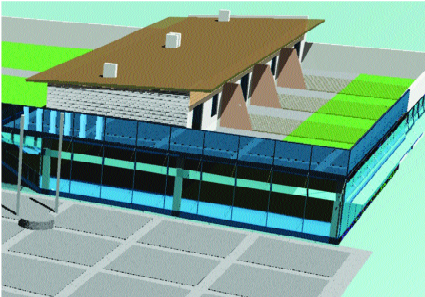
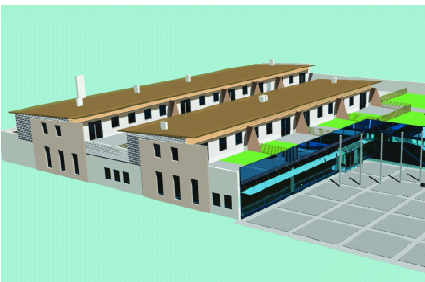


5.7

LÄNDLICHE
REGIONEN

INNERÖRTLICHES EINKAUFSZENTRUM LOOSDORF

Gesamtkonzept zur Stärkung des Ortskernes



*Entwicklung eines multifunktionalen innerörtlichen
Einkaufszentrums zur Erhaltung und Stärkung
des Ortskernes*

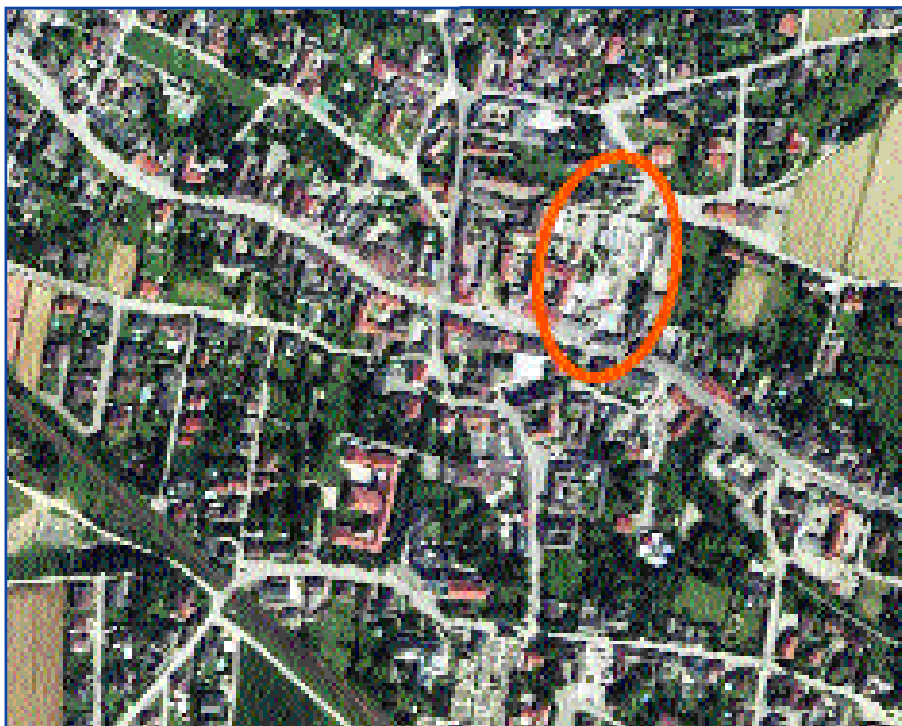


Wie der Stein ins Rollen kam ...

Die Marktgemeinde Loosdorf erhielt vor einigen Jahren eine direkte Anschlussstelle an die Westautobahn. Bereits vor deren Eröffnung wurden umfangreiche Verhandlungen zur Schaffung eines Betriebsgebietes im Nahbereich dieser Anschlussstelle geführt und erfolgreich abgeschlossen. Verschiedene Projektentwickler planten Einkaufszentren und Fachmärkte „auf der grünen Wiese“.



Ehemaliges Gasthaus an der Hauptstraße, 2001



Standort des innerörtlichen Einkaufszentrums

Als Alternative zur Errichtung derartiger Handelsansiedlungen am Ortsrand wurde sehr bald auch die Errichtung eines innerörtlichen Einkaufszentrums mit Wohnungen im Obergeschoß erwogen.

Auf der Freifläche vor dem Einkaufszentrum sollte ein Marktplatz mit ausreichend Parkplätzen geschaffen werden, um auch für die bestehenden Betriebe im Ortszentrum positive Effekte zu erzielen.



Glashäuser und Lkw-Garagen mitten im Ortskern, 2001

Zur Schaffung einer zusammenhängenden innerörtlichen Fläche zur Realisierung des Einkaufszentrums bot sich ein nicht seiner Standortgunst entsprechend genutztes Areal im Ortszentrum an: eine Gärtnerei, ein Transportunternehmen und ein aufgelassenes Gasthaus.

Was sollte erreicht werden?

