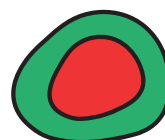


# Ausgewählte Instrumente der Energieraumplanung

Leitfaden erstellt im Rahmen des  
e5-Landesprogramm für energieeffiziente Gemeinden



#### IMPRESSUM

**Herausgeber:** Energieinstitut Vorarlberg | Campus V, Stadtstraße 33 | 6850 Dornbirn | Österreich

**Für den Inhalt verantwortlich:** Energieinstitut Vorarlberg

**Stand:** März 2019

**Bildnachweise:** Wolf Wieland (Titelblatt), Markus Gmeiner (Seite 5, 6, 7, 9), Böhringer F. - Wikimedia (Seite 8),  
Marktgemeinde Hard - Kartenausschnitt Siedlungsgebiet Zonierung, REK 2016 (Seite 10)

**Klimaneutral gedruckt** auf Impact Recycling von Hugo Mayer Druck, Dornbirn

# Energieeffiziente Raum-/ Siedlungsstrukturen

## Ausgewählte Raumplanungs-Instrumente

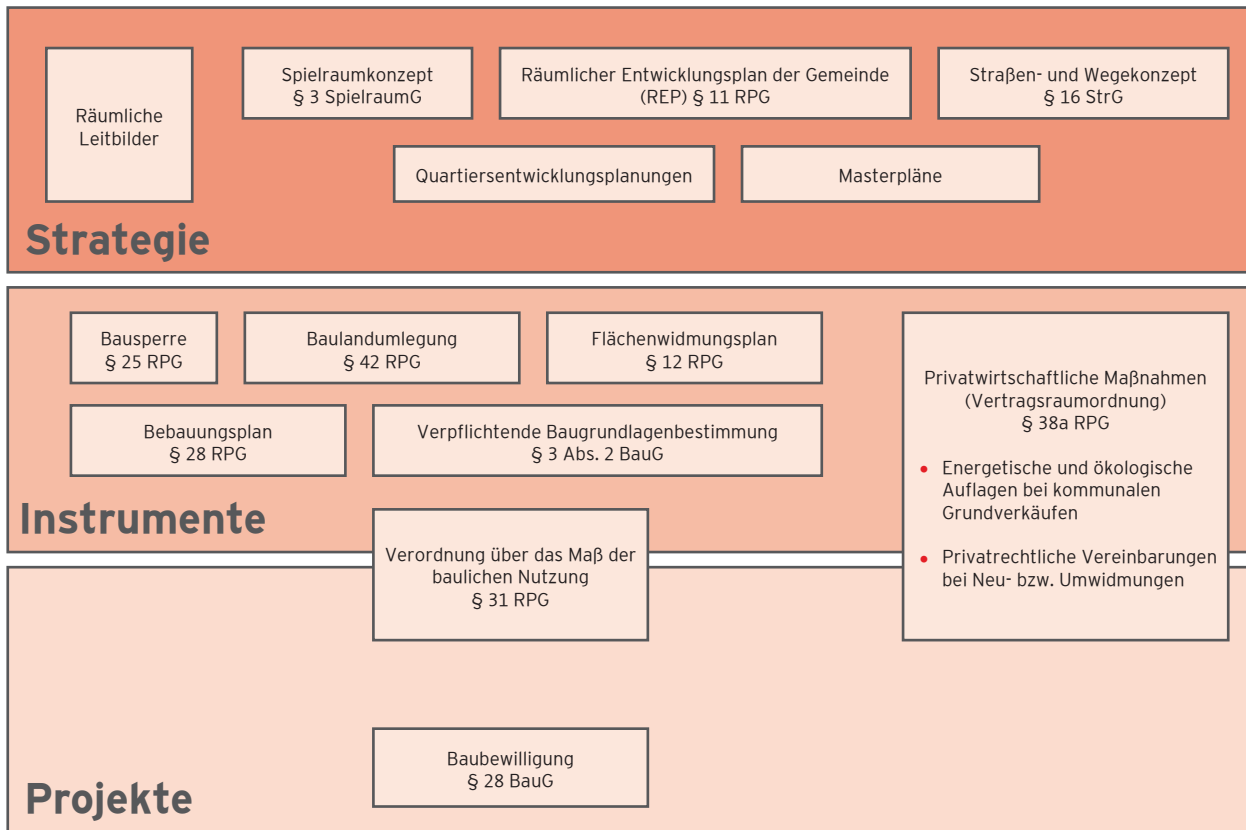
Raumplanung und Energiepolitik weisen zahlreiche Schnittstellen und Wechselwirkungen auf. Die Erzeugung von Energie und auch die Verteilung sowie der Verbrauch von Energie haben einen direkten räumlichen Einfluss in einer Gemeinde. Gleichzeitig haben räumliche Strukturen wie Bau- und Siedlungsdichten oder die Art und Dichte von Wegenetzen einen wichtigen indirekten Einfluss auf den Energieverbrauch in einer Gemeinde.

