

MR Naturraum

Ingenieurbüro



Neophyten-Management für Immobilienverwaltungen

**Früh handeln. Kosten verhindern.
Rechtssicher bleiben.**

Invasive gebietsfremde Arten als betriebliche Fragestellung für Wohnbaugenossenschaften und Immobilienverwaltungen.

PFLEGEKOSTEN

GESUNDHEITSRISIKEN

INFRASTRUKTUR

WERTVERLUST & UNZUFRIEDENHEIT

Praxisbeispiel: WET-Gruppe · Neophytenkataster 2026

Benedikt Wallner, MSc | MR Naturraummanagement



Die beste Chance, die wir im Umgang mit invasiven Pflanzenarten haben, sind intelligente Früherkennung und entschlossene Schadensprävention.

Die Schäden sind konkret – und treffen den Alltag einer Wohnanlage

IMMOBILIENRELEVANZ

Vier Arten genügen, um die Spannweite zu zeigen: Gesundheit, Verletzungsgefahr, Infrastruktur und Bau-/Bodenfolgen.



Ragweed

ALLERGIE · ASTHMA

Pollen können heftige Allergien auslösen und die Pollensaison bis in den Herbst verlängern.

Ca. 30% der Bevölkerung allergisch

3.000–60.000 Samen je Pflanze



Riesen-Bärenklau

VERLETZUNG

Phototoxische Furocumarine: nach Hautkontakt und UV-Licht sind Rötung, Schwellung, schwere Verätzungen und Verbrennungen Blasenbildung bis hin zu Narben möglich.

40.000 Samen pro Pflanze



Götterbaum

BELAG · LEITUNGEN · INFRASTRUKTUR

Wurzeln und Ausläufer können Mauerwerk, Leitungen, Kanäle und schnell und stark beschädigen. Belagshebungen und Austriebe an Kanten schaffen Pflege-, Stolper- und Winterdienstprobleme.

100.000 Samen pro Großbaum



Staudenknöterich

BAU · BODEN · WERTMINDEUNG

Wurzeln und Ausläufer setzen sich tief in den Boden und verbreiten sich rasant. Können Fugen sprengen, Leitungen zuwachsen, Grünräume unpfluggar machen

Rhizomverschleppung kann Erdarbeiten und Entsorgung erheblich erschweren. Derzeit noch keine Samen.

Für die Verwaltung heißt das: Beschwerden, Nutzungseinschränkungen, zusätzliche Pflegegänge, Reparaturen, erschwerte Bauarbeiten und im Extremfall Wert- bzw. Verkaufsthemen.

Rechtlich ist das Thema längst angekommen – aber nicht jeder Bestand ist automatisch beseitigungspflichtig

RECHT

Die Rechtslage ist differenziert: EU-Verbote, landesrechtliche Zuständigkeiten und konkrete behördliche Maßnahmen müssen getrennt betrachtet werden.

EU-Ebene

VO (EU) 1143/2014: Unionsliste, Prävention, Früherkennung, Beseitigung und Management. Aktuell sind 114 invasive Arten unionsweit streng reguliert; 49 davon sind Pflanzen.

Götterbaum
Staudenknöterich
Riesenbärenklau

Eigene Invasive-Arten-Gesetze

Oberösterreich, Salzburg, Steiermark und Wien haben eigene Invasive-Arten-Gesetze. Andere Länder vollziehen die IAS-VO über Begleit- bzw. Naturschutzgesetze.

Je nach Land behördliche Auflagen zur Bekämpfung/Eindämmung

Niederösterreich

§ 21a NÖ Naturschutzgesetz ermöglicht Beseitigungs- und Managementmaßnahmen – auch für sonstige invasive gebietsfremde Pflanzenarten. Für amtliche Erhebungen bestehen Zutrittsrechte.

Was das praktisch bedeutet

- Ein vorhandener Götterbaum bedeutet nicht automatisch eine sofortige Fällpflicht.
- Behördliche Beseitigungs- und Managementmaßnahmen sind aber rechtlich vorgesehen und können konkret angeordnet werden.
- Wer erst unter behördlichem Handlungsdruck reagiert, hat den wirtschaftlich günstigen Frühzeitpunkt häufig bereits verloren.
- Rechtsprechung und Behördliche Handhabung entwickeln sich gerade weiter

Regulatorische und öffentliche Aufmerksamkeit steigt: Die EU aktualisiert die Unionsliste laufend; IAS sind Teil der Biodiversitätsstrategie 2030.

