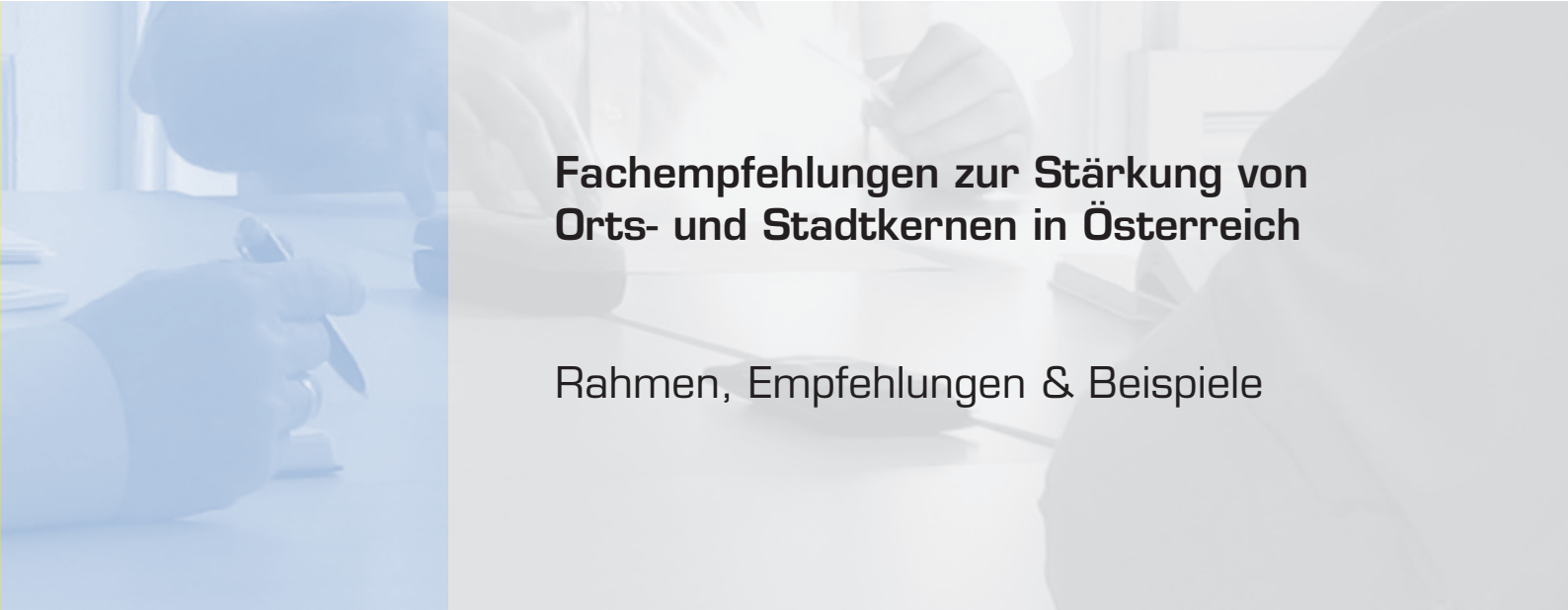




Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich

Rahmen, Empfehlungen & Beispiele

FACHEMPFEHLUNGEN ZUR STÄRKUNG VON ORTS- UND STADTKERNEN IN ÖSTERREICH

RAHMEN, EMPFEHLUNGEN & BEISPIELE



IMPRESSUM

© 2019 by Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), Wien
Alle Rechte vorbehalten.

Medieninhaber und Herausgeber: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)
Geschäftsführer: Mag. Johannes Roßbacher/Mag. Markus Seidl
Gesamtredaktion: Dipl.-Ing.ⁱⁿ Alexandra Bednar
Fleischmarkt 1, A-1010 Wien
Tel.: +43 (1) 535 34 44
Fax: +43 (1) 535 34 44 – 54
E-Mail: oerok@oerok.gv.at
Internet: www.oerok.gv.at

Die vorliegende Broschüre ist sowohl in gedruckter als auch in digitaler Form verfügbar (Bestellung bzw. Download siehe www.oerok.gv.at).

Die Fachempfehlungen zur „Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich“ wurden im Rahmen der gleichnamigen ÖREK-Partnerschaft mit Unterstützung des Büro PlanSinn erarbeitet und von der ÖROK-Stellvertreterkommission mit Rundlauffbeschluss vom 11. Juli 2019 angenommen.

