling wurde diesen Sommer das Areal einer ehemaligen Tankstelle revitalisiert und zu einem Park umgestaltet. Ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude wird integriert und einer neuen Nutzung zugeführt.





Die ehemalige Linzer Tabakfabrik gilt als Paradebeispiel einer Industriebrache, die einer sinnvollen und vielfältigen Nachnutzung zugeführt wurde.

#### TYPISCHE STRATEGIEN FÜR NACHNUTZUNG

- ☑ **Adaptive Re-Use / Umnutzung des Bestands:** Bestehende Hallen, Tragwerke oder Industriebauten werden entkernt, saniert und für neue Nutzungen adaptiert.
- ☑ **Teilabriss + Neubau mit Mischnutzung:** Wo Gebäude nicht sanierbar sind, erfolgt ein geplanter Abriss und Neubau.
- ☑ **Renaturierung/Freiraumnutzung:** Ehemalige Industrieflächen werden zu neuen Grünräumen; oft als Zwischennutzung.
- ☑ **Mixed-Use-Quartiere:** Kombination von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Dienstleistungen – mit kurzen Wegen und guter Anbindung.
- ☑ **Plattform/Datenbank anlegen:** Nachnutzung lässt sich fördern, wenn Gemeinden eine systematische Erfassung (Inventarisierung) von Brachflächen betreiben und Eigentümer und Nachnutzer zusammenbringen.

park entwickelt werden können – ein Beispiel für wirtschaftsgetriebene Nachnutzung mit starker Vernetzung. Vorarlberg punktet mit durchdachten Bestandsumnutzungen: Das Steinebach-Areal in Dornbirn wurde zu einem gemischten Gewerbestandort, die Seifenfabrik Lauterach beherbergt nach Generalsanierung Musikschule und soziale Angebote. Die ehemalige Wäscheherstellung in Bregenz fand als JUFA-Hotel eine touristische Nachnutzung. In Niederösterreich demonstriert der Zukunftspark+ in Tulln, wie aus der ehemaligen Goldmann-Druckerei ein moderner Gewerbepark mit eigener Stromerzeugung entstehen kann. Das Projekt belegt das Potenzial für regionale Wertschöpfung durch kluge Nachnutzung bestehender Infrastrukturen. In Mödling ist das Areal einer aufgelassenen Tankstelle im Stadtzentrum ein aktuelles Beispiel für eine typische Gewerbebrache, die vormals als Schandfleck galt und nun für eine enorme Aufwertung der Umgebung sorgt, indem sie nach einem Bürgerbeteiligungsprozess zu einem Park umgewandelt wurde. Ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude integrierte man einfach. Für das ebenfalls denkmalgeschützte ehemalige Leiner-Zentrallager direkt an der Südbahn schmiedeten die Mödlinger nun die nächsten Pläne.

**KIKA/LEINER-NACHNUTZUNGEN** Die Insolvenz der Möbelhauskette Kika/Leiner hat österreichweit eine Welle von Nachnutzungsüberlegungen ausgelöst. Die großflächigen Handelsimmobilien in oft peripherer Lage stellen Kommunen vor neue Planungsaufgaben. Diskutierte Lösungsansätze umfassen Mischnutzungen in Form einer Kombi-

» **Die Wahl der Revitalisierungsstrategie hängt sowohl von den örtlichen Gegebenheiten als auch von den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ab.**«

nation aus Lebensmittelhandel, Nahversorgung und Wohnbau, Gewerbe- und Logistikknutzungen für wirtschaftliche Standorte, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen zum Stärken lokaler Zentren oder Mobilitätskonzepte wie z. B. Parkhäuser. Die konkrete Umsetzung erfordert meist Widmungsänderungen und intensive kommunale Abstimmung, zeigt aber auch das Potenzial für innovative Nachnutzungskonzepte.

#### HERAUSFORDERUNGEN DES FLÄCHENRECYCLINGS

Das sogenannte Flächenrecycling – die nutzungsbezogene Wiedereingliederung ehemaliger Industriestandorte in den Wirtschafts- und Naturkreislauf – stellt Kommunen vor erhebliche Herausforderungen. Alte Bebauung, Fundamente und Leitungen erfordern oft aufwendigen Rückbau oder Abriss. Industriell bedingte Altlasten verschärfen diese Problematik zusätzlich und können zu unkalkulierbaren Sanierungskosten führen. Der unübersichtliche Sanierungsbedarf und die damit verbundenen Haftungsrisiken schaffen Planungsunsicherheiten, die private Investoren abschrecken können. Vielfach ungünstige Grundstückszuschnitte erschweren eine optimale Nachnutzung. Die Wahl der Revitalisierungsstrategie hängt sowohl von den örtlichen Gegebenheiten als auch von den stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen ab: Soll neuer Wohnraum entstehen? Sind Mischnutzungen mit Gewerbeeinheiten geplant? Oder fehlen Grün- und Freizeitflächen?

**INNOVATIVE FINANZIERUNGSKONZEPTE** Die Finanzierung von Industriebrachen-Projekten erfordert kreative Ansätze, die öffentliche und private Ressourcen kombinieren. Öffentlich-private Partnerschaften (PPP) haben sich als besonders geeignet erwiesen, da sie die Expertise und Risikobereitschaft privater Investoren mit den langfristigen Entwicklungszielen der öffentlichen Hand verbinden. Erfolgreiche Projekte zeichnen sich durch solide Finanzierungskonzepte aus, die bereits in der Planungsphase auf ihre Machbarkeit geprüft

werden. Dabei spielen auch EU-Förderprogramme wie das Interreg-Programm eine wichtige Rolle bei der Kofinanzierung von Pilotprojekten.

### ERFOLGSFAKTOREN AUS DER ÖSTERREICHISCHEN PRAXIS

Die Analyse österreichischer Nachnutzungsprojekte zeigt wiederkehrende Erfolgsmuster. Projekte wie die Tabakfabrik Linz oder die Wiener Gasometer beweisen: Die Kombination aus Wohnen, Gewerbe, Kultur und Nahversorgung sichert sowohl Wirtschaftlichkeit als auch gesellschaftliche Akzeptanz. Diese Mischnutzung reduziert Risiken und schafft lebendige Quartiere. Entscheidend ist die rechtzeitige Klärung von Widmungsfragen, Mobilitätskonzepten und Infrastrukturanpassungen. Viele aktuelle Herausforderungen – wie bei den Kika/Leiner-Standorten – hängen genau an diesen planungsrechtlichen Aspekten. Pop-up-Konzepte, Kulturnutzungen oder Co-Working-Spaces können Leerstände entschärfen und

Hemmschwellen für permanente Nachnutzungen abbauen. Dieses Instrument wird in österreichischen Revitalisierungen zunehmend strategisch eingesetzt.

Die österreichischen Beispiele zeigen: **Industriebrachen sind keine städtebaulichen Hindernisse, sondern Potenzialräume** für innovative Stadtentwicklung. Von großstädtischen Leuchtturmprojekten bis zu regionalen Gewerbestandorten – mit dem richtigen Konzept können aus industriellen Altlasten lebendige Quartiere entstehen, die ökonomische, ökologische und soziale Mehrwerte schaffen. Entscheidend für den Erfolg ist ein integrierter Planungsansatz, der die Lehren aus bereits realisierten Projekten berücksichtigt und frühzeitig alle relevanten Akteure einbindet. Die umfangreiche Dokumentation in der österreichischen Best-Practice-Sammlung des Brachflächen-Dialogs bietet dabei wertvolle Orientierung für zukünftige Projekte. ●

### INDUSTRIEBRACHEN

# 13.000

Hektar Gesamtfläche haben die Industriebrachen in Österreich laut Umweltbundesamt.

### HKL

## EIN PLUS FÜR JEDE BAUSTELLE

Seit mehr als zehn Jahren und mit heute sieben Centern ist HKL BAUMASCHINEN AUSTRIA in ganz Österreich erfolgreich und unterstützt Baumaßnahmen im gesamten Land. Das breite Angebot ist passgenau auf die Bedürfnisse der HKL-Kunden abgestimmt und gilt als unübertroffen. Die hohe Qualität bei Maschinen und Services ist dabei selbstverständlich.

**H**KL bietet Produkte und Dienstleistungen entlang des gesamten Bauprozesses an. Das Mietprogramm reicht von Baumaschinen und Baugeräten über Arbeitsbühnen sowie Raumsystemen bis hin zu Stromerzeugern, Werkzeugen und Fahrzeugen. Bauunternehmen, Galabau- und Handwerksbetriebe finden bei HKL alle benötigten Maschinen zur Miete sowie das pas-

sende Equipment zum Kauf. Im den Centern angegliederten HKL BAUSHOP können qualitativ hochwertige Produkte für den täglichen Baustellenbedarf erworben werden. Nach dem Prinzip des One-Stop-Shops können sich Kunden schnell und effizient für ihren Baustellentag ausrüsten – ohne Zeitverlust.