Rechtlich ist das Thema längst angekommen – aber nicht jeder Bestand ist automatisch beseitigungspflichtig

RECHT

Neophyten sind ein Problem über Grundgrenzen hinweg.

Sie betreffen:

- Privatpersonen
- Unternehmen
- Gemeinden
- Wohnhausgenossenschaften
- Behörden
- Schutzgebietsverwaltungen
- Abfallentsorger
- Grundstücksbesitzer
- Personen, die im Grünen arbeiten
- Allergiker
- Kinder
- Forstverwaltungen
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft
- Erdwerke
- Gärtnereien
- Infrastrukturbetreiber
- Wasserverbände und Schutzdammbetreiber
- Logistikzentren und Speditionen
- Imker und andere Tierhalter
- ...
- Nachbarn

Berührte Rechtsmaterien

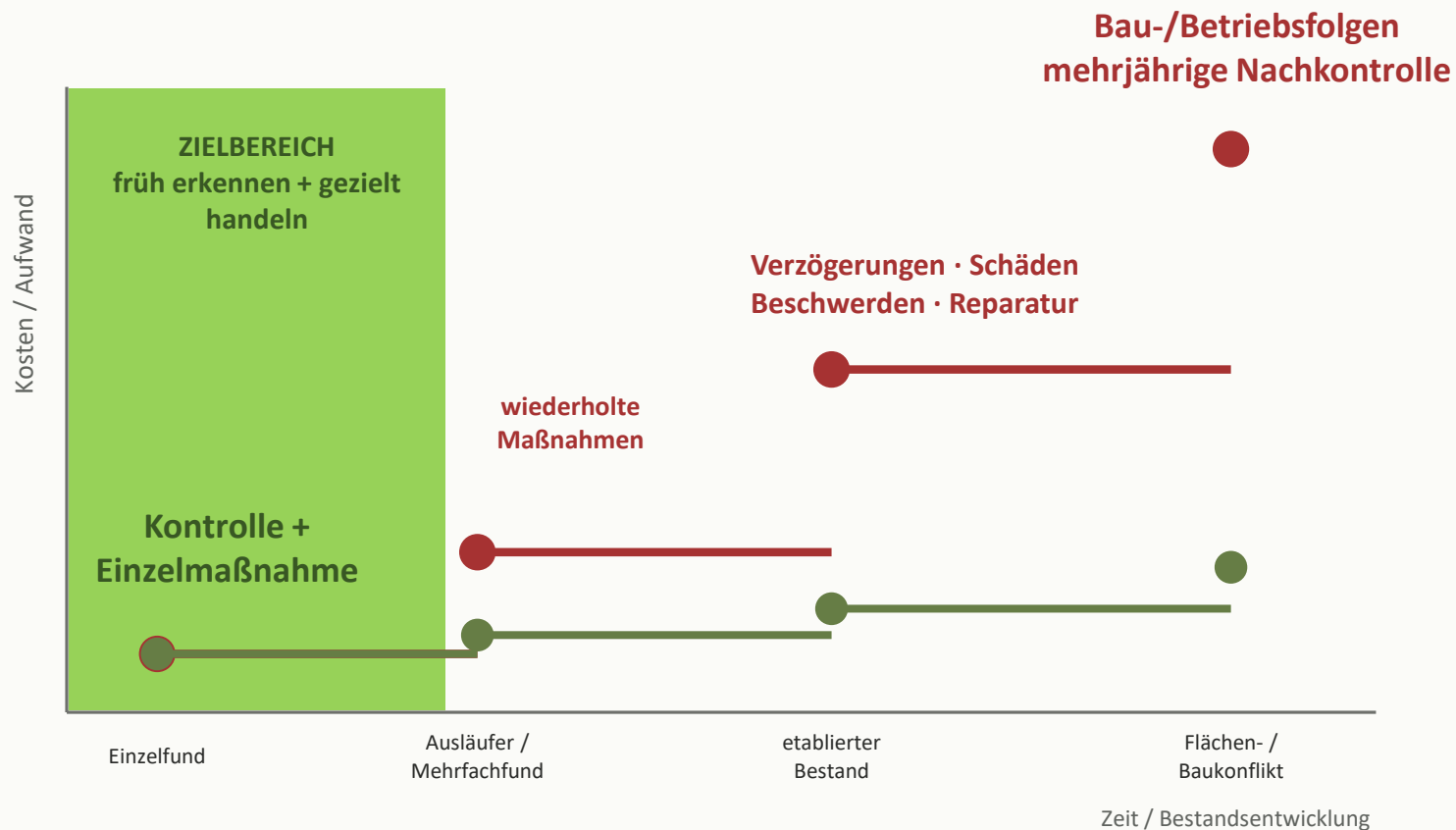
- Naturschutzrecht
- Wasserrecht / Gewässerschutzrecht
- Forstrecht
- Landwirtschaftsrecht
- Pflanzenschutzrecht
- Bodenschutzrecht
- Sicherheits-/Polizeirecht (Gefahrenabwehr)
- Straßenrecht / Wegehalterrecht (inkl. Verkehrssicherheit)
- Baurecht / Technik- und Infrastrukturrecht
- Raumordnungs-, Ortsbild/Landschaftsschutzrecht
- Denkmalschutzrecht
- Gesundheitsrecht
- Arbeitnehmerschutzrecht
- Produktsicherheits- und Konsumentenschutzrecht
- Zivilrecht (Nachbarrecht, Schadenersatz, Haftungsrecht)
- Öffentliches Wirtschaftsrecht / Förder- und Beihilfenrecht

