

Industriebrachen -Erkundungsservice für Smart-City Stadtteile – ENTEKER

Zusammenfassung Bericht Meinungserhebung

Der Bericht und die Befragung wurde von EINSATZ – Unternehmensberatung & Werbeagentur-Spornitz e.U.¹ im Auftrag der blp GeoServices GmbH durchgeführt.

Inhalt

Einleitung	1
Befragung – Umfang	1
Gemeinden	2
Immobilienentwickler	3
Befragung – Fragebogen	3
Ergebnisse.....	3
Rücklaufquoten	3
Befragung Gemeinden.....	4
Befragung Projektentwickler	6
Zusammenfassung	6

Einleitung

Im Zuge des Projekts ENTEKER wurde eine Zielgruppen-Befragung durchgeführt, um das Interesse an einem Industrie-Brachflächen Erkundungs-Services abzufragen. Anhand der Befragung wurde ein Stimmungsbild in relevanten Zielgruppen zum Thema Brachflächenentwicklung erstellt. Der Fragebogen wurde für die Zielgruppen jeweils angepasst.

Befragung – Umfang

In Absprache mit dem Projektteam und der Werbeagentur wurden drei große Interessentengruppen identifiziert und ausgewählt:

¹ 1130 Wien, Auhofstraße 14
www.einsatz-agentur.at
office@einsatz-agentur.at
Tel.: +43-1-81 58 42 8

- 1. Vertreter der Gemeinden**
- 2. (Immobilien-) Projektentwickler**
- 3. private Grundstückbesitzer**

Der Fokus bei der Befragung lag klar auf Vertretern der Gemeinden.

Das hatte mehrere Gründe: vor allem die homogene Erreichbarkeit (Kontaktadressen), mögliche Multiplikator-Effekte (Gemeindevertreter kennen alle Flächen im Gemeindegebiet) und der städteplanerische Fokus der Ausschreibung waren ausschlaggebend.

Für die Gruppe der Projektentwickler wurden die Kontaktadressen der Fa. blp GeoServices GmbH herangezogen. Vorweg zeigte sich, dass diese Gruppe sich als äußerst heterogen darstellte in Bezug auf Brachflächen-Projekte.

Bei den privaten Grundbesitzern stellte sich die rechtliche Frage, ob es überhaupt zulässig sei, diese zu kontaktieren. Darüberhinaus zeigten sich die Kontaktadressen im Grundbuch sehr häufig als falsch, da beim Erwerb meistens die letzte Wohn-Adresse angegeben wird. Trotz intensiver Recherche in möglichen Zielgebieten konnten keine Befragungen mit dieser Zielgruppe durchgeführt werden.

Gemeinden

Die Befragung erfolgte telefonisch und per Brief. Es wurden 200 Gemeinden angeschrieben, und 55 weitere telefonisch kontaktiert. Insgesamt wurden 30 politische Bezirke (Tabelle 1) für die Befragung herangezogen. Die Auswahl wurde getroffen in Anlehnung an eine Publikation des Umweltbundesamtes, wo das Potential für die Wiedernutzung industrieller Brachflächen evaluiert wurde².

Auswahl Bezirke

BUNDESLAND	GEMEINDE
Burgenland	Mattersburg, Oberwart
Kärnten	Spittal an der Drau, Villach-Land, Wolfsberg
Niederösterreich	Bruck an der Leitha, Gmünd, Neunkirchen, Waidhofen an der Thaya, Waidhofen an der Ybbs, Wiener Neustadt, Wiener Neustadt-Land
Oberösterreich	Steyr, Steyr-Land
Steiermark	Bruck-Mürzzuschlag, Graz, Graz-Umgebung, Hartberg-Fürstenfeld, Leoben, Liezen, Murau, Mureck, Murtal, Südoststeiermark, Voitsberg, Weiz
Vorarlberg	Bludenz, Bregenz, Dornbirn, Feldkirch

Tabelle 1: Befragte Bezirke

² Umweltbundesamt (2004) „Wiedernutzungspotential industrieller Brachflächen in Österreich.“
Herausgeber: Umweltbundesamt GmbH, Wien

Immobilienentwickler

Es wurden 130 valide Kontakte herangezogen. Bei 175 durchgeführten Wählversuchen gab es 55 Antworten. Davon führten 15 zu vollständigen Interviews. Die Immobilienentwickler wurden nur mündlich befragt.

Befragung – Fragebogen

Exemplarisch wird an dieser Stelle der Gemeinde-Fragebogen beschrieben.

Es wurden 20 Fragen gestellt, wovon 17 multiple Choice-Fragen waren und drei offene Antworten zuließen. Bei den telefonischen Interviews konnten „Zwischentöne“ abgefragt werden, was bei den schriftlichen Befragungen naturgemäß schwerer der Fall war.