Mitarbeit an Fachempfehlungen und grafischer Bearbeitung:
SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen im Auftrag des Landes Salzburg

Das Einleitungskapitel wurde mit Unterstützung des Büro PlanSinn erstellt.
Beispiele zur Anwendung und Umsetzung (Kapitel 3) sowie Auswahl Bildmaterial: Büro PlanSinn

Grafische Gestaltung: www.pflegergrafik.at

Copyrights der Coverfotos: ÖROK-Geschäftsstelle, © shutterstock

Produktion: medien & mehr – Kommunikationsagentur, Mag.^a Astrid Widmann-Rinder, Wien

Druck: Wograndl Druck GmbH., Mattersburg

Eigenverlag

Hinweise:

Alle veröffentlichten Bilder und Grafiken wurden nach bestem Wissen und Gewissen sorgfältig recherchiert. Sollte uns bei der Zusammenstellung des Materials ein bestehendes Urheberrecht entgangen sein, teilen Sie uns dies bitte umgehend mit, um das Copyright auf dem schnellsten Weg zu klären.

Für die gegenständliche Publikation werden geschlechtsneutrale Formulierungen bevorzugt oder beide Geschlechter gleichberechtigt erwähnt. Wo dies aus Gründen der Lesbarkeit, oder weil es sich um Rechtstexte handelt, unterbleibt, sind ausdrücklich stets beide Geschlechter angesprochen.

Vorwort

DER ÖROK-GESCHÄFTSSTELLE

Liebe Leserin, lieber Leser!

In Konkretisierung des „Österreichischen Raumentwicklungskonzeptes (ÖREK) 2011“ wurde die Bearbeitung des Themas „Stärkung der Orts- und Stadtkerne“ im Rahmen der gleichnamigen ÖREK-Partnerschaft im April 2017 gestartet. Unter der Federführung des Bundeskanzleramtes, Abt. II/4 Denkmalschutz und des Landes Salzburg, Referat 10/05 Raumplanung wurden in der rund zweijährigen Kooperation umsetzungsorientierte Maßnahmen für Bund, Länder, Städte und Gemeinden erörtert, mit denen die Wirksamkeit von raumordnerischen und rechtlichen Instrumenten zur Belebung der Innenstädte und Ortskerne verbessert werden kann. Im Vordergrund standen Fragen zur Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen, zu legislativen Maßnahmen für die Orts- und Stadtkernförderung sowie zur Vernetzung von AkteurInnen.

Als Ergebnis liegen nun zehn fachliche Empfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich vor, welche mit Unterstützung von Hanna Posch und Wolfgang Gerlich (Büro PlanSinn) von der ÖREK-Partnerschaft ausgearbeitet und von der ÖROK-Stellvertreterkommission im Juli 2019 angenommen wurden. Die Empfehlungen stehen somit allen ÖROK-Partnern – Bund, Ländern, Städten und Gemeinden – für die Umsetzung in ihrem Tätigkeitsbereich zur Verfügung.

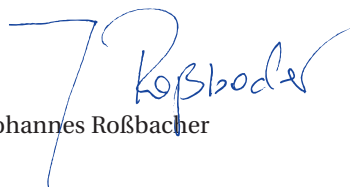
Mit der vorliegenden Broschüre sollen die Fachempfehlungen näher vorgestellt werden. Anhand von Praxisbeispielen sollen dabei auch konkrete Beispiele zur Anwendung gezeigt werden. Im Einleitungsartikel finden Sie zunächst einige Hintergrundinformationen zur Thematik. Die Fachempfehlungen sind im Folgekapitel nachzulesen. Ausgewählte Beispiele zur Anwendung und Umsetzung sind in Kapitel 3 angeführt.

Abschließend möchten wir allen beteiligten Kolleginnen und Kollegen, insbesondere den Mitgliedern der ÖREK-Partnerschaft, für die engagierte Mitarbeit sehr herzlich danken.