Regulatorische und öffentliche Aufmerksamkeit steigt: Die EU aktualisiert die Unionsliste laufend; IAS sind Teil der Biodiversitätsstrategie 2030.

Aus einem kleinen Fund wird ein Kostenblock – wenn zu spät reagiert wird

SCHADENS DYNAMIK

Die wirtschaftliche Größenordnung entsteht aus drei Ebenen: wiederkehrender Betriebsaufwand, teure Sanierungs-/Baufolgen und – bei problematischen Immobilienfällen – Wert- und Verkaufsthemen.



≈ 12 Mrd. € / Jahr

Von der EU geschätzter wirtschaftlicher Schaden invasiver gebietsfremder Arten insgesamt – nicht nur Pflanzen.

Sachmangel: reale Rechtsprechung

LG Rostock: Japan-Knöterich als Mangel;
45.686 € waren nur Zug um Zug gegen Entfernung durchsetzbar. Deutsches Beispiel – nicht 1:1 auf Österreich übertragbar.

Immobilienwert & Verkauf

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) berücksichtigt bei Japan-Knöterich ausdrücklich Wert-, Beleihungs- und Verkaufseffekte; auch nach Sanierung kann ein „Stigma“ verbleiben.

Früherkennung macht Bekämpfung nicht kostenlos – sie hält aber die günstigen Handlungsoptionen offen.

Standard-Grünraumpflege kann extrem kontraproduktiv sein

WARUM MANAGEMENT STATT ROUTINEPFLEGE

Neophyten unterscheiden sich biologisch stark. Standardisierte Grünraumpflege erkennt weder das richtige Zeitfenster noch den passenden Umgang mit Samen, Rhizomen und Wurzelausläufern.



Riesenbärenklau nicht bei Sonnenschein bearbeiten!

Falscher Zeitpunkt

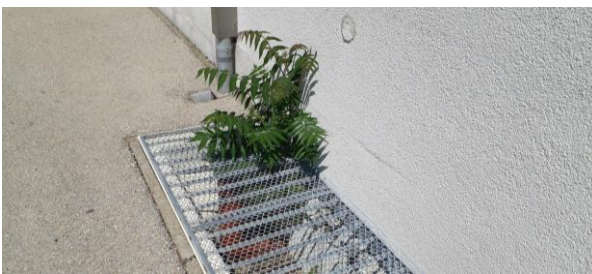
Mahd nach Samenreife verhindert die Vermehrung nicht; bei Ragweed u.a. ist der Eingriff vor der Blüte entscheidend.