Der gezielte Einsatz von raumplanerischen Instrumenten kann zu energieeffizienten Raum- und Siedlungsstrukturen beitragen und so die Energieeffizienz der Gemeinde erhöhen. Grundlage dafür ist ein klares Bekenntnis der Gemeinde zu einer aktiven Gestaltung von Raumplanung und Bodenpolitik.

Als Anregung werden in diesem Leitfaden wirksame Instrumente vorgestellt, mit deren Hilfe e5-Gemeinden energieeffiziente Raum- und Siedlungsstrukturen fördern und so einen wesentlichen Beitrag zu einer energieeffizienten und mobilitätsverträglichen Raumnutzung leisten können.

Ergänzend werden energie- und mobilitätsrelevante Kriterien angeführt, die für die Festlegung von Mindestanforderungen bei kommunalen Grundverkäufen oder Baurechtsvergaben, bei privatrechtlichen Vereinbarungen oder bei der Festlegung eines Kriterienkatalogs für eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung (BNZ-Bonussystem) herangezogen werden können.

Hinweis: Für eine konkrete Umsetzung raumplanerischer Instrumente empfiehlt es sich im Sinne der Amtshilfe an jene Gemeinden zu wenden, die entsprechende Instrumente bereits in ihrer alltäglichen Praxis anwenden (siehe Beispiele der nächsten Seiten). Auch Raumplanungsbüros oder die ExpertInnen der Raumplanungsabteilung des Land Vorarlberg können bei der erfolgreichen Anwendung der Instrumente behilflich sein.



## Überblicksdarstellung

Rechtliche Rahmenbedingungen und Instrumente der Gemeinden für die Schaffung und Gestaltung von Frei- und Grünräumen bzw. öffentlichen Räumen sowie zur Förderung energieeffizienter Raum- und Siedlungsstrukturen.

# Strategische Ebene

Für die Gemeinde sind klare, verbindlich zu erfüllende Anforderungen in konkreten Gesetzen formuliert (Raumplanungsgesetz, Baugesetz, Straßengesetz...). So z.B. die verpflichtende Erstellung eines Räumlichen Entwicklungsplanes (REP) unter Mitwirkung der Bevölkerung.

Daneben können Gemeinden zu Fragen der räumlichen Entwicklung oder der Verkehrserschließung politische Absichtserklärungen (Räumliche Leitbilder, Masterpläne, Quartiersentwicklungsplanungen) in der Gemeindevertretung beschließen. Der Betrachtungsraum kann sich dabei auf ein kleines Wohnquartier beschränken, sowie auf einen Ortsteil, ein Gewerbegebiet oder auf das gesamte Gemeindegebiet beziehen. Gesetzliche Vorgaben zu einem öffentlichen Auflageverfahren existieren dabei nicht.