Markus Seidl

Geschäftsführer



Johannes Roßbacher

INHALTSVERZEICHNIS

	Vorwort der ÖROK-Geschäftsstelle	3
	Abbildungsverzeichnis	5
1	Die Stärkung von Orts- und Stadtkernen	7
2	Fachempfehlungen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen in Österreich	9
2.1	Hintergrund und Präambel.....	9
2.2	Fachempfehlungen im Überblick.....	11
	Empfehlung 1: Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung.....	13
	Empfehlung 2: Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne	15
	Empfehlung 3: Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen	17
	Empfehlung 4: Erstellung integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte.....	19
	Empfehlung 5: Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext.....	21
	Empfehlung 6: Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen	23
	Empfehlung 7: Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen	24
	Empfehlung 8: Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen	25
	Empfehlung 9: Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen	26
	Empfehlung 10: Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen.....	27
	Anhang – Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen	28
	Einleitung.....	28
	Die Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen – kurz gefasst	28
	Was soll mit einer Stärkung der Orts- und Stadtkerne erreicht werden?	28
	Definition von Orts- und Stadtkernen (Zone I).....	29
	Schritte zur Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen	29
	Wie wird der Untersuchungsraum abgegrenzt?	29
	Kriterien für die Ausweisung von Orts- und Stadtkernen.....	30
	Ausschlussgründe für eine Orts- und Stadtkernaussweisung	30
	Erweiterte Orts- und Stadtkerne (Zone II).....	30
3	Beispiele zur Anwendung und Umsetzung	33
3.1	Kaufhaus Tyrol – Neue Kaufkraft im historischen Zentrum von Innsbruck	33
3.2	Mödling hat Zukunft – Stadtplanung im Dialog.....	34
3.3	Sich um den Stadtkern gut kümmern: St. Andrä in Kärnten.....	35
3.4	Die Städtebauförderung in Deutschland: ein Investitionsmotor	36
3.5	Lebendige Innenstadt in Waidhofen an der Ybbs.....	38
3.6	Werfen: Nahversorgung im Zentrum.....	39
3.7	Krumbach im Bregenzerwald: Gemeinsam planen, bauen, wohnen	40
4	Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft	41

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Belebung eines Ortskerns am Beispiel Bischofshofen	9
Abb. 2:	Leerstand als Zeichen des Funktionsverlustes	10
Abb. 3:	Gesetze und Instrumente mit Bezug zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen	14
Abb. 4:	Leerstandsmanagement	15
Abb. 5:	Innovative Geschäftsmodelle in Ried	16
Abb. 6:	Orts- und Stadtkern (Zone I)	17
Abb. 7:	Orts- und Stadtkern (Zone II)	17
Abb. 8:	Schematische Darstellung: Kriterien einer Ortskernabgrenzung (Zone I und II)	18
Abb. 9:	Schernbergstraße in Radstadt vor der Umgestaltung	19
Abb. 10:	Schernbergstraße in Radstadt nach der Umgestaltung (Begegnungszone)	19
Abb. 11:	Rahmenbedingungen/Voraussetzungen, Ablauf, Erstellung und Aufbau eines ISEKs	20
Abb. 12:	Gewerbeflächenausweisung in Bezug auf Nachbargemeinden	21
Abb. 13:	BürgerInnenbeteiligungsworkshop	22
Abb. 14:	Stufen der BürgerInnenbeteiligung	23
Abb. 15:	Revitalisierung der Marktstraße in Hohenems	24
Abb. 16:	Saniertes historisches Gebäude mit Dachgeschoßausbau	25
Abb. 17:	Ortskern als Begegnungsraum	26
Abb. 18:	Gestaltungsbeirat	27
Abb. 19:	Ortskerne haben unterschiedliche Funktionen	31
Abb. 20:	Kaufhaus Tyrol, Innsbruck	33
Abb. 21:	„Stadtplanung im Dialog“, Stadtgemeinde Mödling	34
Abb. 22:	Rathaus St. Andrä im Lavanttal, Kärnten	35
Abb. 23:	Das Handbuch „Besser Bauen in der Mitte“	37
Abb. 24:	Waidhofen/Ybbs, Niederösterreich	38
Abb. 25:	Werfen, Salzburg	39
Abb. 26:	Krumbach im Bregenzerwald, Vorarlberg	40

1 STÄRKUNG VON ORTS- UND STADTKERNEN IN ÖSTERREICH

Die Attraktivität der Orts- und Stadtkerne als Wohn-, Wirtschafts- und Nahversorgungszentren schwindet scheinbar unaufhaltsam. Wenig genutzte öffentliche Räume und der Leerstand vieler Gebäude und Geschäftslokale prägen heute vielfach das Bild. Die Stärkung und Belebung der Orts- und Stadtkerne ist daher eine der Schlüsselfragen für eine nachhaltige Raumentwicklung, den Erhalt der Lebensqualität für die Wohnbevölkerung und in vielen Gemeinden auch eine der Grundlagen für den Tourismus. Es braucht die Verschränkung von Wohnen, Nahversorgung, Wirtschaft, sozialen Einrichtungen und öffentlichen Freiräumen, um Zentren attraktiv zu halten oder zu machen. Vitale Ortskerne sind nicht nur qualitätsvolle Lebens- und Wirtschaftsräume, sondern unterstützen auch das Flächensparen, den ressourcenschonenden Umgang mit bestehenden Gebäuden, die Reduzierung des Pkw-Verkehrs und damit das Erreichen der Klimaziele.