Bei manchen Pflanzen muss die Maßnahme sogar wetterabhängig passieren.

Falsche Mechanik

Pflanzenteile fliegen herum und Wurzeln an anderer Stelle neu an.

Schlegeln, Häckseln oder Bodenbewegung können bei fragment- oder rhizomfähigen Arten neue Herde erzeugen.



Übersehene Götterbäume breiten sich rasant an ungünstige Stellen aus

Falscher Materialweg /Entsorgung

Schnittgut, Bodenmieten und offene Transporte können aus einer Pflegeleistung einen Verbreitungsweg machen.

Kontamination von Erde/Schüttgut ist ein wachsendes Problem und betrifft alle Bauvorhaben!

Kein Ziel / keine Nachkontrolle

Ein Bestand kann optisch „weg“ sein, während Samenbank, Rhizome oder Restnester weiter aktiv bleiben.

“Einfach zurückschneiden“ wird zur Ewigkeitsaufgabe und zum dauernden Kostenblock

Fachlich ungeeignete Pflege ist erst billig, dann teuer:

Sie kann Kosten erhöhen, die Ausbreitung beschleunigen und aus einem beherrschbaren Befall ein dauerhaftes Betriebsproblem machen.

Pflegevertrag ≠ Neophytenmanagement. Erst Art, Bestand, Ziel und Zeitpunkt bestimmen die richtige Maßnahme.

Standard-Grünraumpflege kann extrem kontraproduktiv sein

WARUM MANAGEMENT STATT ROUTINEPFLEGE



Quellen: AGES Ambrosia; ÖWAV Neophytenmanagement; interne Praxisbilder.

28.08.2026

Standard-Grünraumpflege kann extrem kontraproduktiv sein

WARUM MANAGEMENT STATT ROUTINEPFLEGE



Quellen: AGES Ambrosia; ÖWAV Neophytenmanagement; interne Praxisbilder.

28.08.2026

Neophytenmanagement ist eine Fachaufgabe – von der Bestimmung bis zur Entsorgung

FACHKOMPETENZ

Wirksame Maßnahmen brauchen mehr als Pflanzenkenntnis: Biologie, Recht, Entsorgung, Bau-/Pflegepraxis und Nachkontrolle müssen zusammenpassen.

ÖWAV-zertifizierte Fachkraft für Neophytenmanagement

Der ÖWAV-Ausbildungskurs umfasst:

- Herkunft und Ausbreitung
- Auswirkungen und Bekämpfungsmethoden
- rechtliche Vorgaben
- ordnungsgemäße Entsorgung
- mündliche Abschlussprüfung

ÖWAV-Regelblatt 304

Akademisches Fachwissen

Biologie

Landschaftsplanung

Forst

Naturraummanagement

Damit können ökologische Wirkung, Standort, Bau-/Pflegekontext und langfristige Entwicklung gemeinsam bewertet werden.

Operative Umsetzung

- Maßnahmenplanung nach Art und Bestand
- PSA, Hygiene und Materialfluss
- Abtransport und definierte Entsorgungswege
- Ausführung durch erfahrene Landschaftspfleger
- **Nachkontrolle und Dokumentation**