Gerade für Kommunen ist dieses umfassende Angebot ein besonderer Vorteil. Sie profitieren von der Möglichkeit, kurzfristig und bedarfsgerecht auf ein breites Spektrum an hochwertigen und modernen Maschinen und Geräten zuzugreifen, und das ganz ohne langfristige Investitionen. Ob Bauhof, Straßenunterhaltung oder Grünflächenpflege – HKL stellt die passende Technik sowie das nötige Zubehör schnell und zuverlässig bereit.

HKL AUSTRIA setzt seit Beginn auf kurze Wege, um die schnelle und jederzeitige Ver-

sorgung von Baustellen mit Maschinen und Geräten sicherzustellen: Die sieben österreichischen HKL-Center in Wien, Wiener Neudorf, Wolkersdorf, Salzburg, Linz, Graz und Krems sind entsprechend verkehrstechnisch gut angebunden – von dort bedient HKL seine Kunden im gesamten Land.



Eine Gelenk-Teleskopbühne aus dem HKL MIETPARK überzeugt mit ihrer Geländegängigkeit und Standfestigkeit und gewährleistet sicheres und flexibles Agieren trotz starkem Gefälle.

Von der Richtlinie zur Realität:  
Was auf Städte und Gemeinden  
mit der EED III zukommt.

# Renovieren fürs Klima: Gemeinden in der Pflicht

Das Europäische Klimagesetz sieht vor, dass die EU bis 2050 klimaneutral werden soll. Im Oktober 2023 ist dafür eine Rechtsvorschrift – die EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED III) – in Kraft getreten. Zwei Jahre später wird diese Richtlinie nun in nationales Recht umgesetzt und sieht vor, dass Gemeinden ihren Jahres-Energieverbrauch jährlich um 1,9 Prozent reduzieren und drei Prozent der öffentlichen Gebäude renovieren müssen. Für kleinere Gemeinden wird es in gewissen Bereichen längere Übergangsfristen geben.

TEXT: SABINE MÜLLER-HOFSTETTER



FOTO // adobestock.com/Schönbacher Gerhard, Monihart



Die Umsetzung der Energieeffizienzrichtlinie bedeutet für die Gemeinden in den nächsten 15 Jahren eine große finanzielle Herausforderung.“

Johannes Pressl, Gemeindevorstandspräsident

Die Bewältigung der Klimakrise ist eine der zentralen Herausforderungen unserer Zeit – und sie beginnt dort, wo Menschen leben und arbeiten: in den Gemeinden. Während globale Klimaziele und nationale Strategien die Richtung vorgeben, liegt die konkrete Umsetzung vielfach in den Händen der Kommunen. Als Eigentümerin öffentlicher Gebäude, Betreiberin von Infrastruktur, Raumplanungsbehörde und Dienstleisterin für Bürger:innen **verfügen Gemeinden über umfangreiche Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen** – also zur Dekarbonisierung.

Die Europäische Union hat mit dem Green Deal ein ambitioniertes Ziel formuliert: Klimaneutralität bis 2050. Österreich geht noch einen Schritt weiter und strebt Klimaneutralität bis 2040 an. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen alle Sektoren – von Energie über Mobilität bis hin zu Bau und Abfall – dekarbonisiert werden. Gemeinden kommt dabei eine zentrale Rolle als Vorreiter, Multiplikatoren und Ermöglicher zu.

Zugleich stehen viele Gemeinden vor großen Herausforderungen: knappe Budgets, fehlende personelle Ressourcen, komplexe Förderlandschaften und Unsicherheit bei der Projektplanung. Doch es gibt auch gute Nachrichten: technologische Lösungen, rechtliche Rahmenbedingungen und Förderprogramme entwickeln sich dynamisch weiter. Und immer mehr Gemeinden zeigen, dass Dekarbonisierung nicht nur möglich, sondern auch wirtschaftlich und sozial sinnvoll ist.

**DER RECHTLICHE RAHMEN** Das Europäische Klimagesetz sieht vor, dass die EU bis 2050 klimaneutral werden soll. Ein Zwischenziel auf dem Weg dorthin ist die Senkung der Netto-Treibhausgasemissionen in der EU bis 2030 um mindestens

55 Prozent. Im Rahmen des sogenannten Pakets „Fit für 55“ werden eine Reihe von EU-Rechtsvorschriften entwickelt bzw. überarbeitet, um die Zielerreichung 2030 zu gewährleisten. Eine dieser Rechtsvorschriften ist die EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED III), die überarbeitet wurde, im September 2023 in Kraft getreten ist und nun in nationales Recht umzusetzen ist – spätestens bis 11. Oktober 2025 (zu Redaktionsschluss waren noch keine Details veröffentlicht). Damit kommen zusätzliche Anforderungen und ambitionierte Vorgaben für öffentliche Gebäude auf die Kommunen zu.

#### DEKARBONISIERUNG DES GEBÄUDESEKTORS IN GEMEINDEN

Der Gebäudesektor zählt zu einem der größten Hebel für die Reduktion von Treibhausgasemissionen – insbesondere in Gemeinden, wo viele öffentliche Gebäude wie Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude und Freizeiteinrichtungen stehen. Diese Gebäude sind oft älter, energetisch ineffizient und beheizt bzw. gewärmt mit fossilen Systemen, was sowohl hohe Kosten als auch hohe Emissionen verursacht. Viele kommunale Gebäude sind über 15 oder 20 Jahre alt, mit schlechter Wärmedämmung, veralteten Fenstern und ineffizienten Heizungsanlagen. Ihre Energieverluste sind groß, sowohl durch Gebäudehülle als auch durch alte Heiztechnik.

**DER ARTIKEL 5 DER EED III** sieht die Einführung eines jährlichen Energieverbrauchsreduktionsziels von 1,9 Prozent gegenüber dem Basisjahr 2021 für den gesamten öffentlichen Sektor vor. Dies schließt auch Gebäude ein, die nicht konditioniert sind, unabhängig von ihrer Größe – also auch solche mit weniger als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ebenfalls erfasst werden müssen angemietete Gebäude, Wohngebäude sowie sämtliche sonstigen





Die öffentliche Gebäudeinfrastruktur wie Schulen und Kindergärten muss auf ein neues Energieeffizienz-Level gehoben werden.

#### EU-VORGABEN FÜR STÄDTE UND GEMEINDEN

1,9%

Energieeinsparungen müssen gegenüber dem Basisjahr 2021 (Artikel 5 der EED III) jährlich erzielt werden.

3%

der Gebäudefläche, die sich im Eigentum öffentlicher Einrichtungen befinden, müssen jährlich saniert werden (Artikel 6 der EED III).

von der Gemeinde genutzten Gebäude mit einem Energieverbrauch. Für Gemeinden unter 50.000 Einwohner:innen gilt dies ab 2027, für Gemeinden unter 5.000 Einwohner:innen ab 2030.

**MIT DEM ARTIKEL 6 DER EED III** wird die bestehende Pflicht zur Renovierung von drei Prozent der öffentlichen Gebäude pro Jahr auf alle Verwaltungsebenen ausgeweitet. Ziel ist die Umstellung auf Niedrigstenergie- oder Nullemissionsgebäude. Diese Verpflichtung gilt für alle unter Einsatz von Energie konditionierten Gebäude mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, die zum 1. Jänner 2024 kein Niedrigstenergie- bzw. Nullemissionsgebäude waren und sich im Eigentum, in Miete oder Pacht befinden. Dazu zählen auch denkmalgeschützte Gebäude, Gebäude, die in Immobiliengesellschaften ausgelagert wurden sowie solche, bei denen der Gemeinde derzeit keine Verbrauchsdaten vorliegen.

**BEI WAHL DES „ALTERNATIVEN ANSATZES“** muss eine entsprechende Energieeinsparung erzielt werden, die der 3-Prozent-Sanierungsquote entspricht, wobei auch bei Wahl des alternativen Ansatzes eine jährliche 3-Prozent-Renovierungsrate grundsätzlich beachtet werden muss und bis spätestens 2040 insgesamt 45 Prozent der verpflichtenden Gebäude zu einem Niedrigstenergiegebäude umgebaut sein müssen. Denkmalgeschützte Gebäude bzw. zu militärischen oder religiösen Zwecken genutzte Gebäude sind nicht mehr vom Anwendungsbereich ausgenommen, es können jedoch weniger strenge Anforderungen an die Renovierung angelegt werden. In diesen Gebäuden muss kein Niedrigstenergiegebäude-Standard erreicht werden, falls in der nationalen Umsetzung für diese Gebäude ein schwächerer Standard festgelegt wird.