Die Fragen wurden grob gruppiert in einen einleitenden, einen inhaltlichen, einen wirtschaftlichen, sowie einen Erfahrungs- Teil, wo die bisherigen Erfahrungen in Bezug auf Brachflächenentwicklung abgefragt wurden. Abschließend wurde gefragt, ob die Teilnehmer Informationen in Bezug auf die Auswertung erhalten möchten.

Ergebnisse

Rücklaufquoten

Bei den schriftlichen Befragungen der Gemeinden gab es 46 Rückantworten bei 200 Aussendungen. Das entspricht grob einer Rücklauf-Quote von 25 %. Von diesen 46 Rückantworten haben 27 angegeben, über die Ergebnisse informiert werden zu wollen. Diese Zahlen belegen unabhängig von den eigentlichen Antworten, dass seitens der Gemeinden reges Interesse am Brachflächenthema vorhanden ist.

Bei den telefonischen Befragungen in den Gemeinden war die Antwortquote ebenfalls gut: von 55 befragten Gemeinden gaben 20 vollständige Interviews.

Bei den Immobilienentwicklern war die Rücklaufquote bei den Telefoninterviews weniger stark. Es wurden bei 130 Kontakten 15 vollständige Interviews geführt.

Diese Rücklaufquoten belegen klar, dass seitens der Kommunen großes Interesse am Thema Brachflächenrecycling allgemein, sowie am Projekt ENTEKER im Besonderen vorhanden ist. Bei den Projektentwicklern ist dieses Interesse weniger stark ausgeprägt, auch weil diese eine wesentlich heterogenere Gruppe sind.

Für das Projekt-Konsortium ENTEKER liegt der Schluss nahe, sich zukünftig auf die Kommunen zu fokussieren. Die privaten Grundbesitzer sind kaum zu erreichen und bei den Projektentwicklern schwierig einzustufen und zu erfassen. Durch den hohen Spezialisierungsgrad ihrer Tätigkeiten ist der Großteil auch nicht speziell im Thema Brachflächenrecycling involviert.

Befragung Gemeinden

Die Befragung wurde in vier Kategorien aufgeteilt, wobei hier die Kategorien *lokale Information* und *Interesse an ENTEKER* dargestellt werden. Die Fragen wurden für diese Übersicht stark zusammengeürzt.