## Räumlicher Entwicklungsplan (REP)

Der räumliche Entwicklungsplan ist mit der Raumplanungs-Novelle von 2018 für jede Gemeinde verpflichtend. Neben grundsätzlichen Aussagen zur Siedlungsentwicklung empfiehlt es sich, Planungsziele und Maßnahmen zu folgenden Aspekten zu definieren:

- Förderung von sicherer, gesunder und umweltfreundlicher Mobilität (z.B. attraktives Rad- und Fußwegenetz)
- Förderung von erneuerbaren Energieträgern auf Gemeindegebiet (z.B. Ausbau des Nahwärmenetzes)
- Förderung eines effizienten und ressourcenschonenden Verhaltens (z.B. Ausbau und Förderung des ÖPNV)



## Quartiersentwicklungsplanungen

Bei der Betrachtung der Bebauungsstruktur eines Wohn- oder Gewerbe-Quartiers werden Siedlungs-, Verkehrs- und naturräumliche Aspekte eines Gebiets (Quartier, Parzelle oder Ortsteil) analysiert und konkrete Maßnahmen im Interesse der Allgemeinheit empfohlen. Damit können auch energie- und mobilitätsrelevante Lösungen bereits frühzeitig berücksichtigt werden:

- Bereitstellung von Flächen für Bushaltestellen/Wartezonen
- Errichtung von Fuß- und Radwegen
- Öffentliche Spielräume und Begegnungszonen
- Errichtung/Anschluss an ein Nahwärmeversorgungssystem
- Nachverdichtung von bestehenden Gebäuden
- Maßnahmen zur flächeneffizienten Grundstückserschließung



### Beispiele aus Lustenau

Bei größeren Bauvorhaben wird eine Quartiersbetrachtung in Form einer städtebaulichen Studie mit optionalem Wettbewerb durchgeführt. Dies gilt sowohl für geförderte als auch für nicht geförderte Bauprojekte mit mehr als 25 Wohneinheiten

Bei Bauvorhaben mit 5 oder mehr Wohneinheiten werden übergeordnete Aspekte des Bauvorhabens noch vor Ausarbeitung der Einreichpläne mit dem Beirat und der Baubehörde abgeklärt. Als Grundlage für die Empfehlungen an die BauwerberInnen werden konkrete Leitlinien mit energie- und mobilitätsrelevanten Kriterien zum Einsatz gebracht.

weitere Informationen:

[www.lustenau.at/de/masterplan-siedlungskonzept](http://www.lustenau.at/de/masterplan-siedlungskonzept)

» In Lustenau wird vor größeren Bauvorhaben im Vorfeld eine Quartiersbetrachtung durchgeführt.





» Der gezielte Einsatz von raumplanerischen Instrumenten kann zu energieeffizienten Raum- und Siedlungsstrukturen beitragen und so die Energieeffizienz der Gemeinde erhöhen.

## Umsetzungsinstrumente

Grundlage für grundeigentümergebundene Planungsinstrumente können allgemeine oder gesetzlich definierte Planungsinstrumente sein. Die inhaltliche Ausgestaltung darf den übergeordneten Strategien und Konzepten inhaltlich jedoch nicht widersprechen.

Werden solche Instrumente eingesetzt, sind sie für die Gemeinde als Behörde und für die im jeweiligen Gebiet betroffenen GrundeigentümerInnen verbindlich. Die Anforderungen sind an Inhalt und Umsetzungsprozess in entsprechenden Gesetzen und Verordnungen festgelegt (Baugesetz, Raumplanungsgesetz...).

### Verpflichtende Baugrundlagenbestimmung

Die Gemeinde kann für definierte Gebiete oder das gesamte Gemeindegebiet verpflichtend vorschreiben, dass die BauwerberInnen vor Stellung eines Bauantrages einen Antrag auf Bestimmung der Baugrundlagen stellen müssen. Diese verpflichtende Baugrundlagenbestimmung stellt sicher, dass die BauwerberInnen frühzeitig über die vorhandenen Ziele und Vorgaben der Gemeinde informiert werden. Zudem können so BauwerberInnen im Zuge der Baugrundlagenbestimmung frühzeitig über Beratungs- und Förderangebote der Gemeinde informiert werden.