Mit dem Plan zur Errichtung eines innerörtlichen Einkaufszentrums wurden mehrere Ziele der kommunalen Entwicklungsplanung Loosdorfs verfolgt:

- ♦ die Erhaltung eines funktionsfähigen Ortskernes als zentraler Mittelpunkt der Marktgemeinde und ihres Umlandes
- ♦ die Aufwertung der Handelsfunktion des Ortskernes durch Schaffung zusätzlicher Kfz-Stellplätze

- ♦ die Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern durch Schaffung von Wohnungen im Obergeschoß des Einkaufszentrums
- ♦ die Schaffung eines allgemein zugänglichen (Markt-)Platzes für die verschiedensten Aktivitäten
- ♦ die Sanierung von überalterter, historisch und architektonisch nicht besonders wertvoller Bausubstanz und Ersatz durch ein modernes Bauwerk

Das Ziel der Stärkung des Ortszentrums wurde von der Marktgemeinde bereits seit längerem verfolgt. So wurde schon im Jahre 1994 ein sanierungsbedürftiger Gebäudekomplex im Zentrum angekauft und in vorbildlicher Revitalisierung zum Rathaus mit Postamt, Altenwohnungen, Sozialstation und Zahnarztpraxis umgebaut.



Gärtnerei an der Hauptstraße, 2001

auf politischer Ebene ein Stimmungsumschwung ergab. Das Problembewusstsein, dass periphere Handelsgroßbetriebe die gewachsenen Strukturen zerstören, der Ortskern verödet und die Einkaufswege für den Großteil der Bevölkerung länger bzw. für nicht motorisierte Bevölkerungsschichten nahezu verunmöglicht werden, konnte geschärft werden.

Nach zahlreichen Verhandlungen wurde schließlich ein Ausführungsprojekt erstellt, welches sich von der Bebauungsstudie des Ortsplaners nur unwesentlich unterschied und nach Festlegung der



Modellautoennen



Einkaufszentrum Loosdorf, 2004

erforderlichen Einkaufszentrum-Widmung im Flächenwidmungsplan realisiert wurde.

Im November 2002 wurde das innerörtliche Einkaufszentrum schließlich mit einer offiziellen Feier, unter großer Anteilnahme der Bevölkerung, eröffnet.

Der Nutzen für Planung und Umsetzung

Das innerörtliche Einkaufszentrum Loosdorf ist ein Pilot-Projekt für Niederösterreich und beispielhaft für Gemeinden vergleichbarer Größe (3.500–4.000 EinwohnerInnen). Das Projekt liegt im Rahmen der Bemühungen der NÖ Landesregierung, Alternativen zu peripheren Handelseinrichtungen aufzuzeigen und wird als



Samstag vormittags am „EKZ-Platz“

Vorzeigeprojekt von NAFES (Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren) immer wieder von Exkursionen besucht.

Nach Aussagen der örtlichen Wirtschaft konnte der Kaufkraftabfluss in die höher-

rangigen Zentren vermindert werden. Auch konnte ein dem Einkaufszentrum benachbarter Lebensmittelmarkt durch die gesteigerte Kundenfrequenz in seiner Existenz gesichert werden. Der vor dem Einkaufszentrum befindliche Marktplatz wurde von der Bevölkerung sehr rasch als Treffpunkt angenommen und wird häufig für Feste und Veranstaltungen verwendet.

Der Gemeinderat hat überdies festgelegt, außerhalb des Ortszentrums, insbesondere im neuen Betriebsgebiet an der Autobahn, keinerlei Handelsbetriebe zuzulassen.

Wesentliche Ziele wie der räumliche Ausgleich, Peripherie versus Zentren, die funktionelle Stärkung des Zentrums als Mittelpunkt der Gemeinde und ihres Umlandes sowie die soziale Integration – Sicherung der Versorgung nicht motorisierter Bevölkerungsgruppen – wurden damit erreicht. ■

Projektträger

PLAN PRO Planung und Baumanagement GmbH,
2380 Perchtoldsdorf,
Rembrandtgasse 41
+43 (0)1/8655721
plan-pro@aon.at

Ansprechpartner

Ing. Werner Ziegelwagner

Beteiligte Partner

Marktgemeinde Loosdorf
3382 Loosdorf, Europaplatz 11
+43 (0)2754/6384
gemeinde@loosdorf.at
NÖ-Landesregierung,
Loosdorfer Wirtschaft-Aktiv,
NAFES (Niederösterreichische Arbeitsgemeinschaft zur Förderung des Einkaufs in Stadtzentren)

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Dr. techn. Herbert Schedlmayer
Ingenieurkonsulent für Raumplanung und Raumordnung
3382 Loosdorf, Parkstrasse 5
+43 (0)2754/6803
office@raumordnung.at

Projektstand

12/2000–11/2002, abgeschlossen

Impressum

Herausgeber: OFÖCK Österreichische Raumordnungskonferenz
Konzept/Redaktion: DI Richard Resch, regionalentwicklung.at
Bildnachweise: H. Schedlmayer, Luftbild: Bundesanstalt für Eich- und Vermessungswesen
Grundlayout: Pinkhouse Design
Artwork: medien & mehr
Stand: April 2005