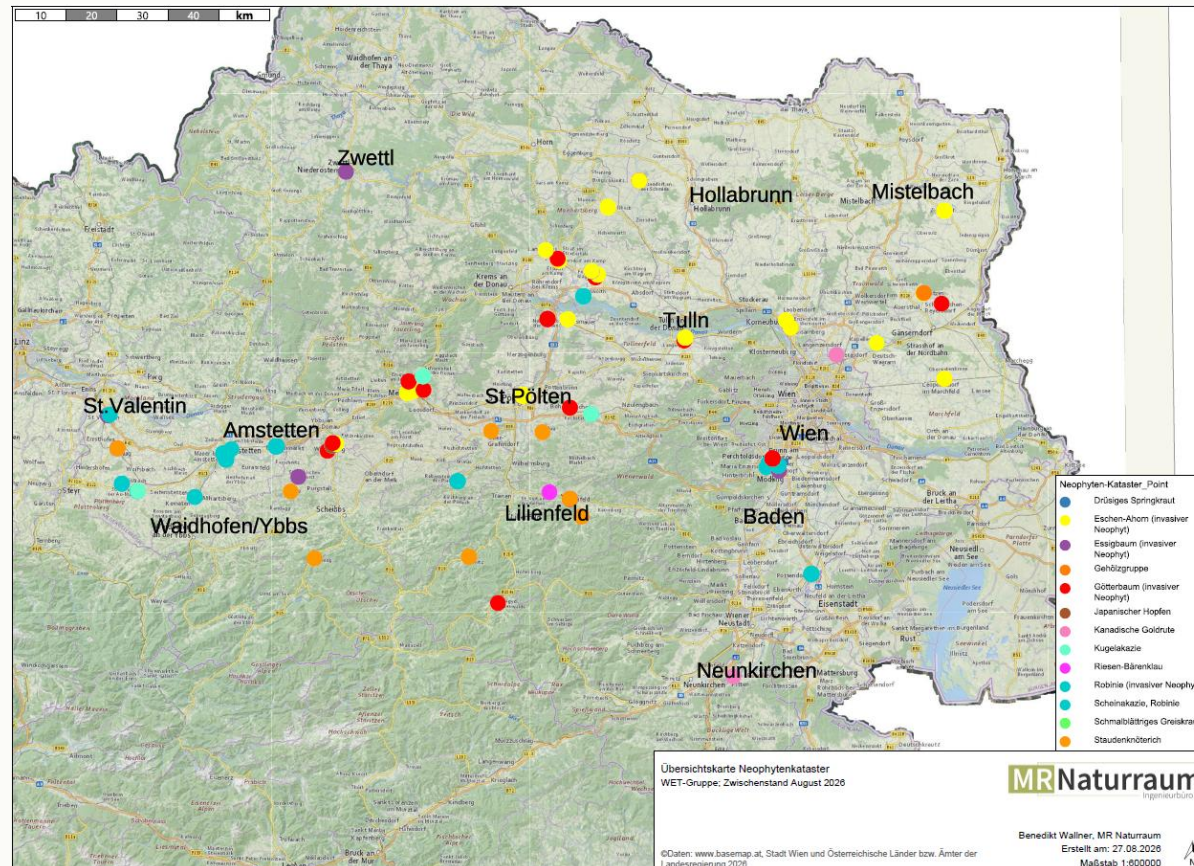
Fachwissen + Ausführung

Der Mehrwert entsteht dort, wo Diagnose, Maßnahme und praktische Machbarkeit in einer durchgängigen Kette zusammenlaufen.

WET-Pilot: Neophytenkataster mit Monitoring und Managementmaßnahmen

NEOPHYTENKATASTER

Der Pilot setzt auf vorhandene Objektkenntnis und GIS-Strukturen. Baum-, Spielplatz- und Neophytenkontrolle werden organisatorisch verzahnt.



Ein Objekt – eine Anfahrt – drei Fachkontrollen

369

Objekte bis 14.08.2026 kontrolliert

Ø < 30min

Durchschnittlicher Zusatzaufwand Neophytenkontrolle je Objekt

88

Gehölze direkt aus Baumkataster übernommen

Baumkataster + Spielplatzkataster + Neophytenkataster

Jedes fünfte kontrollierte WET-Objekt weist invasive Neophyten auf

NEOPHYTENKATASTER – ERGEBNISSE

Der Pilot zeigt: Das Thema ist im Portfolio kein exotischer Sonderfall, sondern regelmäßig vorhanden – mit klaren Artenschwerpunkten.