Bisherige Ansätze waren nicht ausreichend, um Stadt- und Ortskerne nachhaltig zu stärken. Im Rahmen der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) wurden daher zehn „Fachempfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne“ unter der Federführung des Bundeskanzleramtes, Abteilung II/4 – Geschäftsstelle des Beirats für Baukultur und des Landes Salzburg im Rahmen der gleichnamigen ÖREK-Partnerschaft ausgearbeitet.

Bund, Länder, Städte und Gemeinden wollen mit dieser ÖREK-Partnerschaft, deren Ergebnissen und den Empfehlungen gemeinsam Anstrengungen in einer neuen Qualität unternehmen, um vitale und multifunktionale Orts- und Stadtzentren nachhaltig zu entwickeln und zu sichern. Damit würde auch ein Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen der UN 2030-Agenda, insbesondere zu den Zielen 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ und 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet werden.

Kern dieser Empfehlungen ist die Verschränkung einer „standardisierten Ortskernabgrenzung“ und die Erstellung von „integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten“ auf Basis einer neuen „Städtebauförderung“. In den integrierten Entwicklungskonzepten werden transparent Ziele festgelegt, die eine Richtschnur für Maßnahmen bilden. Die Ortskernabgrenzungen sollen von den Gemeinden in

Zusammenarbeit mit ExpertInnen und unter Partizipation von BürgerInnen erstellt werden. Dies soll beispielsweise auch eine Grundlage für Förderungen, Erleichterungen oder steuerliche Anreize bei Investitionen im Zentrum darstellen.

Darüber hinaus empfehlen die ÖROK-Partner, die angestrebte Stärkung von Orts- und Stadtkernen in relevante Bundes- und Landesgesetze aufzunehmen und geeignete Strukturen zur Stärkung der Thematik in Bund, Ländern, Städten und Gemeinden zu überlegen. Wichtig ist es auch, Informationen, Wissen und Erfolgsgeschichten für die relevanten Akteurinnen und Akteure leicht zugänglich zu machen. Regionale Kooperationen, die Mitwirkung von Bevölkerung und privaten Partnern sowie Unternehmen sind weitere Erfolgsfaktoren für den Erhalt der Lebensqualität für die in den Zentren lebenden und arbeitenden Menschen.

Die Fachempfehlungen wurden von der ÖROK-Stellvertreterkommission im Juli 2019 angenommen und stehen somit allen ÖROK-Partnern – Bund, Ländern, Städten und Gemeinden – für die Umsetzung in ihrem Tätigkeitsbereich zur Verfügung.

Weiterführende Informationen:

Die Gesamtfassung der Fachempfehlungen sowie weitere Informationen zur ÖREK-Partnerschaft sind auf der ÖROK-Homepage abrufbar unter: <https://www.oerok.gv.at/>

Die Fachempfehlungen wurden gemeinsam mit den ebenfalls im Rahmen der ÖREK-Partnerschaft erstellten Studien

- „Stärkung der Orts- und Stadtkerne in den Landesmaterien“ von Univ.-Prof. Arthur Kanonier (TU Wien) und
- „Maßnahmen zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen auf Bundesebene“ von Univ.-Prof. Verena Madner unter Mitarbeit von Lisa-Maria Grob (WU Wien)

als ÖROK-Schriftenreihe 205 veröffentlicht.

2 FACHEMPFEHLUNGEN ZUR STÄRKUNG VON ORTS- UND STADTKERNEN IN ÖSTERREICH

2.1 Hintergrund und Präambel

Die Fachempfehlungen zur „Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich“ wurden im Rahmen der gleichnamigen ÖREK-Partnerschaft im Jahr 2018 inhaltlich erarbeitet, im Ständigen Unterausschuss der ÖROK abgestimmt und bestätigt und von der ÖROK-Stellvertreterkommission mit Rundlaufbeschluss vom 11. Juli 2019 angenommen.