### Beispiel aus Lustenau

In Lustenau muss bei allen Neubauprojekten (oder wesentlichen Änderungen) von Gebäuden über 90 m<sup>2</sup> vor dem eigentlichen Bauantrag ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden. Dies ermöglicht die frühzeitige Anwendung eines BNZ-Bonusystems.

weitere Informationen:

[www.kurzlink.de/Baugrundlagen](http://www.kurzlink.de/Baugrundlagen)



## Erlass von Bebauungsplänen

Über einen Beschluss der Gemeindevertretung besteht die Möglichkeit konkrete Vorgaben über die bauliche Gestaltung eines Baugebiets zu machen. Neben Vorgaben für die Baukörper (Baulinien, Bauhöhen, Dachbegrünungen bei Flachdächern etc.) können auch Vorgaben für Freiräume oder Verkehrsflächen fixiert werden; darüber hinaus auch Themen, wie die Steigerung der Energieeffizienz und die nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien. Bei Abweichungen vom Bebauungsplan muss diese in Form eines Beschlusses (über die Änderung des Bebauungsplanes) durch die Gemeindevertretung legitimiert werden.



### Beispiel aus Bürs

Im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes sind eine max. Baunutzungszahl, die Höchst- und Mindestgeschosszahl, max. Geschossfläche und Aussagen zu Baum- und Heckenbepflanzungen definiert. Zudem sind bei Neubauten mindestens 80 % der Dachfläche von Flachdächern bzw. flach geneigte Dächer (bis 5°) größer gleich 140 m<sup>2</sup> dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

weiterführende Infos:

[www.kurzlink.de/Bebauung](http://www.kurzlink.de/Bebauung)

» Dachbegrünungen können über den Erlass eines Bebauungsplanes vorgeschrieben werden.







» Für die Überarbeitung des Bebauungsplanes hat die Stadt Hohenems eine Bausperre erlassen.

## Durchführung von Baulandumlegungen

Mit dem Instrument der Baulandumlegung hat die Gemeinde die Möglichkeit, durch eine Neuordnung der Grundstücksgrenzen in einem größeren Baugebiet eine flächensparende und zweckmäßige Erschließung und Bebauung von Grundstücken zu ermöglichen.

Im Zuge dessen müssen alle GrundeigentümerInnen im Umlegungsgebiet Flächen für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen zu gleichen Anteilen abtreten. Beispiele dafür sind Flächen für z.B. Rad- und Fußwege oder öffentl. Freiräume.



### Beispiel aus Wolfurt

Im Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Wolfurt ist das Betriebsgebiet Hohe Brücke, mit insgesamt 44,2 ha eines der größten Betriebsgebiete Vorarlbergs, ausgewiesen. Darauf aufbauend wurde ein Umlegungsplan entwickelt und von der Gemeindevertretung beschlossen. Dieser ermöglicht u.a. Lückenschlüsse im Fuß- und Radwegenetz, Errichtung von ÖV-Haltestellen, Retentionsflächen für die Speicherung von Oberflächenwasser und die Realisierung von öffentlichen Grünachsen.

## Erlass von Bausperren

Die Gemeindevertretung kann für ein bestimmtes Gebiet eine Bausperre erlassen, wenn dies zur Erlassung oder Änderung von Flächenwidmungsplan oder ggf. Bebauungsplänen erforderlich ist. Diese hat die Wirkung, dass Bau- und Bewilligungen nur zulässig sind, wenn das geplante Vorhaben den Zweck der Bausperre nicht beeinträchtigt.



### Beispiel aus Hohenems

Um eine nachhaltige (Innen-)Stadtentwicklung zu gewährleisten, hat die Stadt eine Bausperre zur Überarbeitung des Bebauungsplans erlassen. Durch eine Kaufoption gelang es, passende Investoren für eine gute Entwicklung des Areals zu finden. Mögliche Synergien und Maßnahmen für eine weitere Belebung der historischen Innenstadt standen dabei im Vordergrund.