77 von 369

Objekte mit Neophytenbestand

20,9 %

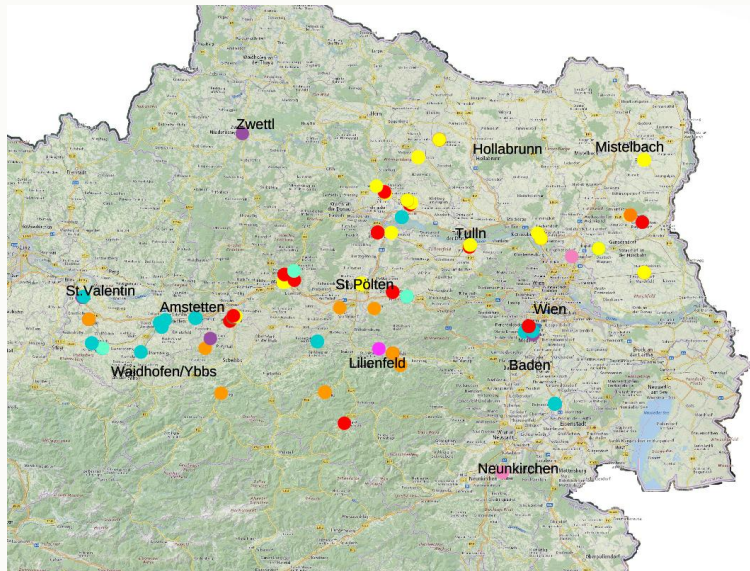
Anteil der kontrollierten Objekte

235

erfasste Neophyten-Nennungen

Häufigste Arten im Pilot

Robinia pseudoacacia		89
Acer negundo		77
Ailanthus altissima		39
Reynoutria spp.		13
Rhus typhina		10



Ca. 50%

Initialstadium (Einzelpflanzen, Jungwuchs, Kleine Flächen)

Sehr Geringer Maßnahmenaufwand

Ca. 50%

Etabliert (Große Einzelbäume mit Samenreife, größere Bestände)

Höherer Maßnahmenaufwand über mehrere Jahre

Das zentrale Ergebnis ist nicht die Artenliste – sondern die Erkenntnis, wo im Portfolio Handlungsbedarf tatsächlich vorhanden ist.

Der Kataster dokumentiert nicht nur – er erzeugt konkrete Maßnahmen.

NEOPHYTENKATASTER – UMSETZUNG

Räumliche Erfassung, Priorität und artspezifische Maßnahmen werden in einem Datensatz zusammengeführt. Damit wird aus dem Befund ein Arbeitsauftrag mit Maßnahmenkaskade.



Massenhafte Verbreitung von Eschenahorn
auf einem einzelnen Objekt



Einzelner Götterbaum in Gehölzreihe
als Keimzelle rechtzeitig gefunden

Datensatz: 1 von 1

Maßnahmen | Materialeinsatz | Sonstiges

Festzulegende Maßnahmen Abgeschlossen: ☐ nein

Empfohlene Maßnahmen:

Priorität der Maßnahmen: Menge:

Angeordnet von: Angeordnet am:

Durchgeführt von: Durchgeführt am:

Abnahme von: Abnahmedatum:

Bemerkungen:

Maßnahmenmaske mit Priorität, konkreter Methode und Statusführung

141 angeordnete Maßnahmen

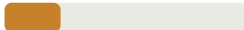
davon u. a. Ausgraben/Ausstechen, Ausreißen, Ailantex-Behandlung, Mahd und partielles Ringeln – jeweils mit Abtransport/Entsorgungsweg.

Maßnahmengruppen

Ausgraben / Ausstechen  54

Partielles Ringeln  49

Ailantex + Fällung  22

Ausreißen  12

Verbreitungslose
Spezial-Mahd  4

**+ Abtransport zu zertifizierten
Entsorgungsanlagen**

Kosten? Je nach Stadium nur wenige hundert
€ pro Objekt

Der Nutzen liegt in der Steuerbarkeit: früher erkennen, gezielter beauftragen, sauber dokumentieren

NEOPHYTENKATASTER – NUTZEN

Der Neophytenkataster übersetzt ein schwer sichtbares biologisches Risiko in eine planbare Aufgabe des Liegenschaftsmanagements.

Transparenz

Welche Art steht wo – und auf welchem Objekt?

Priorität

Akut handeln, beobachten oder bewusst zurückstellen.

Budgetierbarkeit

Maßnahmen bündeln, zeitlich staffeln und Folgeaufwand einplanen.

Bewohnerzufriedenheit

Gesundheits-, Nutzungs- und Erscheinungsprobleme früh adressieren.