Präambel

„Mitten im Ort ist mitten im Leben“. Jahrhundertlang traf das für unsere Städte und Orte zu. In der Mitte des Dorfes oder der Stadt waren auf engem Raum alle Voraussetzungen für das tägliche Leben gegeben: die traditionsreichen Häuser nahe der Kirche, die Gasthöfe, Geschäfte und vielerlei Hand-

werksbetriebe, die Schule, der Arzt, die Apotheke, die Post und das Gemeindeamt. Auf dem Dorf- und Stadtplatz wurde Markt gehalten. Das Zusammenreffen mit anderen Menschen in diesen Häusern und im öffentlichen Raum war selbstverständlich.¹

Heute sind Orts- und Stadtkerne in Österreich oft vom Funktionsverlust betroffen, und auch Zentrenfunktionen in mittleren und großen Städten verlieren zunehmend ihre Bedeutung. Das typische Bild leerer Erdgeschoße und zurückgehender Wohnnutzung steht der Lebensqualität für die dort lebenden und arbeitenden Menschen klar entgegen. Ohne vitale und multifunktionale Zentren drohen viele Städte und Orte nachhaltig und dauerhaft Schaden zu nehmen. Es braucht die Verschränkung von Wohnen, Nahversorgung und Wirtschaft, sozialer Infrastruktur bzw. sozialen Einrichtungen sowie

Abb. 1: Belebung eines Ortskerns am Beispiel Bischofshofen



Eine Umgestaltung des öffentlichen Raums wie hier in Bischofshofen ist oftmals der Anstoß für private InvestorInnen, GeschäftsinhaberInnen und Wohnbauträger, verstärkt in den Ortskern zu investieren. Eine Aufwärtsspirale kommt in Gang.

1 siehe Hans Kolb: In Steirische Berichte, 5–6/13, Seite 3 und 4

öffentlichen Freiräumen, um Zentren attraktiv zu halten oder zu machen. Dafür ist die Innenentwicklung zu fördern, eine maßvolle Verdichtung anzustreben, die historische Bausubstanz zu sichern und die Zersiedlung zu vermeiden.

Die Stärkung von Orts- und Stadtkernen ist eine der Schlüsselfragen für eine nachhaltige Raumentwicklung, aber auch für die Daseinsvorsorge in Österreich. Das spiegelt sich auch in zentralen, internationalen und nationalen strategischen Dokumenten wider, wie beispielsweise der UNESCO-Empfehlung zur historischen Stadtlandschaft, dem Rahmenabkommen des Europarates über den Wert des Kulturerbes für die Gesellschaft, der Davos-Erklärung 2018 der ÖROK-Empfehlung Nr. 56 „Flächensparen, Flächenmanagement & aktive Bodenpolitik“, der Klima- und Energiestrategie des Bundes, dem Masterplan für den ländlichen Raum sowie den Baukulturellen Leitlinien des Bundes und dem Dritten Österreichischen Baukulturreport.

Im Frühjahr 2017 wurde daher auf ÖROK-Ebene unter der Federführung des Bundeskanzleramtes, Abteilung II/4 – Geschäftsstelle des Beirats für Baukultur und des Landes Salzburg die ÖREK-Partnerschaft „Stärkung der Orts- und Stadtkerne“ eingerichtet.

Diese hat zehn Empfehlungen formuliert, die für eine positive Entwicklung über das Europäische Kulturerbejahr 2018 hinaus essenziell sind und einen Beitrag zum Nachhaltigkeitsziel 11 der UN-2030-Agenda leisten würden.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen räumlichen, administrativen und legislativen Gegebenheiten in Österreich sind die Empfehlungen unter Berücksichtigung länderspezifischer und örtlicher Besonderheiten und Erfordernisse entsprechend zu interpretieren.

Dem Bund, den Ländern, den Städten und den Gemeinden ist die Problematik bewusst, und es erscheint daher sinnvoll, die Stärkung der Orts- und Stadtkerne konsequent und viel stärker als bisher zu forcieren. Durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen sollen private StakeholderInnen, LiegenschaftsbesitzerInnen und UnternehmerInnen motiviert werden, private Investitionen in Ortskernen auszulösen. Internationale Erfahrungen zeigen, dass dazu finanzielle Anreize, klare Zuständigkeiten und Planungsinstrumente zusammenwirken müssen. In Österreich würde das bedeuten, eine von Bund und Ländern getragene Städtebauförderung zu etablieren, die auf Basis einer standardisierten Ortskernabgrenzung und eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts gezielt Wirkung entfaltet.