# Projekt-Ebene

Die Gemeinde kann im Zusammenhang mit Grundverkäufen oder Widmungsänderungen privatrechtliche Vereinbarungen mit BauträgerInnen oder GrundeigentümerInnen abschließen („Vertragsraumordnung“). So kann die Gemeinde ihre strategischen Ziele bei einem konkreten Bauvorhaben nochmals absichern.

Die Schaffung von öffentlichen Spielflächen oder die Einräumung von Wegerechten können vereinbart und damit ein deutlicher Mehrwert für die BewohnerInnen eines Quartiers erzielt werden.

## Privatrechtliche Vereinbarungen bei Neu- bzw. Umwidmungen

Die Gemeinde kann im Rahmen von Umwidmungsverfahren eine privatrechtliche Vereinbarung (=Vertrag) mit den von der Umwidmung betroffenen GrundeigentümerInnen abschließen. In diesem Vertrag können z.B. Fristen für die Bebauung des Grundstücks oder die Einräumung von Wegerechten festgehalten werden. Sollte es zu keiner Verbauung kommen, kann durch Sanktionsmöglichkeiten verhindert werden, dass Bauland als Wertanlage genutzt und damit spekuliert wird. Vorratswidmungen (z.B. Baugrund für die Kinder) können so verhindert werden.



### Beispiel aus Hittisau

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hittisau nutzt das Instrument der Vertragsraumordnung (§ 38a RPG). Als Sicherungsinstrument wird eine Verwendungsvereinbarung mit dem Widmungswerber und der Gemeinde Hittisau mit einer zeitlichen Frist von 5 Jahren angestrebt.

## Energetische und ökologische Auflagen bei kommunalen Grundverkäufen

Die Gemeinde kann mit Verkauf gemeindeeigener Grundflächen privatrechtliche Vereinbarungen knüpfen. Diese Vereinbarungen können die energetische Qualität einer Bebauung (z.B. Niedrigenergiebauweise) oder der Verzicht auf fossile Energieträger beinhalten. Energetische und ökologischen Mindeststandards können in einem Anforderungskatalog festgelegt werden. Inhalte dazu finden sich am Ende dieses Leitfadens.



### Beispiel aus Wolfurt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wolfurt hat einen Grundsatzbeschluss gefasst, in dem die Gemeindeverwaltung beauftragt wird, im Zuge von kommunalen Grundverkäufen und Baurechtsvergaben die Einhaltung von energetischen und ökologischen Mindeststandards (lt. Anforderungskatalog) im Zuge einer zukünftigen Bebauung im Kaufvertrag zu vereinbaren.

» Über privatrechtliche Vereinbarungen können ökologische und energetische Mindeststandards festgelegt werden.



## Verordnungen über das Maß der baulichen Nutzung



Inhalte für Leitlinien einer Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung:

Eine Gemeinde kann für ein konkretes Grundstück, aber auch für ein gesamtes Gemeindegebiet über eine „Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung“ Unter- und Obergrenzen für die Bebauung von Grundstücken festlegen. Konkret können folgende Bemessungszahlen definiert werden:

- **Bauflächenzahl:** Verhältnis zwischen der von Gebäude überbauten Grundfläche zur als Baufläche gewidmeten Nettogrundfläche des Baugrundstück
- **Baunutzungszahl:** Verhältnis zwischen gesamter Nettogeschossfläche (Gebäude) zur als Baufläche gewidmeten Nettogrundfläche des Baugrundstücks
- **Baumassenzahl:** Verhältnis zwischen dem Netto-Volumen des Gebäudes zur als Baufläche gewidmeten Nettogrundfläche des Baugrundstücks
- **Geschosszahl:** Anzahl der mindestens oder maximal zu errichtenden Geschosse

Empfehlenswert ist, eine Verordnung über das Maß der baulichen Nutzung nicht einheitlich für das ganze Gemeindegebiet, sondern für unterschiedliche Zonen der Gemeinde (z.B. Kernzone, Siedlungszone, Industriezone, periphere Lagen,...) entsprechende Unter- und Obergrenzen festzulegen.