Dienstleistersteuerung

Klare artspezifische Vorgaben statt pauschaler Grünraumpflege.

Nachweis & Lernkurve

Maßnahmen, Status und Wiederbefall bleiben nachvollziehbar.

WET-Pilot 2026:

369 Objekte kontrolliert · 77 mit Neophytenbestand · 141 konkrete Maßnahmen hinterlegt

Früherkennung ersetzt die Bekämpfung nicht. Sie verhindert aber, dass aus einem überschaubaren Bestand unnötig ein langjähriger Kosten- und Konfliktfall wird.

Wie geht es weiter? Nächste Schritte

NEOPHYTENKATASTER – FORTSETZUNG

Neophytenmanagement wird in jedem Fall ein infrastruktureller Kostenblock für Liegenschaftsverwaltung sein. Die Thematik ist real. Es geht nicht darum, ob man ihn verhindern kann, sondern darum, ihn rechtssicher, fachlich korrekt, organisatorisch nachhaltig klein zu halten.

Kontrollintervalle

- Nicht jedes Objekt jedes Jahr
- Objekte ohne Befall können aufgrund Ausbreitungsdynamik auch nach 2 oder 3 Jahren wieder begangen werden.
- Einsparung jedoch minimal
- Sicherheitsgewinn bei jährlicher Kontrolle deutlich besser
- Befallene und bemaßnahmte Objekte jedes Jahr.
- Grund: Erfolgskontrolle, Maßnahmenanpassung



Unbebautes Grundstück mit einer Vielzahl an invasiven Arten
Nach 3 Jahren Ruhezeit

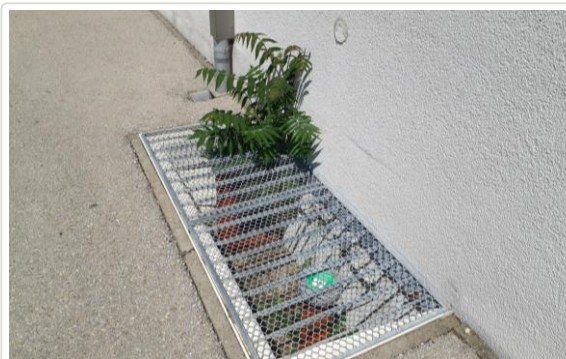
Unbebaute Grundstücke

Kataster, Kontrolle, Bemaßnahme, nächste Kontrolle

Gerade auf unbebauten Grundstücken können sich Neophyten schlagartig vermehren. Die Flächen sind oft nur sporadisch gepflegt oder ruhen bis zur Baufeldfreimachung.

Maßnahmenumsetzung

- Zeitnahe Maßnahmenumsetzung gemäß den fachlichen Ausarbeitungen des Projekts
- Geschulte Fachkräfte
- Zertifiziertes Entsorgungsnetzwerk
- Vorher-Nachher-Dokumentation
- Regelmäßiger Kontroll-Turnus zur optimalen Schadensverhütung



Austrieb direkt am Lichtschacht / Entwässerungsbereich

Bauprojekte

- Neophytenmanagement für Bauprojekte
- Flächen und Prozesse vorbereiten
- Wichtige Pionierarbeit. Es gibt noch keine Normen trotz wirtschaftlicher Tragweite
- Vorher bereits in Planungen und berücksichtigen
- Viele Herausforderungen
- NICHT allein den Bauunternehmen überlassen Fachkunde fehlt.
- Verschleppungsgefahr von und zur Baustelle

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit

**Bei Fragen und Interesse stehen wir gerne zur
Verfügung**



BENEDIKT WALLNER, MSC

Umwelt, Klimawandel, Biodiversität
MR Naturraummanagement GmbH
Mold 72, 3580 Horn
Hypogasse 1, 3100 St. Pölten
T +43 5 9060 30036
M +43 664 960 64 73
E benedikt.wallner@mr-naturraum.at



MAG. ALEXANDER WAGNER

Biologie, Geoinformation, Baum
M +43 664 9606671
E alexander.wagner@mr-naturraum.at



Die beste Chance, die wir im Umgang mit invasiven
Pflanzenarten haben, sind intelligente Früherkennung und
entschlossene Schadensprävention.