Weitere Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft sind eine Zusammenfassung zu den zentrenrelevanten Ansätzen in den Landesgesetzen sowie eine Analyse möglicher Ansätze der Stärkung der Orts- und Stadtkerne auf Bundesebene. Letztere Studie wurde unter Kofinanzierung des Österreichischen Städtebundes, des BKA und der ÖROK vorgenommen und bietet eine wichtige Grundlage für die gegenständlichen Fachempfehlungen.

Abb. 2: Leerstand als Zeichen des Funktionsverlustes



Quelle: St. Robert Krasser

Besonders kleine und mittelgroße Städte sind von der Leerstandsproblematik betroffen.

2.2 Fachempfehlungen im Überblick

1. Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung

Zur langfristigen Absicherung von Initiativen zur Orts- und Stadtkernstärkung sollen geeignete Zielformulierungen in Gesetzen auf Bundes- und Landesebene sowie in relevanten Instrumenten der Raumordnung integriert werden.

2. Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen geeignete Strukturen sowohl auf Bundes- als auch auf Länder- und Gemeindeebene vorgesehen werden.

3. Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen

Die Abgrenzung von Orts- bzw. Stadtkernen soll als Basis für die Lenkung weiterer Schritte zur Stärkung von Orts- bzw. Stadtkernen durch die Gemeinden dienen.

4. Erstellung integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) oder vergleichbare Konzepte sollen als Voraussetzung für den Erhalt von Förderungen erstellt werden.

5. Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen regionale Kooperationen zwischen den Gemeinden forciert bzw. bestehende regionale Konzepte und Strukturen herangezogen werden.

6. Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Durch transparente Information und gezielte Beteiligung soll die Bedeutung der Orts- und Stadtkerne in den Gemeinden bewusst gemacht werden.

7. Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Einbeziehung von privaten AkteurInnen in entsprechenden Maßnahmen forciert werden.

8. Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen

Zur Wohnraumschaffung in Orts- und Stadtkernen soll eine Erhöhung von Förderungen angedacht werden.

9. Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Ansiedelung von Betrieben und Einrichtungen im Zentrum langfristig gesichert werden.

10. Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen

Zur Förderung hoher Qualität soll eine fachliche Unterstützung in Fragen der Baukultur ermöglicht werden.

Empfehlung 1: Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung in der Gesetzgebung

Zur langfristigen Absicherung von Initiativen zur Orts- und Stadtkernstärkung sollen geeignete Zielformulierungen in Gesetzen auf Bundes- und Landesebene sowie in relevanten Instrumenten der Raumordnung integriert werden.

Die Orts-, Stadt- und Siedlungsentwicklung ist in besonderer Weise von der Verteilung der relevanten Gesetzgebungs- und Vollzugskompetenzen auf allen Ebenen der Verwaltung und einer Vielzahl von relevanten Fachmaterien geprägt. Damit geht einher, dass es für die rechtliche Verankerung der Orts- und Stadtkernstärkung einer Kombination von sektoraler und integraler Herangehensweisen bedarf. Für die Erarbeitung eines entsprechenden legislatischen Reformpaketes bedeutet das ein Tätigwerden sowohl des Bundes als auch der Länder in mehreren Bereichen. Wesentlich dabei ist die weitestgehende Zusammenfassung und Verknüpfung der neuen Regelungen für eine partnerschaftliche Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne. In diesem Sinne braucht es eine Vereinbarung zwischen dem Bund und den Ländern sowie damit abgestimmte bundes- und landesgesetzliche Lösungen.

a) Die Zielsetzung „Orts- und Stadtkernstärkung“ soll in die Bundesgesetze aufgenommen werden

Derzeit kann sich der Bund auf keine eigene Gesetzesmaterie „Orts- und Stadtkernstärkung“ berufen. Um das Wirkungspotenzial insbesondere von finanz-, steuer- und förderpolitischen Maßnahmen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen zu nutzen, soll eine dieser Zielsetzung entsprechende Umgestaltung bestehender Regelungen auf Bundesebene erfolgen.

- Eine Städtebauförderung mit Anknüpfung an Orts- und Stadtkerne soll rechtlich verankert werden.²
- Verkürzte steuerliche Abschreibefristen für Sanierung und Renovierung von Gebäuden in Orts- und Stadtkernen sollen im Rahmen von Städtebauförderungsprozessen angedacht werden.
- Der Entfall oder eine Reduktion der Umsatzsteuer bei Restaurierung von denkmalgeschützten Objekten soll geprüft werden.