**GEBÄUDEINVENTAR ERSTELLEN** Als Grundlage zur Berechnung der Quoten musste ebenfalls bis 11. Oktober 2025 ein Gebäudeinventar der öffentlichen Gebäude erstellt werden. Das Inventar muss alle Gebäude erfassen, die im Eigentum einer öffentlichen Einrichtung sind oder von ihr genutzt werden. Dieses muss öffentlich verfügbar und zugänglich gemacht sowie mindestens alle zwei Jahre aktualisiert werden und ist mit den gemäß EU-Gebäudeenergieeffizienzrichtlinie (EPBD) einzurichtenden Datenbanken zu verknüpfen. Das Inventar muss mindestens folgende Angaben enthalten: Gesamtnutzfläche in m<sup>2</sup>, gemessener jährlicher Energieverbrauch für Wärme, Kühlung, Strom und Warmwasser, sofern diese Angaben vorliegen, sowie gemäß der Richtlinie 2010/31/EU ausgestellte Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz jedes Gebäudes.

#### CO<sub>2</sub>- UND ENERGIE-BILANZEN / IST-ANALYSE

Damit die Dekarbonisierung auf kommunaler Ebene gelingt, sind klare Methoden, gute Daten und verlässliche Unterstützungsstrukturen essenziell. Gemeinden benötigen Werkzeuge, die helfen, den Ist-Zustand zu analysieren, Maßnahmen zu planen, umzusetzen und ihre Wirkung zu messen.

**Ein zentraler erster Schritt ist die Erstellung einer Bilanz, also einer Übersicht über Energieverbräuche.** Emissionen und die Sektoren, in denen das Potenzial zur Reduktion am größten ist.

#### KLIMABILANZ DES KLIMABÜNDNIS ÖSTERREICH:

Dieses Tool ([www.klimabuendnis.at/angebote/klimabilanz-gemeinde](http://www.klimabuendnis.at/angebote/klimabilanz-gemeinde)) liefert eine Grobbilanz der Treibhausgasemissionen und Energieverbräuche auf Gemeindeebene, basierend auf statistischen und gemeindeeigenen Daten. Es macht sichtbar, in welchen Bereichen – z. B. Verkehr, öffentliche Gebäude, Heizung privater Haushalte – Handlungsbedarf besteht. Sektoren mit den größten Handlungspotenzialen werden sichtbar und legitimieren konkrete Maßnahmen in den jeweiligen Bereichen. Die Ergebnisse können die Ausgangsbasis für zukünftige kommunale Klimastrategien sein und zeigen den Weg in die Energieunabhängigkeit auf.

#### THERMISCHE SANIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE

Die thermische Gebäudesanierung ist ein zentraler Hebel zur Reduktion von Treibhausgasemissionen in öffentlichen Gebäuden. Gemeinden in Österreich können hierfür zwei unterschiedliche Förder-

### THERMISCHE SANIERUNG DER GEBÄUDEHÜLLE

Gemeinden in Österreich können hierfür zwei unterschiedliche Fördervarianten in Anspruch nehmen: Einzelmaßnahmen und die umfassende Sanierung.



☞ Mehr Informationen zur Förderung bei Einzelmaßnahmen.



☞ Mehr Informationen zur Förderung bei umfassender Sanierung.

### SEKTOREN DER DEKARBONISIERUNG AUF GEMEINDEEBENE

#### Gebäudesektor

- ☑ Thermische Sanierung öffentlicher Gebäude
- ☑ Umstieg auf erneuerbare Heizsysteme (z.B. Biomasse, Fernwärme, Wärmepumpen)
- ☑ Energiemanagementsysteme für Gemeindeimmobilien

#### Energieversorgung

- ☑ Photovoltaikanlagen auf öffentlichen Dächern
- ☑ Bürgerbeteiligung und Energiegemeinschaften (EEG)
- ☑ Nahwärmelösungen (z.B. Hackschnitzel-Nahwärme)

#### Mobilität

- ☑ Ausbau von Rad- und Fußwegen
- ☑ Elektrifizierung des Gemeindefuhrparks (E-Autos, E-Busse)
- ☑ Ladeinfrastruktur und Sharing-Modelle

#### Beschaffung & Kreislaufwirtschaft

- ☑ Klimafreundliche Beschaffung (z.B. regionale & nachhaltige Produkte)
- ☑ Reduktion von Abfall und Förderung von Wiederverwendung
- ☑ Nachhaltige Baustoffe bei Infrastrukturprojekten



FOTO // adobestock.com/doidam10



## grenzenlos planen

### INDIVIDUELLE STEINE NACH IHREN IDEEN

Mit dem umfassenden Standardsortiment und individuellen Sonderproduktionen bei Farben und Formaten eröffnen Friedl Steinwerke neue Möglichkeiten in der Gestaltung von Plätzen und Wegen. Wir stehen für Beratung und Bemusterung gerne bereit: [anfrage@steinwerke.at](mailto:anfrage@steinwerke.at)

**FRIEDL**  
STEINWERKE



Sorgfältig abgebaut und aufbereitet, hochwertig, schön und funktionell – unsere gewaschenen Quarzsande perfektionieren Sport- und Spielstätten. Wir stehen für Ihre Anfragen gerne bereit: [office@quarzwerke-friedl.at](mailto:office@quarzwerke-friedl.at)

**FRIEDL**  
QUARZSAND





FOTO // adobestock.com\_ kyrychukvitaliy

**Sanierungsbedarf ohne Mittel:  
Die Pflicht zur energetischen  
Ertüchtigung trifft auf leere  
Gemeindekassen.**

#### **MÖGLICHE MASSNAHMEN ZUR SENKUNG DES ENDENERGIEVERBRAUCHS**

- ☑ Thermische Sanierung
- ☑ Flächenreduktion
- ☑ Optimierung der Haustechnik
- ☑ Umrüstung auf LED-Lampen
- ☑ Energiemanagement
- ☑ Umstellung der Fahrzeugflotte auf E-Fahrzeuge

varianten in Anspruch nehmen: Einzelmaßnahmen und die umfassende Sanierung. Beide Programme werden vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz über die Umweltförderung im Inland (UFI) abgewickelt, jedoch mit unterschiedlichen Anforderungen und Konditionen.

Die Einzelförderung richtet sich an gezielte Sanierungsschritte – etwa den Austausch von Fenstern oder die Dämmung eines Dachs – bei Gebäuden, die älter als 15 Jahre sind. Sie ist besonders geeignet für Gemeinden, die schrittweise sanieren oder punktuelle Verbesserungen vornehmen möchten. Demgegenüber verfolgt die umfassende Sanierung ein ganzheitliches Ziel: Es soll der Heizwärmebedarf des gesamten Gebäudes signifikant reduziert werden. Neben der Dämmung und dem Fenstertausch werden auch Fassaden- und Dachbegrünungen gefördert, sofern diese zur Verbesserung der Energieeffizienz beitragen oder städtisches Mikroklima verbessern.

#### **HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR GEMEINDEN**

Ein zentraler Schritt für Gemeinden auf dem Weg zur Dekarbonisierung des Gebäudesektors ist die systematische Inventarisierung aller kommunalen Liegenschaften. Dabei sollten relevante Parameter wie das Alter der Gebäude, der bauliche Zustand

der Gebäudehülle, das bestehende Heizsystem sowie die aktuellen Energieverbräuche erfasst werden. **Auf Basis dieser Daten lässt sich ein Sanierungsfahrplan entwickeln,** der die einzelnen Maßnahmen nach ihrem CO<sub>2</sub>-Einsparpotenzial, den zu erwartenden Kosten und den verfügbaren Fördermöglichkeiten priorisiert.

Laut der Richtlinie (EU) 2024/1275 (EUR-Lex) über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sollten insbesondere die 43 Prozent der Wohngebäude mit der schlechtesten Energieperformance prioritär renoviert werden. Dazu gehören auch Gebäude, in denen schutzbedürftige Haushalte, von Energiearmut betroffene Menschen oder Menschen, die in Sozialwohnungen leben, untergebracht sind.

#### **Besonders effektiv sind gebündelte Maßnahmenpakete,**

bei denen z. B. Dach-, Wand- und Fensterdämmung mit einem gleichzeitigen Wechsel der Heiztechnik kombiniert werden. Solche ganzheitlichen Sanierungsansätze sind nicht nur energetisch effizienter, sondern werden in vielen Fällen auch mit höheren Fördersätzen belohnt. Eine enge Zusammenarbeit mit regionalen Energieagenturen, Fachexpert:innen und Förderstellen ist dabei empfehlenswert, um technische Kompetenz sicherzustellen und sämtliche Fördermittel optimal auszuschöpfen.

Abschließend ist ein regelmäßiges Monitoring der umgesetzten Maßnahmen wesentlich: Wie viel Energie und CO<sub>2</sub> wurden durch die Sanierung tatsächlich eingespart? Welche Investitionskosten sind angefallen? Diese Form der transparenten Erfolgskontrolle unterstützt nicht nur die strategische Steuerung künftiger Maßnahmen, sondern verbessert auch die Kommunikation mit Bürger:innen und politischen Entscheidungsträger:innen. ●

Der aktuelle Stand zur Umsetzung der neuen EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED III) wird auf den Webseiten des Bundesministeriums für Wirtschaft, Energie und Tourismus veröffentlicht.



#### HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR KLEINE GEMEINDEN

- ☑ **Gebäudebestand erheben:** Flächen, Baujahr, Energieausweise, Heizsysteme dokumentieren.
- ☑ **Energiemanagement starten:** z.B. durch kostenlose Tools von Landesenergieagenturen oder dem KEM/KLAR!-Netzwerk.
- ☑ **Sanierungsfahrplan vorbereiten:** Welche Gebäude zuerst? Wo gibt es Fördermöglichkeiten? Welche Maßnahmen sind am effektivsten?
- ☑ **Monitoring einführen:** z.B. über jährliche Verbrauchsauswertungen oder Energiecontrolling.
- ☑ **Beratung in Anspruch nehmen:** z.B. durch die Kommunalkredit Public Consulting (KPC), e5, Energieagenturen.
- ☑ **Förderprogramme nutzen:** z.B. Bundesförderung UFI (Umweltförderung im Inland), Landesförderungen, KIP (Kommunales Investitionspaket).

#### GF PRÄSENTIERT DAS NEOFLOW DRUCKHALTE- UND DRUCKREDUZIERVENTIL

## Mehr Sicherheit und Effizienz im kommunalen Wassernetz

Österreichweit gehen täglich rund 120 Millionen Liter Wasser verloren – bei jährlichen Kosten von etwa elf Millionen Euro. Wasserverluste, Energieaufwand und Nachhaltigkeitsziele belasten die Budgets der Versorger und gefährden die Versorgungssicherheit.

**M**it NeoFlow bietet GF eine moderne Ventiltechnologie, die je nach Anwendungsfall präzise Druckregelung oder zuverlässiges Druckhalten ermöglicht.

Ob Schutz vor Überdruck, Unterdruck oder unzureichendem Druck – NeoFlow hält Netze im Gleichgewicht, reduziert Leckagen und verlängert die Lebensdauer der Infrastruktur. Schon eine Drucksenkung um 20 Pro-

zent verringert Wasserverluste deutlich und senkt das Risiko von Rohrbrüchen, wodurch teure Notfallreparaturen vermieden werden.

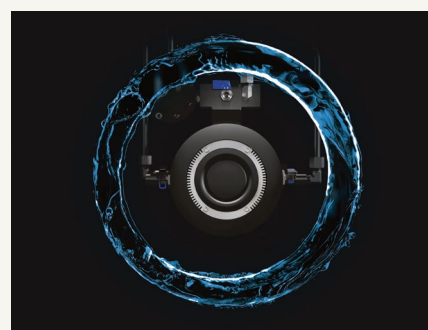
Die axiale Durchflussgeometrie gewährleistet Präzision auch bei geringen Mengen. Dank Polymer-Bauweise ist NeoFlow neunmal leichter und fünfmal kompakter als Metallventile und lässt sich bis zu 40 Prozent schneller installieren – ein Plus für Kosten und Arbeitsaufwand.

NeoFlow ist wartungsarm und flexibel konfigurierbar: integrierte Pilotventile regeln den Druck kontinuierlich, optionales Zubehör wie Sensoren ermöglicht Monitoring von Durchfluss und Wasserqualität. So unterstützt GF Versorger bei Versorgungssicherheit, Effizienz und Klimazielen.

NeoFlow bringt Wasser im Gleichgewicht – sicher, effizient, zukunftsfähig.



**+GF+**



**Wasser im Gleichgewicht:** NeoFlow Druckreduzier- und Druckhalteventile von GF verhindern Druckabweichungen in Wasserverteilungsnetzen.

FOTOS // GF

Erneuerbare Energiegemeinschaften bedeuten regionale, gemeinschaftliche und autarke Energieversorgung und sind mittlerweile eine tragende Säule der Energiezukunft.

# Energiegemeinschaften als Motor der Energiewende in Österreich

Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften (EEGs) entwickeln sich in Österreich zu einem zentralen Baustein der Energiewende. Diese eröffnen Bürgerinnen und Bürgern, Unternehmen sowie Gemeinden die Möglichkeit, lokal erzeugte erneuerbare Energie gemeinschaftlich zu nutzen, zu speichern oder zu verkaufen.

TEXT: PETRA STÜCKLER

**G**emeinschaftliche und im Idealfall sogar autarke regionale Energieversorgung wird Realität. Ob durch Photovoltaikanlagen auf Schuldächern, Windkraftprojekte in der Region oder Biomasseanlagen in kommunaler Verantwortung – Energiegemeinschaften stärken die regionale Wertschöpfung und schaffen zugleich mehr Unabhängigkeit von großen Energieversorgern.

Gerade für die kommunale Ebene und die Bauwirtschaft eröffnet sich damit ein weites Feld an Chancen: Kommunen können ihre Infrastruktur effizienter und nachhaltiger gestalten, Bauunternehmen innovative Energielösungen in Projekte integrieren und Bürgerinnen und Bürger aktiv an der Energiewende teilhaben.

**ZAHLEN, DIE FÜR SICH SPRECHEN** Seit Einführung der rechtlichen Grundlagen mit dem Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz (EAG) im Jahr 2021 mit dem Ziel, die Stromversorgung bis 2030 vollständig auf erneuerbare Quellen umzustellen, haben Energiegemeinschaften in Österreich eine klare Dynamik entwickelt. Schon 2024 zählte der EAG-Monitoring-Bericht der E-Control 1.650 Erneuerbare-Energie-Gemeinschaften – mit Schwerpunkten in Nieder- und Oberösterreich. Aktuelle Zahlen für 2025 verdeutlichen den Boom: Laut der offiziellen Plattform energie-

gemeinschaften.gv.at gibt es mittlerweile über 3.000 EEGs, dazu über 500 Bürgerenergiegemeinschaften (BEGs) sowie mehr als 3.000 gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen (GEAs). Andere aktuelle Schätzungen sprechen sogar von über 4.000 Energiegemeinschaften insgesamt, die entweder bereits in Betrieb sind oder sich in Gründung befinden.

Damit zeigt sich: Energiegemeinschaften sind längst kein Nischenprojekt mehr, sondern eine tragende Säule der österreichischen Energiezukunft. Sie bieten nicht nur ökologischen, sondern auch ökonomischen Mehrwert und gewinnen für Gemeinden, Unternehmen und Bürger gleichermaßen an Bedeutung.

**VORTEILE FÜR KOMMUNEN UND BAUWIRTSCHAFT** Energiegemeinschaften verbinden mehrere Vorteile, die insbesondere für kommunale Entscheidungsträger und die Bauwirtschaft relevant sind. Sie ermöglichen deutliche Kosteneinsparungen durch den gemeinschaftlichen Verbrauch und die optimierte Nutzung lokaler Ressourcen. Gleichzeitig tragen sie durch die Nutzung erneuerbarer Energien signifikant zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen bei. Die eigene Energieerzeugung schafft zudem Unabhängigkeit von schwankenden Energiepreisen und internationalen Märkten.



FOTO // stock.adobe.com – tongpatong

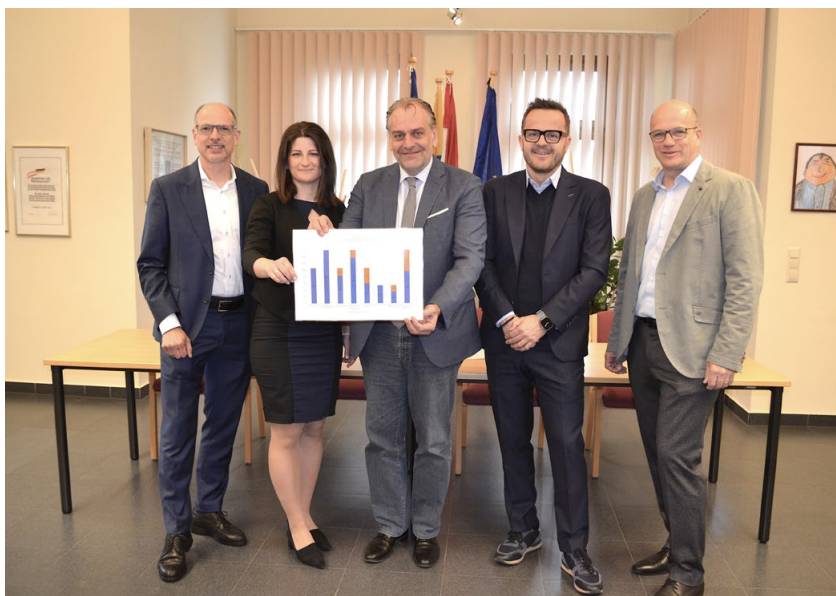
Für Gemeinden kommt ein weiterer Faktor hinzu: Energiegemeinschaften fördern den sozialen Zusammenhalt, da Bürgerinnen und Bürger, Betriebe und öffentliche Einrichtungen an einem Strang ziehen. Sie schaffen faire Verteilungsmöglichkeiten und eröffnen ein neues Feld der Partizipation. Besonders hervorzuheben sind die Effekte auf die regionale Wertschöpfung: **Investitionen in lokale Anlagen und Infrastruktur bleiben in der Region,** Aufträge gehen an ortsansässige Unternehmen, und die Kommune selbst profitiert von einer resilienteren Energieversorgung.