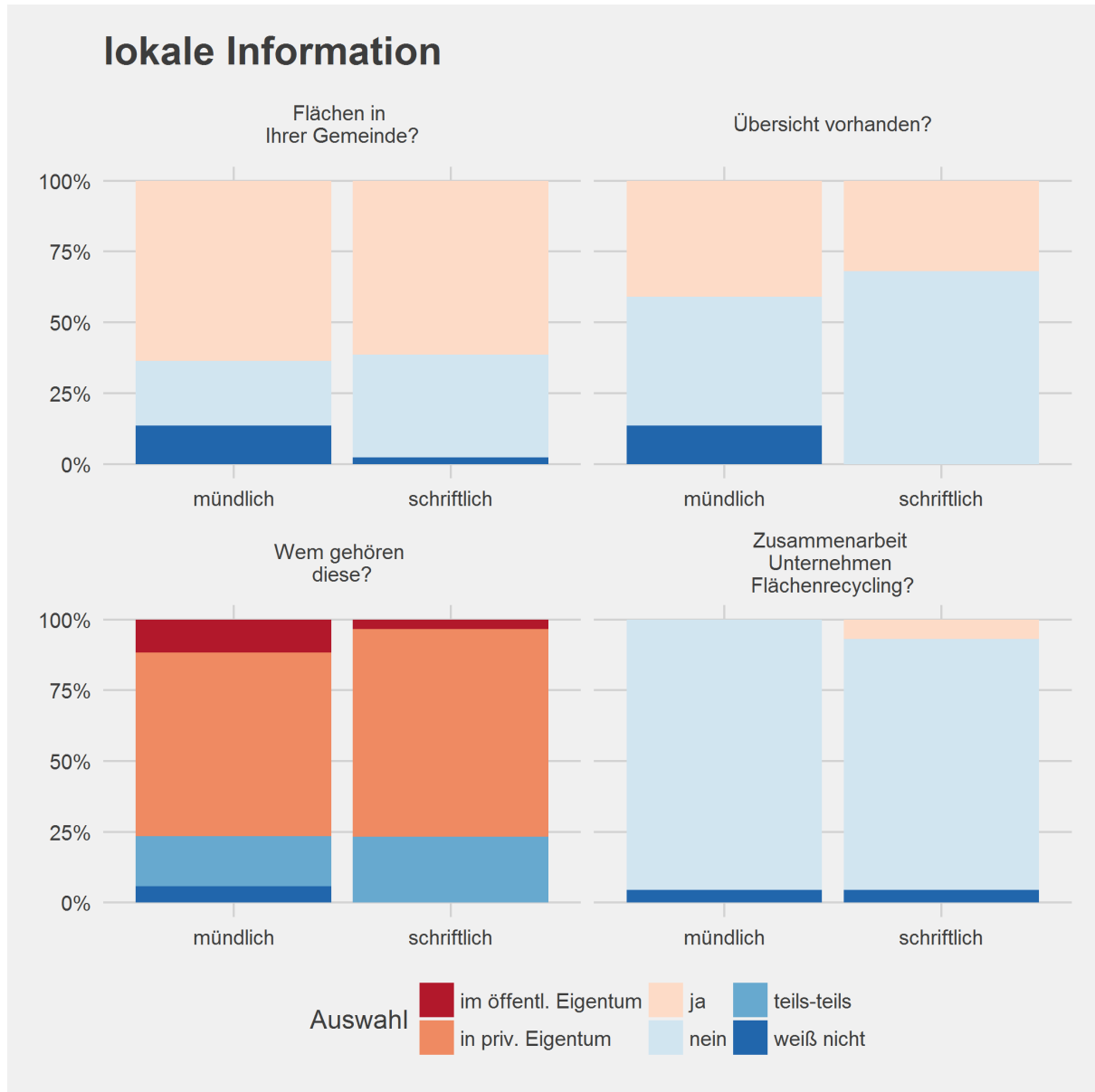


Abbildung 1: Stakeholder Befragung ENTEKER. In dieser Fragengruppe wurden lokale Begebenheiten abgefragt.

Die Unterschiede zwischen der mündlichen und schriftlichen Befragung waren gering (Abbildung 1). Es waren in den überwiegenden Fällen Brachflächen bekannt, aber es gibt nur in wenigen Fällen eine Gesamtübersicht im Gemeindegebiet. Es hat sich gezeigt, dass Vertreter der Kommunen die meisten Brachflächen in Privateigentum sehen. Zu einer Zusammenarbeit mit auf Flächenrecycling spezialisierten Firmen kam es nur in den seltensten Fällen.

Diese Ergebnisse legen nahe, dass Potential für die Anwendung des Erkundungsservice vorhanden ist. Einerseits gibt es fast überall solche Standorte, detaillierte Informationen existieren allerdings nur selten.