Hinweise für die Umsetzung

- Insbesondere können die folgenden Rechtsmaterien Auswirkungen auf die Stärkung der Orts- und Stadtkerne haben: Steuerrecht, Gewerbe-recht, Denkmalschutz, Zivilrecht, Finanzverfassung – in denen daher besonders Budget und Wirkungsorientierung stärker zu koppeln wären.
- Allenfalls kann eine partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen Bund und Ländern, beispielsweise im Rahmen einer Art 15a B-VG-Vereinbarung angedacht werden. Damit soll ein rechtlicher Rahmen für alle Akteure (Gebietskörperschaften, Bund, Länder, Gemeinden, Interessenvertretungen, Private) geschaffen werden.

b) Die Zielsetzung „Orts- und Stadtkernstärkung“ soll in die Landesgesetze aufgenommen werden

Da viele dafür relevante Fachmaterien in erster Linie in die Länderzuständigkeit fallen, ist für die Orts- und Stadtkernstärkung auch auf Länderebene Sorge zu tragen. Dazu sollen die entsprechenden rechtlichen Grundlagen geschaffen bzw. angepasst werden.

- Raumordnungsrecht: Die Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll in den Raumordnungsgrundsätzen und -zielen und im Rahmen der Raumordnungsinstrumente verankert werden.
- Baurecht: Die Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll im Baurecht verankert und in der Interessenabwägung besonders berücksichtigt werden. Bauführungen in Orts- und Stadtkernen sollen erleichtert werden.
- Wohnbauförderung: die Schaffung bzw. der Ausbau einer Grundlage zur Staffellung der Wohnbauförderung sollte angedacht werden.
- Dorf- und Stadterneuerung: Im Rahmen der Dorf- und Stadterneuerung sollen Maßnahmen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne unterstützt und abgestimmt werden.

2 wird als Baukultur-Thema vom zuständigen Ressort weiterverfolgt

Hinweise für die Umsetzung in den einzelnen Ebenen der Raumordnung:

Überörtliche Raumordnung

Die Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll als überörtliche Planungsaufgabe wahrgenommen werden und die Rahmenbedingungen für die Raumordnung der Gemeinden sollen erarbeitet werden.

Örtliche Raumordnung

Örtliches Entwicklungskonzept: Ziele und Strategien zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne sollen in den jeweiligen Örtlichen Entwicklungskonzepten festgelegt werden.

Flächenwidmungsplan: In den Orts- und Stadtkernen sollen Widmungskategorien vorgesehen werden, die innerörtliche Strukturen stärken und eine bessere funktionale Durchmischung und Innenverdichtung zulassen.

Bebauungsplan: Die Erstellung von Bebauungsplänen in Orts- und Stadtkernen soll forciert werden.

Für das **Baurecht** würde dies zum Beispiel bedeuten:

- Änderung von Stellplatzregulativen bei Vorhandensein entsprechender ÖV-Güteklassen
- gleichwertiges Abweichen bei Brandschutz, Energieeinsparung und Wärmeschutz und Barrierefreiheit, um Raum für die Planungs- und Baufreiheit zu schaffen und um innovative bzw. bestandsgerechte Lösungen zu ermöglichen

Abb. 3: Gesetze und Instrumente mit Bezug zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen



Empfehlung 2: Auf- und Ausbau geeigneter Organisationsstrukturen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen geeignete Strukturen sowohl auf Bundes- als auch auf Länder- und Gemeindeebene vorgesehen werden.

Damit den Stadt- und Ortskernen eine größere Aufmerksamkeit gewidmet werden kann, braucht es sowohl auf Bundes- als auch auf Länder- und Gemeindeebene geeignete Strukturen.

- Auf Bundesebene soll eine Anlaufstelle für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen eingerichtet werden.³ Diese hat folgende Aufgaben:
 - Etablierung und Koordination einer Städtebauförderung
 - Koordination und Bündelung der bestehenden Aktivitäten auf Bundesebene
 - Ansprechpartner für die Länder
 - Organisation von Weiterbildungs- und Vernetzungsveranstaltungen (z. B. jährliche Innenstadtagung)
 - Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Stärkung der Orts- und Stadtkerne
- In den Ländern sollen Servicestellen zum Thema Orts- und Stadtkernstärkung eingerichtet bzw. namhaft gemacht werden. Diese haben folgende Aufgaben:
 - Verstärkter Austausch mit OrtsplanerInnen (z. B. durch Einrichtung einer Plattform)
 - Koordination und Bündelung der bestehenden Aktivitäten auf Landesebene
 - Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Stärkung der Orts- und Stadtkerne
- In den einzelnen Gemeinden sollen AnsprechpartnerInnen nominiert werden.