**PRAXISBEISPIEL: TRUMAU** Wie erfolgreich Energiegemeinschaften in der Praxis funktionieren können, zeigt die Marktgemeinde Trumau in Niederösterreich. Dort startete 2024 eine EEG, die allen Haushalten, Vereinen und Betrieben Strom zu einem Fixpreis von zwölf Cent pro Kilowattstunde anbietet – deutlich unter dem damaligen Marktpreis von rund 25 Cent. Bürgermeister Andreas Kollross setzte bewusst auf eine breit angelegte Lösung für die gesamte Gemeinde. Die Trumauer EEG wird von einer kommunalen Gesellschaft in Kooperation mit erfahrenen Partnern

Wenn Menschen gemeinsam saubere Energie vor Ort erzeugen, sichern sie nicht nur ihre Versorgung, sondern schaffen eine stabile, unabhängige Zukunft für uns alle.



FOTO // stock.adobe.com – VectorMine



Im Bild von links nach rechts:  
Mag. Peter Gönitzer (Nobile),  
GGR Mag. Kerstin Bieringer,  
Bgm. Abg. z. NR Andreas Kollross,  
Martin Blochberger und Thomas  
Prachar (beide BLOCH3)

aus der Energiebranche umgesetzt. Durch transparente Kommunikation, regelmäßige Informationsveranstaltungen und die Möglichkeit eines einfachen Zugangs und auch Ausstiegs wurde eine hohe Akzeptanz erreicht. Dieses Beispiel zeigt, dass Energiegemeinschaften nicht nur ökologische, sondern auch soziale und wirtschaftliche Vorteile bieten können.

**MODELLE DER ENERGIEGEMEINSCHAFTEN** In Österreich gibt es verschiedene Modelle, die sich in ihrer Reichweite und Struktur unterscheiden. Gemeinschaftliche Erzeugungsanlagen (GEAs) ermöglichen es bereits seit 2017, innerhalb eines Gebäudes oder hinter einem gemeinsamen Netzanschluss Strom gemeinschaftlich zu erzeugen und zu nutzen. Seit 2021 erlaubt das Erneuerbaren-Ausbau-Gesetz die Gründung von Erneuerbaren-

» Energiegemein-  
schaften eröffnen  
Möglichkeiten für die  
Bauwirtschaft, **Projekte  
mit integrierten  
Energieslösungen zu  
entwickeln** und damit  
zusätzliche Mehrwerte  
zu schaffen.“

Energie-Gemeinschaften (EEGs), die lokal oder regional über Grundstücksgrenzen hinweg agieren können, sowie von Bürgerenergiegemeinschaften (BEGs), die österreichweit tätig sein dürfen. Während EEGs sowohl Strom als auch Wärme aus erneuerbaren Quellen einbeziehen, sind BEGs auf Strom beschränkt.

Diese Vielfalt ermöglicht maßgeschneiderte Lösungen – von der PV-Anlage im Mehrparteienhaus bis hin zum regionalen Zusammenschluss von Gemeinden und Betrieben.

**CHANCEN FÜR DIE BAUWIRTSCHAFT UND KOM-  
MUNALE PLANUNG** Gerade für die Bauwirtschaft sind Energiegemeinschaften ein strategisch wichtiges Feld. Sie eröffnen die Möglichkeit, Projekte mit integrierten Energieslösungen zu entwickeln und damit zusätzliche Mehrwerte zu schaffen.



Mitte September ging die  
dritte Energiegemeinschaften-  
Konferenz über die Bühne.  
Hier geht's zur Nachlese.

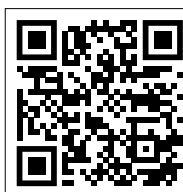


Kommunale Bauvorhaben – von Schulen über Sporthallen bis hin zu Wohnanlagen – können durch Photovoltaikanlagen, Wärmelösungen oder Carport-Systeme mit E-Ladestationen zu Kristallisationspunkten von Energiegemeinschaften werden. Kommunen wiederum haben die Chance, durch kluge Flächennutzung – etwa auf Dächern öffentlicher Gebäude, Parkplätzen oder landwirtschaftlichen Flächen – einen doppelten Nutzen zu erzielen: Energieproduktion und funktionale Mehrwertnutzung.

**UNTERSTÜTZUNG UND FÖRDERUNGEN** Die Umsetzung von Energiegemeinschaften wird durch verschiedene Institutionen begleitet und gefördert. Die Österreichische Koordinationsstelle für Energiegemeinschaften unterstützt mit Informationen, Vorlagen und Praxisbeispielen. Der Klima- und Energiefonds sowie die Kommunalkredit Public Consulting (KPC) bieten Fördermöglichkeiten und finanzielle Unterstützung für Gemeinden und Projekte. Zudem liefern Energieagenturen und die

Österreichische Energieagentur praxisnahe Beratung und Best-Practice-Beispiele.

**TREIBER EINER NACHHALTIGEN ENERGIEZUKUNFT** Mit inzwischen mehr als 3.000 EEGs und insgesamt über 4.000 Energiegemeinschaften sind diese Modelle längst in der Breite angekommen. Für Kommunen eröffnen sie die Möglichkeit, aktive Gestalter der Energiewende zu sein, die lokale Wirtschaft zu stärken und die Bevölkerung finanziell zu entlasten. Für die Bauwirtschaft bieten Energiegemeinschaften die Chance, **sich als Partner der kommunalen Energiewende zu positionieren** und innovative Projekte umzusetzen. Und nicht zuletzt tragen sie maßgeblich dazu bei, dass Österreich seinem Ziel näherkommt, bis 2030 bilanziell 100 Prozent des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Quellen zu decken. Energiegemeinschaften sind damit weit mehr als ein technisches Konzept – sie sind ein gesellschaftliches Zukunftsmodell, das ökologischen Nutzen, ökonomische Vorteile und soziale Teilhabe verbindet. ●



Die „Österreichische Koordinationsstelle für Energiegemeinschaften“ liefert Informationen für Einsteiger und Experten.



## AMPHIBIENSCHUTZ OHNE KOMPROMISSE Projekt Limberg III, Kaprun - Österreich

- Innovative Bauweise mit spezieller Oberfläche – einzigartig in Europa
- Artgerechte Struktur für Reptilien – verhindert Festkleben & Austrocknen
- Langlebige und stabile Betonelemente für dauerhafte Funktionalität
- Gesicherte Tunnelquerungen durch beidseitigen Wandabschluss
- Gewinkelte Leitelemente für ein harmonisches Landschaftsbild

Formt Zukunft.

Jetzt unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren  
+43 6542 / 80 400 | [betonteile@leube.eu](mailto:betonteile@leube.eu) | [leube.eu](http://leube.eu)



Vergabe-Compliance betrifft Gemeinden und Unternehmen gleichermaßen. Saubere Verfahren sichern Fairness, verhindern Fehler – und schützen vor hohen Risiken.

# Vergabe-Compliance: Zwischen Pflicht und Risiko für Auf- traggeber und Bieter

Die öffentliche Beschaffung ist komplexer denn je – für Gemeinden wie für Unternehmen. Fehler bei Direktvergaben, unklare Eignungsprüfungen oder Nachlässigkeiten bei geförderten Projekten können nicht nur Förderungen kosten, sondern auch strafrechtliche Folgen nach sich ziehen. Saubere Vergabeprozesse sind damit für beide Seiten überlebenswichtig.

TEXT: LISA REBISANT

Immer dann, wenn Gemeinden am Markt bestimmte Leistungen gegen Entgelt einkaufen, haben sie als sogenannte „öffentliche Auftraggeber“ die Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes („BVerG“) einzuhalten. Insbesondere in den aktuellen Zeiten, in der Wirtschaft und öffentliche Hand vor besonderen Herausforderungen stehen, ist eine „saubere“ Vergabekultur wichtiger denn je. Die Einhaltung der vergaberechtlichen Grundsätze Transparenz, Bietergleichbehandlung und Gewährleistung eines fairen und lauterer Wettbewerbs ist dabei nicht nur eine gesetzliche Verpflichtung, sondern als Imagefrage auch längst in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit angekommen. Die Vergabe-Compliance als zusammenfassender Begriff verschiedener Pflichten im Rahmen der öffentlichen Beschaffung zielt auf die Einhaltung dieser Grundsätze ab. Die Abwicklung von und Teilnahme an Vergabeverfahren hat sich dabei in den letzten Jahren stark verkompliziert, denn es gilt dabei nicht nur die Kernbestimmungen des BVerG, sondern auch eine immer größer werdende Anzahl an zusätzlichen Rechtsnormen einzuhalten, die sich teilweise aus Rechtsakten der EU, aber auch aus dem Kartell- und Strafrecht ergeben. Aus Sicht der Vergabe-Compliance sind es aktuell vor allem die folgenden Aspekte, die besondere Gefahrenstellen beinhalten und in der Praxis häufig sowohl für Gemeinden als auch die Bieterseite zu rechtlichen Problem führen.