In einer Leitlinie über die Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben, unter welchen Umständen eine Überschreitung der Obergrenze der Baunutzung möglich ist. Hier können neben Dichte-, Qualitäts- und Infrastrukturkriterien auch Energiekriterien definiert werden. Es können ein oder mehrere Pflichtkriterien festgelegt werden, die erfüllt werden müssen, um überhaupt Anspruch auf eine Genehmigung einer Abweichung zu haben. Über die Bewilligung einer Überschreitung der Baunutzungsobergrenze entscheidet der Gemeindevorstand (bis 25%) oder die Gemeindevertretung (über 25%) auf Basis der Empfehlung des Bauamts bzw. des Raumplanungsausschusses.

### Beispiel aus Hard

In der Marktgemeinde Hard wurde als Grundlage für orts- und situationsbezogene Handlungshinweise zur baulichen Entwicklung das Siedlungsgebiet in fünf Zonen gegliedert. Dabei werden Festlegungen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept und dem Bebauungsplan (Zentrum) zusammengeführt.

Eine mögliche Abweichung vom Maß der baulichen Nutzung („Bonusfähigkeit“) eines Bauvorhabens wird von der Baubehörde mit Unterstützung von Bauverwaltung und Gestaltungsbeirat beurteilt.

weiterführende Infos:

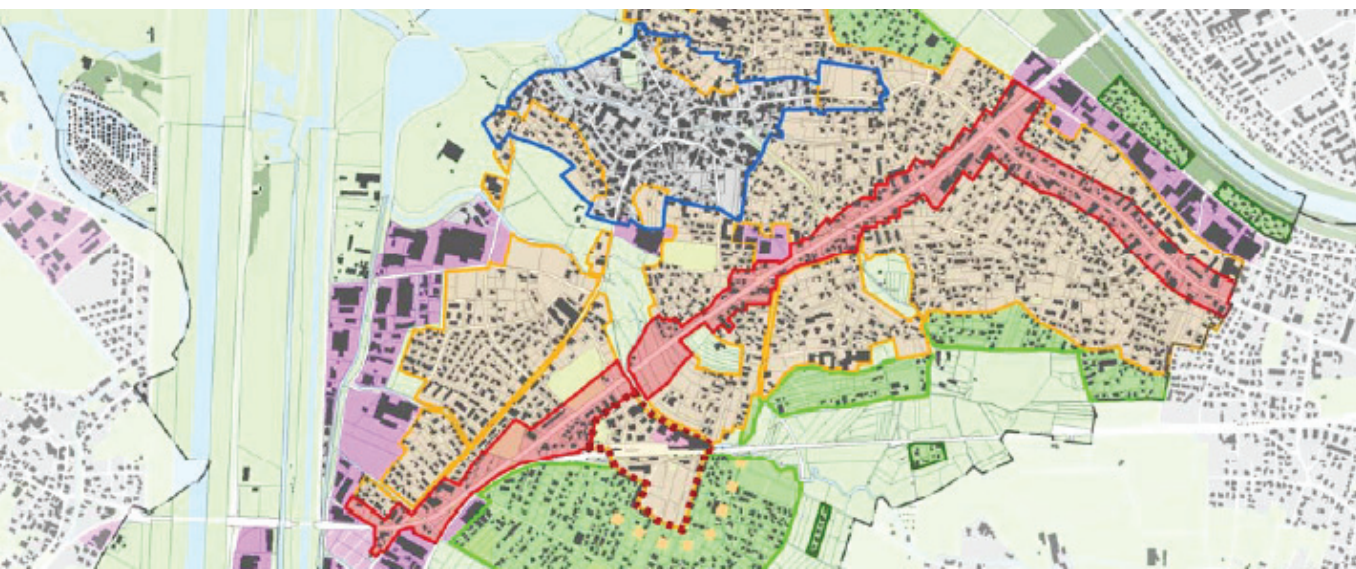
[www.kurzlink.de/REK-Hard](http://www.kurzlink.de/REK-Hard)

Maßgeblich sind dabei u.a.