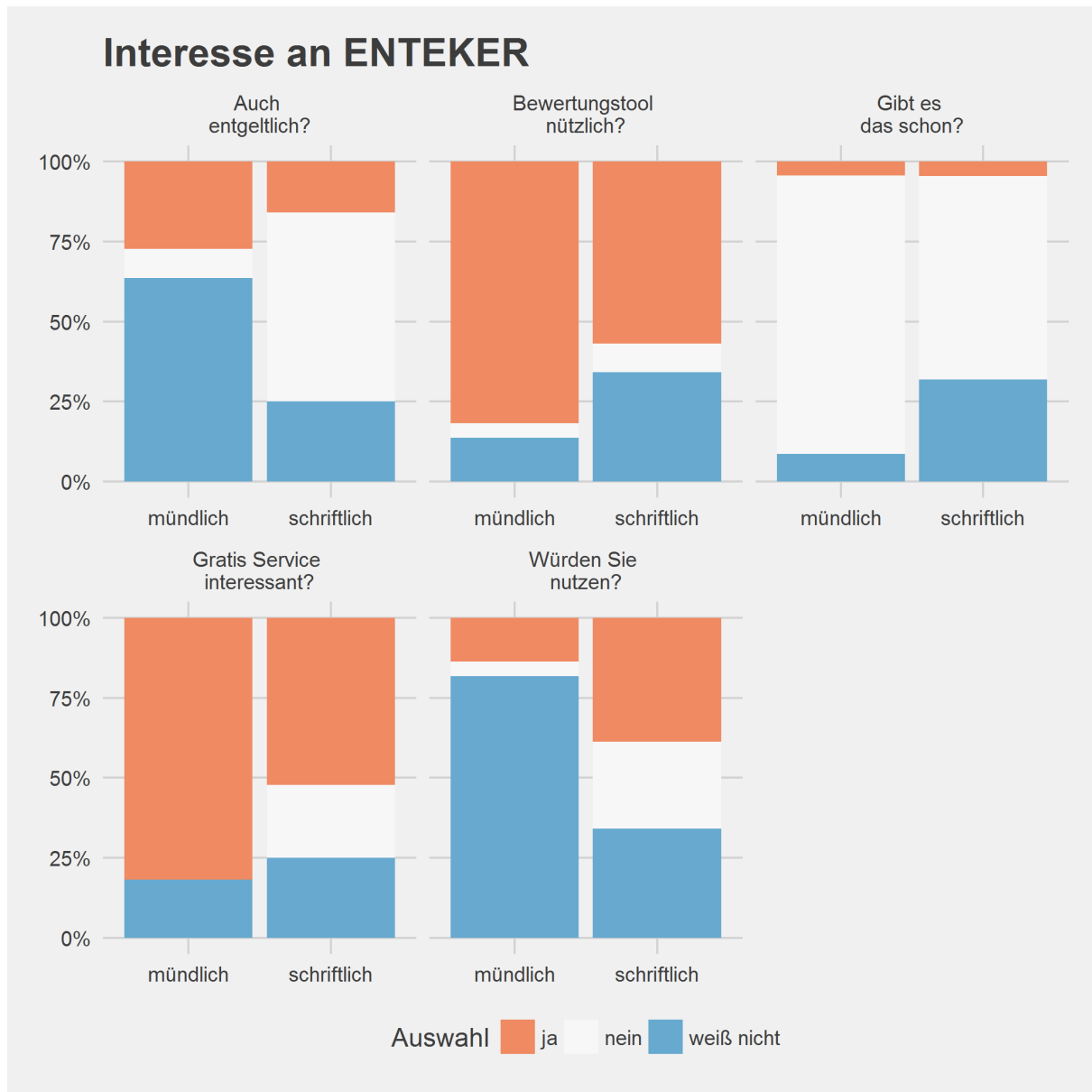


Abbildung 2: Stakeholder Befragung ENTEKER. In dieser Fragengruppe wurde das Interesse an einem Brachflächen-Erkundungs-Service abgefragt.

Für die öffentliche Hand war vor allem der ursprünglich angedachte Gratis-Service sehr verlockend (Abbildung 2). Allerdings gab es auch einige Fälle, wo die Bereitschaft zur Bezahlung eines solchen vorhanden war.

Der Nutzen unseres ENTEKER-Tools liegt für die Befragten der öffentlichen Hand klar auf der Hand, die konkrete Anwendung (mit Bezahlung) dürfte allerdings deutlich herausfordernder werden.

Eine wichtige offene Frage betraf die Hürden bei der Brachflächenentwicklung: Seitens der öffentlichen Hand wurden meist die Eigentumsverhältnisse ins Treffen

geführt, weniger die Kosten. Das stellt sich bei den Projektentwicklern etwas anders dar.

Befragung Projektentwickler

Für die befragten Projektentwickler stellt sich das Thema Flächenverbrauch als wichtig heraus (9 von 15 positiven Antworten). Jedoch wird die Entwicklung von Brachflächen sowohl eher als Chance (von 8 Befragten) als auch eher als Risiko (6x) wahrgenommen. Als wichtigste Hürden für die Entwicklung wurden Kosten, Haftung und Risiko genannt. Als möglicher Umsetzungsgrund wurde im Gegensatz meist der Begriff *Standortattraktivität* verwendet.

Im Gegensatz zur öffentlichen Hand gab es nur bei wenigen Projektentwicklern eine Übersicht über Industriebrachflächen in der Region oder im Arbeitsbereich. Das Bewertungstool von ENTEKER wurde als nützlich und interessant eingestuft (jeweils von mehr als 11 Befragten). Ein konkreter Bedarf für einen solchen Service war allerdings in den wenigsten Fällen vorhanden. Öffentliche Fördergelder für eine Revitalisierung wurden bei den Befragten nie benutzt und sind nicht bekannt.

Zusammenfassung

Das Thema Brachflächenentwicklung wurde allgemein sowohl bei den Gemeindevertretern als auch bei den Projektentwicklern als wichtig eingestuft. Als mögliche Hürden für die Umsetzung wurden Besitzverhältnisse (Gemeinden) sowie Kosten (Projektentwickler) identifiziert.

Die Gruppe der Projektentwickler stellte sich als äußerst heterogen dar und die Brachflächenentwicklung war in den Geschäftsfeldern ein Nischenthema.

Sowohl bei den Gemeinden als auch bei den Projektentwicklern war das Konzept eines Gratis-Erkundungsdienstes generell nicht bekannt.

Neben der hier dargestellten Auswahl an Ergebnissen gab es auch einige offene Fragen. Dabei wurden von den Gemeinden vor allem Bedenken in Hinblick auf das Vergaberecht geäußert.

Die Ergebnisse zeigen, dass von allen befragten Gruppen die Gemeinden das größte Interesse an Brachflächenrecycling hatten. Außerdem war der Grad der Involviertheit am höchsten und die Gruppe am homogensten. Die zukünftige Nutzung des ENTEKER-Werkzeugs wird sich daher vornehmlich um diese Zielgruppe bemühen.