**ACHTUNG BEI DER ABWICKLUNG VON DIREKTVERGABEN!** Direktvergaben sind in der Praxis insbesondere bei Gemeinden ein sehr beliebtes Instrument, um Aufträge mit niedrigen Auftragswerten<sup>1</sup> zu vergeben. Dabei ist allerdings zu bedenken, dass es sich bei Direktvergaben um keinen gänzlich „regellosen“ Vorgang handelt, sondern sich aus den §§ 46 ff BVerG diverse Pflichten ergeben, die dabei einzuhalten sind. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Ermittlung des geschätzten Auftragswerts an Hand der Grundsätze des BVerG vorgenommen und vor allem auch entsprechend dokumentiert wird – ein künstliches

<sup>1</sup>) Aufgrund der seit 22. 7. 2025 in Kraft stehenden Schwellenwerte-VVO 2025 sind bis 31. 3. 2026 Direktvergaben bis zu einem geschätzten Auftragswert von 143.000 Euro möglich (anstelle der bisherigen 100.000 Euro).

<sup>2</sup>) Dieses Kartell betraf nahezu sämtliche Sparten im Bereich Hoch- und Tiefbau (insbesondere den Bereich Straßenbau) in einem Zeitraum von 2002 bis 2017 in ganz Österreich.

„Splitting“ von Aufträgen mit dem Zweck, den für die Direktvergabe zulässigen Schwellenwert nicht zu überschreiten, ist dabei jedenfalls rechtswidrig! Weiters ist (besonders für die Bieterseite) relevant, dass der OGH in der Entscheidung 13 Os 93/23k klargestellt hat, dass Bieterabsprachen auch dann nach § 168b StGB strafbar sein können, wenn sie im Rahmen von Direktvergaben stattfinden (dies trotz des Umstands, dass das BVergG bei Direktvergaben keinen zwingenden Wettbewerb vorsieht). Potenziell strafbare Absprachen müssen dabei nicht zwangsläufig ausdrücklich stattfinden, sondern kann bereits ein konkludent aufeinander abgestimmtes Verhalten zwischen zwei (oder mehreren) Bietern die Grenze zur Strafbarkeit überschreiten (wie z. B. das koordinierte „Zurückstehen“ von Angebotsabgaben).

**FALLSTRICK EIGNUNGSPRÜFUNG / SELBSTSTREIFUNG:** Nach den Grundsätzen des BVergG dürfen öffentliche Aufträge nur an „geeignete“ Unternehmen vergeben werden. Unternehmen, welche die erforderliche Eignung nicht nachweisen können, sind (grundsätzlich zwingend) von der Teilnahme an Vergabeverfahren auszuschließen. Gemeinden haben zur Feststellung der Eignung eine

entsprechende Eignungsprüfung durchzuführen, im Rahmen derer unter anderem das (Nicht-)Vorliegen von Ausschlussgründen zu prüfen ist.

In der Praxis beschäftigen in diesem Zusammenhang aktuell vor allem die Nachwirkungen des „Baukartells“<sup>42</sup> die Vergabepaxis, denn es stellt einen vergaberechtlichen Ausschlussgrund dar, wenn ein öffentlicher Auftraggeber über „hinreichend plausible Anhaltspunkte“ darüber verfügt, dass ein Bieter in wettbewerbsverzerrende oder nachteilige Abreden involviert war. Gemeinden stehen dabei vor der Situation, dass zahlreiche Bauunternehmen, die sich für die Vergabe von kommunalen Bauprojekten bewerben, aufgrund ihrer Involvierung in das Baukartell entweder eine rechtskräftige (kartellgerichtliche) Verurteilung aufweisen oder gegen diese zumindest (straf- und/oder kartellgerichtlich) ermittelt wird.

So stellt sich dabei die Frage, wann Gemeinden von einem entsprechenden „hinreichend plausiblen Anhaltspunkt“ für Kartellabsprachen auszugehen haben (und damit die Pflicht für Gemeinden zur Annahme des Ausschlussgrundes ausgelöst wird). Das Landesverwaltungsgericht Wien hat dazu im September 2024 mittlerweile klarstellend festgehalten, dass die bloße Eröffnung eines Strafver-

» Bei Direktvergaben handelt es sich um keinen gänzlich „regellosen“ Vorgang, sondern aus den §§ 46 ff BVergG ergeben sich **diverse Pflichten, die einzuhalten sind.**«



FOTO // adobe.stock.com – Georg

» Wo gebaut wird, sind oft auch öffentliche Gelder im Spiel – und damit das Bundesvergabegesetz (BVergG). Gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten ist eine transparente, faire und gesetzeskonforme Vergabepaxis wichtiger denn je.

» Betroffenen Bieterunternehmen ist zu empfehlen, ihre **Selbstreinigungsnachweise aktuell und parat zu halten.**“



FOTO // stock.adobe.com – Nico

fahrens aufgrund der Unschuldsvermutung noch nicht als auslösendes Ereignis ausreicht. Vielmehr bedarf es für die Annahme des Ausschlussgrunds „gesicherter und belastbarer Erkenntnisse“<sup>3</sup>, wie dies etwa bei Abgabe eines Anerkenntnisses des betroffenen Unternehmens gegenüber der Bundeswettbewerbsbehörde der Fall ist.

Ist ein vergaberechtlicher Ausschlussgrund grundsätzlich erfüllt, darf der betroffene Bieter nicht automatisch von der Teilnahme am Vergabeverfahren ausgeschlossen werden, sondern muss ihm die Gelegenheit zur sogenannten „Selbstreinigung“ gegeben werden. In Kartellabsprachen involvierte Bieterunternehmen können durch den Nachweis entsprechender Selbstreinigungsmaßnahmen somit weiterhin an Vergabeverfahren teilnehmen, sofern sie glaubhaft machen können, dass sie trotz Verwirklichung des Ausschlussgrundes „zuverlässig“ sind.

Das BVergG sieht dabei **strenge Voraussetzungen für eine erfolgreiche Selbstreinigung** vor, deren erforderliches Ausmaß in der Praxis teilweise umstritten ist. Für eine erfolgreiche Selbstreinigung ist unter anderem die „aktive Zusammenarbeit mit den Ermittlungsbehörden an der Klärung aller Tatsachen und Umstände betreffend die Straftat oder Verfehlung“ erforderlich, was in einem gewissen Spannungsverhältnis zum strafrechtlichen Selbstbelastungsverbot steht. Zudem ist der Nachweis erforderlich, dass vom betroffenen Unternehmen ein Ausgleich für „jeglichen“ durch die Verfehlung verursachten Schaden geleistet wurde bzw. es sich zu einem solchen Ausgleich verpflichtet hat. Insbesondere für Gemeinden ist dies mit einem erheblichen Prüfaufwand und Nachweisschwierigkeiten verbunden, zumal der aus der Teilnahme an einem Kartell entstandene Schaden in der Praxis oft schwer bezifferbar ist.

Betroffenen Bieterunternehmen ist jedenfalls zu empfehlen, ihre Selbstreinigungsnachweise aktuell und parat zu halten. Gemeinden ist wiederum in diesem Zusammenhang zu empfehlen, die durch-

geführte Eignungsprüfung möglichst detailliert zu dokumentieren und für den Fall, dass eine Selbstreinigung eines Bieters erforderlich ist, die angenommenen Gründe für die Erfüllung der einzelnen Voraussetzungen festzuhalten.

**VERGABERECHT BEI GEFÖRDERTEN PROJEKTEN BEACHTEN!** Häufig beziehen Gemeinden Förderungen von dritter Seite für die Bereitstellung diverser (Dienst-)Leistungen oder die Errichtung von kommunaler Infrastruktur. Sofern die Gemeinde in der Folge mit einem externen Dienstleister ein entgeltliches Vertragsverhältnis zur Umsetzung des Projekts eingeht und diesen – sei es auch mit geförderten Mitteln – bezahlt, liegt ein Vorgang vor, der nach den Bestimmungen des BVergG eine Ausschreibungspflicht in Bezug auf dieses Vertragsverhältnis auslösen kann. In der Praxis wird dies von Gemeinden teilweise übersehen, was wiederum nach den Bestimmungen der meisten Förderprojekte den Entzug der Förderung nach sich ziehen kann. Dabei sehen viele Förderbestimmungen (insbesondere von EU-geförderten Projekten) besonders strenge Maßstäbe an die Einhaltung von Vergaberecht vor. Auch in diesem Zusammenhang ist vor allem eine lückenlose Dokumentation aller vergaberelevanten Entscheidungen ein wichtiges Mittel, um im Fall einer Förderprüfung die Einhaltung aller relevanten Bestimmungen nachweisen und den Verlust der Förderung verhindern zu können.