- eine Gesamtschau über Projekt, Standort und Standortumgebung (vor allem die Zusammenhänge zwischen Bebauungsdichte, Gebäudehöhe und Freiraumnutzung sowie -gestaltung)
- die am jeweiligen Standort relevanten/bedeutenden öffentlichen Interessen (Freiraum, Sanfte Mobilität...)
- die Gleichbehandlung von Siedlungsbau und Einfamilienhausbau (z.B. auch Nachverdichtung des Altbestandes in zentralen Lagen).

Auch die Marktgemeinde Wolfurt hat eine Leitlinie ausgearbeitet, in der konkrete Anforderungen und Kriterien festgelegt sind, unter denen eine Überschreitung der Obergrenze der Baunutzung möglich ist. Unter anderem sind hier Kriterien wie die Nutzung von Solarenergie, Begrünung von Flachdächern, Errichtung von hochwertigen Radabstellanlagen oder die Einräumung von öffentlichen Dienstbarkeiten für Fuß- und Radwege aufgelistet.

» Eine Zonierung der Marktgemeinde Hard beschreibt das Siedlungsgebiet mit unterschiedlichen Verdichtungsräumen.





# Anhang:

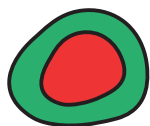
## Mögliche Inhalte für Mindestkriterien bei Grundstücksverkäufen oder privatrechtlichen Vereinbarungen

### Mobilitätsrelevante Kriterien

- Abtretung von Flächen an die Gemeinde zur Errichtung von Bushaltstellen, Radwegen, Fußwegen, Gehsteigen, öffentlichen Aufenthaltsbereichen...
- Einräumung von öffentlichen Dienstbarkeiten auf der Bauparzelle (z.B. die öffentliche Nutzung von Wegen durch Fußgänger und Radfahrer...)
- Errichtung von besonders attraktiven Radabstellanlagen (über das in der Stellplatzverordnung des Landes geforderte Maß hinausgehend)
- Ausstattung der PKW-Stellplätze mit Leerverrohrung für die nachträgliche Errichtung von Stromtankstellen
- Errichtung von E-Ladestationen für PKWs
- Etablierung eines (E-)Carsharing-Standorts
- Bei Betrieben mit > 50 Mitarbeitenden bzw. besucherintensiven Einrichtungen:
  - a) Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts zur Reduktion und umweltfreundlichen Abwicklung des MitarbeiterInnen- und KundInnenverkehrs
  - b) Errichtung von Parkflächen überwiegend in Form von Tief- oder Hochgaragen bzw. Beteiligung an Sammelgaragen

### Energetische und ökologische Kriterien

- keine Ölheizungssysteme
- Gasheizung nur bei Nachweis, dass erneuerbare Energieträger oder Wärmepumpe als Hauptheizsystem nicht einsetzbar sind
- Anschluss an ein bestehendes Nahwärmenetz
- Errichtung von thermischen Solar- bzw. Photovoltaikanlagen
- sehr hoher energetischer Gebäudestandard (Energieausweisstufe „A++“ oder „A+“) bzw. zertifizierter Passivhausstandard
- Klimawandel-Anpassungsmaßnahmen wie Dachbegrünungen, Bepflanzung, Vermeidung von sommerlicher Überhitzung
- Verwendung ökologischer und regionaler Baumaterialien



## Energieinstitut Vorarlberg

CAMPUS V, Stadtstraße 33  
6850 Dornbirn | Österreich  
Tel. +43 5572 31 202-0  
info@energieinstitut.at  
www.energieinstitut.at

---

gefördert von