Alle drei Beispiele verdeutlichen, wie wichtig es für Gemeinden ist, im Zusammenhang mit Vergaben transparent zu agieren und alle wesentlichen Umstände entsprechend zu dokumentieren – eine Verpflichtung, die insbesondere auch durch das am 1.9.2025 in Kraft tretende Informationsfreiheitsgesetz immer wichtiger wird. Vergabe-Compliance ist somit gekommen, um zu bleiben. ●

3) Siehe VGW-123/061/8422/2023-12 vom 15. 9. 2024.



Dr. **Lisa Rebisant** ist Rechtsanwältin in Wien. Sie ist spezialisiert auf Vergaberecht, Compliance und Vertragsrecht und verfügt über jahrelange Erfahrung in der Beratung von Gemeinden zu vergabe- und förderrechtlichen Fragestellungen.

# IHR KOMMUNALER SYSTEMANBIETER

Egal ob Rohrsysteme für Trinkwasser oder Abwasser, die dazu passenden Armaturen, Flanschen und Formstücke, egal ob Umwelttechnik, Regenwassermanagement, Kabelschutz, Elektroinstallationsmaterial, Photovoltaik oder die gesamte Bandbreite der Haustechnik – mit uns können Sie Ihre Projekte von A bis Z durchführen und bekommen dabei nicht nur alles aus einer Hand, sondern unsere jahrzehntelange technische Expertise im kommunalen Bereich mit obendrauf.

**TRINKWASSERSYSTEME**  
inkl. Armaturen

**ABWASSERSYSTEME**  
inkl. Armaturen

**SCHÄCHTE & ENTWÄSSERUNG**

**GAS**

**UMWELT-TECHNIK**

**PV-ANLAGEN & ELEKTROMATERIAL**

**LWL & KABELSCHUTZ**

**REGENWASSER-MANAGEMENT & DRAINAGE**

## DAS BIETEN WIR IHNEN

- Österreichweite Lieferung innerhalb von 24 Stunden auf Ihre Baustelle
- Ob Webshop, App oder Schnittstelle – Wir vereinfachen Ihre Bestellprozesse
- Mietgeräte zum Ausleihen
- Schweißgeräteservice und -wartung
- Individuell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Services

[www.kontinentale-shop.at](http://www.kontinentale-shop.at)



**Kontinentale**

SEIT 1886



## JETZT NEU BEI UNS: REGENWASSER MANAGEMENT

powered by den stärksten Partnern der Branche



[www.kontinentale-shop.at/catalogs](http://www.kontinentale-shop.at/catalogs)

Bauen außerhalb der Normen: Chance oder Risiko für den kommunalen Wohnbau?

# Den Gebäudetyp E als Chance für leistbares Bauen verstehen

Für kommunale Bauträger ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zunehmend herausfordernder. Die bisherigen Förderinstrumente oder Bereitstellung von günstigen Grundstücksflächen stoßen an ihre Grenzen. Für Gemeinden bietet der Gebäudetyp E eine Option für mehr Flexibilität, Nachhaltigkeit und Leistbarkeit – sofern Bund und Länder dafür die notwendigen rechtlichen Spielräume schaffen.

TEXT: SABINE MÜLLER-HOFSTETTER

FOTO // Adobe Firefly (KI)

**D**er kommunale Wohnbau steht traditionell für drei zentrale Werte: soziale Verantwortung, Sicherheit und Langfristigkeit. Er zielt nicht auf Gewinnmaximierung, sondern darauf ab, breiten Bevölkerungsschichten leistbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In diesem Kontext erscheint der Gebäudetyp E auf den ersten Blick als willkommene Innovation – und gleichzeitig als juristisch, politisch und gesellschaftlich sensibles Terrain.

Gemeinden gelten als öffentliche Bauherren mit besonderer Vorbildwirkung. Sie sind – anders als private Entwickler – dem Gemeinwohl verpflichtet und müssen dafür sorgen, dass ihre Bauvorhaben dauerhaft, sicher und rechtlich unangreifbar sind. Deshalb orientieren sich kommunale Bauträger meist streng an allen geltenden Bauvorschriften, Normen und Richtlinien. Jede Abweichung vom Standard – selbst wenn sie technisch unproblematisch wäre – kann politisch oder haftungsrechtlich angreifbar werden.

Zudem sind viele Förderprogramme auf die Einhaltung von OIB-Richtlinien, ÖNORMEN oder spezifische technische Ausstattungsmerkmale abgestimmt. **Abweichungen von diesen Vorgaben können zur Aberkennung von Fördermitteln führen**, was Gemeinden mit engen Budgets kaum riskieren können.

**DER GEBÄUDETYP E** zielt darauf ab, Planungs- und Ausführungsprozesse zu entschlacken. Besonders Komfort- und Ausstattungsstandards, die für die Sicherheit nicht essenziell sind, könnten in Absprache mit künftigen Nutzern oder bei definierten Nutzungskonzepten reduziert werden. Denkbar ist etwa der Verzicht auf Kellerabteile oder überdimensionierte Fahrradstellräume. Mathias Mühlhofer, Vorstand der Immobilienrendite AG, ist Befürworter des Gebäudetyp E und geht noch mehrere Schritte weiter: „Ich definiere das E als Ehrlichkeit, obwohl es offiziell für Einfachheit steht. Nicht jede Immobilie muss alles können. Ohne die derzeit vorgeschriebenen eierlegenden Wollmilchsäue wären Bauen und Wohnen günstiger.“ So müssten nicht immer alle Wohnungen rollstuhlgerecht sein. Es reichen pro Haus meist einige wenige. Und ein Kindergarten habe andere Erfordernisse an das Gebäude als ein Seniorenheim.

Eine Kostenreduktion würde auch die Neuberechnung der Heizlast anhand konkreter Energieverbrauchsbedürfnisse bringen. Damit könnten Wärmepumpen kleiner ausgelegt werden, sich

FOTO // adobestock.com



”

Wir fordern – in Anlehnung an den neuen Gebäudetyp E in Deutschland – einen **Gebäudetyp E3**, der für mögliche Normenabweichungen in Österreich stehen soll.“

**Anton Rieder,**

Bundesinnungsmeister-Stellvertreter Bau,  
Vizepräsident WKÖ Tirol



wegen ihrer hohen Leistung nicht ständig ein- wie ausschalten und ihre Lebensdauer verlängern. Eine Lösung im Sinne von Umwelt und Bewohnern. An der Universität Innsbruck läuft gerade ein Forschungsprojekt zum Gebäudetyp E. Es zeigt erneut, wie durch sinnvolles Abweichen von der Norm eine gute Qualität zu geringeren Kosten erreicht werden kann – man erhofft sich mehr Innovation und niedrigere Baukosten. Anton Rieder, Bundesinnungsmeister-Stellvertreter und Initiator des Forschungsprojekts, erklärt die Motivation der Forschungsinitiative so: „Als ich vor fast 40 Jahren die HTL beendet habe, brauchte man auf einen Kubikmeter Beton 50 kg Bewehrung, heute sind es mindestens 100 Kilogramm. Die Häuser von damals stehen aber immer noch, warum brauchen wir jetzt also so viel? Was ist da passiert? Macht das Sinn und wer will das bezahlen?“

**NORMEN ALS KOSTENTREIBER?** In der DNA von Normen liegt es, dass bei deren Entstehungsprozessen immer das größte gemeinsame Vielfache herauskommt und nicht der kleinste gemeinsame Nenner gefunden wird, erklärt Rieder. Schützenhilfe bekommt die Initiative auch vonseiten der Planer, die auf ein großes Umdenken setzen, wenn es darum geht, Normen zu definie-

ren und diese in der Praxis umzusetzen. Guido Strohecker, Leiter der Arbeitsgruppe Gebäudetyp E3 der Kammer der Ziviltechniker:innen: „Normen tragen einen Teil zum Stand der Technik bei. Das ist an sich gut, aber eben auch ein Problem, da der Stand der Technik sich schneller wandelt als die Normen. Zu viele Normen können Widersprüche und Rechtsunsicherheit schaffen.“

Es brauche auch dringend **schnellere Verfahren sowie Eigenverantwortung in der Verwaltung** und der Planungsbeteiligten, denn Gesetze und Normen lassen durchaus Spielraum zu, wie Strohecker betont: „Dieser kann genutzt werden, um Verwaltungsprozesse flexibler und effizienter zu gestalten, ohne den gesetzlichen Rahmen zu verlassen. Der Gebäudetyp E3, den die Ziviltechnerkammer im engen Austausch mit den deutschen Kollegen seit rund einem Jahr erarbeitet, erlaubt, dass man teilweise außerhalb bestehender Normen agieren kann und dennoch dieselben Qualitäten und Sicherheitsstandards erreicht. Wir arbeiten intensiv über alle Grenzen und mit allen Beteiligten daran, dass dieses Modell in Österreich auf eine breite Basis zur Umsetzung zum Wohle sowohl im Consumer- als auch im Businessbereich trifft.“

Die aktuelle Rechtslage erweist sich tatsächlich als Bremser und verhindert kostengünstigere Lö-

Es sollen Bauwerke entstehen, bei denen auf bestimmte Komfort- und Ausstattungsstandards bewusst verzichtet wird.

#### WAS IST GEBÄUDETYPE E?

Der Gebäudetyp E ist kein architektonisch oder funktional definierter Bautyp, sondern eine rechtliche und planerische Rahmenbedingung.





**Kommunale Bauträger sehen sich zunehmend mit der Herausforderung konfrontiert, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.**

sungen. „Wir wollen den Bauherren motivieren, neue Wege zu gehen und ihm den rechtlichen Rahmen geben, die technischen Möglichkeiten der ausführenden Bauwirtschaft auszuschöpfen“, meint Rieder dazu.

Eine risikolose Abweichung von technischen Normen wäre derzeit daher nur möglich, wenn diese Abweichung sowohl baurechtlich gedeckt ist als auch in zulässiger (also gültiger) Art und Weise vertraglich vereinbart ist. Die Kompetenz zur Gesetzgebung ist in Österreich geteilt. Für das Zivilrecht ist der Bund zuständig, für das Baurecht sind das die Länder.

**EIN BLICK NACH DEUTSCHLAND** Bereits 2023 wurden Pilotprojekte in Bayern umgesetzt. Im Jahr 2024 verabschiedete das deutsche Bundeskabinett zudem den Entwurf eines Gebäudetyp-E-Gesetzes („Entwurf eines Gesetzes zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus“). „Dieses Gesetz ist noch nicht in Kraft getreten und wurde in der Begutachtungsphase von Juristen teilweise stark kritisiert, markiert aber einen Impuls in Richtung flexiblerer rechtlicher Grundlagen im Bauvertragsrecht“, erklärt Jan Philipp Schifko, Partner bei KWR Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte.

Auch in Österreich wäre ein Durchforsten und Kahlschlag im rechtlich-technischen Normendschun-gel wünschenswert. Schifko: „Gleichzeitig bleibt aus juristischer Sicht die Frage, ob dies durch ein neues Gesetz als Allheilmittel erfolgen soll und kann oder die Lösung tatsächlich näher liegt.“ Sein Fazit: Damit das Konzept von Gebäudetyp E auch in Österreich (haftungs-)rechtlich tragfähig wird, ist somit **eine Anpassung zahlreicher Rechtsvorschriften erforderlich**. Gleichzeitig könnte einiges, aber bei weitem nicht alles im B2B-Bereich auch mit bestehenden vertraglichen Instrumenten gelöst werden. In jedem Fall sind alle Beteiligten bei der derzeit geltenden Rechtslage gut beraten,

nicht von den anerkannten Regeln der Technik abzuweichen.“

Gerade kommunale Bauherren bewegen sich auf einem engen juristischen Grat, wenn sie von bestehenden Normen abweichen wollen. Denn bei öffentlich geförderten Wohnbau greifen sowohl zivilrechtliche Schutzbestimmungen für Verbraucher (z.B. Mietrecht, Gewährleistungsrecht) als auch vergabe- und förderrechtliche Vorgaben, die eine strenge Einhaltung technischer Standards vorschreiben.

**GEBÄUDETYP E IN DER PRAXIS** In Baden-Württemberg entsteht derzeit das erste Bauvorhaben nach dem Prinzip des Gebäudetyps E: ein Bürokomplex am Firmensitz des Beratungsunternehmens Drees & Sommer SE in Stuttgart-Vaihingen. Zwar kein Wohnbau, aber: „Beim als Gebäudetyp E konzipierten Pilotvorhaben begleiten wir Drees & Sommer konstruktiv beim Beschreiten neuer Wege. Einfach, effizient, experimentell, dafür steht der Buchstabe E. Die Erfahrungswerte aus dem Pilotprojekt sollen auch andere Bauherren und Planer nutzen, um das Bauen in Stuttgart zu vereinfachen und zu beschleunigen“, erklärt Peter Pätzold, Bau- und Umweltbürgermeister der Landeshauptstadt Stuttgart.

Für den kommunalen Wohnbau bedeutet der Gebäudetyp E vor allem eines: einen Balanceakt zwischen Innovation und Verantwortung, zwischen Effizienz und Rechtssicherheit. Der Gebäudetyp E ist kein Sparmodell um jeden Preis – aber ein Werkzeug, um dort gezielt Einsparungen zu erzielen, wo Übererfüllung wirtschaftlich und ökologisch keinen Sinn ergibt.

Gemeinden könnten Pilotrollen übernehmen, flankiert von wissenschaftlicher Begleitung, politischer Rückendeckung und juristischer Klarheit. Auf diese Weise würde kommunaler Wohnbau nicht nur günstiger, sondern auch zukunftsorientierter und ressourcenschonender.

**BAUEN MIT HAUSVERSTAND** Eine gute Nachricht zum Schluss: In Niederösterreich probiert man sich derzeit an einer Novelle der Bauordnung, die es möglich macht, billiger und effizienter zu bauen. Im Herbst soll die „neue Bauordnung mit Hausverstand“ beschlossen und mit 1. März in Kraft treten. Sanierungen und Erweiterungen im Bestand sollen erleichtert werden und bürokratische Hürden fallen, wo es sinnvoll ist. Klingt nach „Gebäudetyp Zukunft“. ●

#### WARUM BRAUCHEN WIR DEN GEBAUDETYP E?

- ☑ Steigende Baukosten.
- ☑ Überkomplexität durch Normen und Vorschriften.
- ☑ Übertriebene Komfort- und Luxusstandards.

# KOMMUNAL WIRTSCHAFTS FORUM 2026

## SAVE THE DATE

21. - 23. April 2026

Hotel Steigenberger Krems

[www.kommunalwirtschaftsforum.at](http://www.kommunalwirtschaftsforum.at)

### DIE INNOVATIONSPLATTFORM FÜR KOMMUNEN UND WIRTSCHAFT

Von 21. - 23. April 2026 laden wir Österreichs Entscheidungsträger:innen zum Kommunalwirtschaftsforum in das Hotel Steigenberger nach Krems. Auf mehr als 200 Teilnehmer:innen warten zwei spannende Kongresstage gefüllt mit inspirierenden Keynotes, interaktiven Workshops und hochkarätig besetzten Panel Talks.

Die Location bietet einen einzigartigen Raum für interaktives Rahmenprogramm mit Sinn und ist der perfekte Boden für innovativen Austausch und konstruktive Zusammenarbeit!

Das KWF stattet Sie mit modernen Ideen und den richtigen Kontakten aus, um Österreichs Gemeinden ein Stück zu verbessern.

Hier geht's zur  
Voranmeldung



# PP-MEGA-Rohr oder Drän

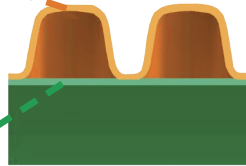
DN/ID 100 - 1600 mm

bis DN/ID  
1600 mm

**Außenschicht:**  
hohe statische Tragkraft durch  
die innovative Wellung

**Innenschicht:**  
glatte Innenseite für idealen  
Wasserdurchfluss

ÖNORM EN  
13476-3  
DN/ID 150 - 1600 mm



- **Hohe statische Tragkraft** durch den technischen Aufbau der Außenwand. Das PP-MEGA-Rohr ist dadurch wesentlich widerstandsfähiger gegen Verformung. Eine höhere SN-Klasse ermöglicht eine geringere Überschüttung der Rohre.
- **geringeres Gewicht** gegenüber Vollwandrohren (PVC-Rohre, PP 3-Schicht-Rohre, usw.) und Betonrohren, dadurch leichtere Handhabung bei Transport und Verlegung
- **verstärkte Innenwand** erhöht die Längssteifigkeit der PP-MEGA-Rohre SN 12 und SN 16. Die Rohre mit verstärkter Innenwand sind gemäß den Prüfparametern der ÖVBB Tunnelrichtlinie auf die Reinigung mittels **Kettenschleuderspülung** und **Hochdruckreinigung** geprüft.

## PP-MEGA-Oberflächenwassertank

mit bis zu 30.000 l in einem Stück

Aus dem PP-MEGA-Rohr produzieren wir bis zu 30.000 Liter Tanks in einem Stück oder aus mehreren Rohren größere Tanks.



bis zu 40 t  
befahrbar

## Abstandhalter

Wir haben uns auf die Produktion von Abstandhaltern für Kabelschutzrohre spezialisiert.



**Abstandhalter Triangel  
für Stromtrassen**  
DN/OD 125 - 280 mm

**Abstandhalter  
für Kabelschutzrohre**  
DN/OD 50 - 250 mm

**individuelle Abstandhalter**

- individuelle Lösung für komplizierte Einbausituationen
- verschiedene Rohrtypen und Durchmesser kombinierbar

individuell  
angefertigt



**NEU**



viele  
verschiedene  
Ausführungen