Hinweise für die Umsetzung

- Empfohlen wird auch, einen *interdisziplinären Planungs- und Entwicklungsbeirat* auf Landesebene (Raumordnung, Städtebau und Architektur) zu schaffen, der die räumlichen Entwicklungen der Gemeinden unterstützt.
- Durch *eigene Aus- und Fortbildungen* für Raum-/LandschaftsplanerInnen/ArchitektInnen und Gemeindeverwaltungen im Bereich der Orts- und Stadtkernstärkung werden SpezialistInnen ausgebildet, die einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne leisten können.
- *Nachhaltiges Immobilienmanagement bzw. Leerstandsmanagement durch die Gemeinde*. In Bezug auf die Stärkung von Orts- und Stadtkernen ist der Umgang mit Leerstand von großer Bedeutung. Die Initiierung eines Leerstandsmanagements kann u. a. durch Zwischennutzungen von leerstehenden Geschäfts- und Handelsflächen zu einer Aufwertung des Orts- und Stadtbilds führen.
- *Citymanagement*. Die Einführung eines Citymanagements, als Bindeglied zwischen der Gemeinde und den BürgerInnen, würde ein weiteres Werkzeug zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne darstellen. Dadurch können KundInnenfrequenzen erhöht, der Branchenmix verbessert, der Kaufkraftanteil erhöht, das Marktangebot verbessert und Tourismus, Gastronomie und Hotellerie belebt werden.

³ wird als Baukultur-Thema vom zuständigen Ressort weiterverfolgt

Abb. 4: Leerstandsmanagement



Die systematische Erfassung und Evaluierung von Leerständen ist Grundlage für Projekte zur Orts- bzw. Stadtkernstärkung.

Abb. 5: Innovative Geschäftsmodelle in Ried



Innovative Geschäftsmodelle ermöglichen es Geschäfts- und LokalbetreiberInnen, leere Wand-/Stellflächen mit einem neuen Konzept zu nutzen, um zusätzliche KundInnen zu gewinnen, verbesserte Werbung zu erhalten und somit mehr Einnahmen zu generieren. Die aufgestellten Fächer können von lokalen kleinen HerstellerInnen angemietet werden, die so ihre Produkte einfach verkaufen können.

Empfehlung 3: Erstellung von Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen

Die Abgrenzung von Orts- bzw. Stadtkernen soll als Basis für die Lenkung weiterer Schritte zur Stärkung von Orts- bzw. Stadtkernen durch die Gemeinden dienen.

Die Abgrenzung bildet eine Voraussetzung für Förderungen, Begünstigungen und Erleichterungen und ist Grundvoraussetzung für eine Städtebauförderung, da bestimmte Maßnahmen nur in den ausgewiesenen Bereichen möglich sind.

- Orts- bzw. Stadtkernabgrenzungen sollen von den Gemeinden bzw. Städten nach bundesweit abgestimmten Kriterien in Zusammenarbeit mit ExpertInnen und unter Partizipation von BürgerInnen erstellt werden.
- Als Grundlage dient die „Ortskernabgrenzung“ (siehe Anhang).
- In begründeten Fällen (z. B. bei größeren Städten) können auch mehrere Ortskerne in Gemeinden und mehrere Stadtkerne (Stadtteilzentren) auf Basis der festgelegten Kriterien ausgewiesen werden.

Hinweise für die Umsetzung

Eine Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung ist eine Bestandsfestlegung. Idealerweise steht eine Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung am Beginn eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK). Die Abgrenzung soll kein rein technischer Vorgang sein, sondern durch BürgerInnenbeteiligung und Einbeziehung von Fachleuten unterstützt werden. Durch eine möglichst enge Setzung der Orts- und Stadtkernabgrenzung soll dieser Bereich gezielt attraktiviert und aufgewertet werden. Die Stadt- und Ortskernabgrenzung soll in einem Instrument der Raumordnung (z. B. REK, ÖEK oder Flächenwidmungsplan) kenntlich gemacht werden.

Abb. 6: Orts- und Stadtkern (Zone I)



Quelle: Silvia Forlati; Bearbeitung: SIR/Paul Hofstätter

Der typische Orts- oder Stadtkern definiert sich durch historische Gebäude und seine dichte Bebauung. Weiters weist er eine hohe Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Gastronomie wie hier in Oberdrauburg auf.

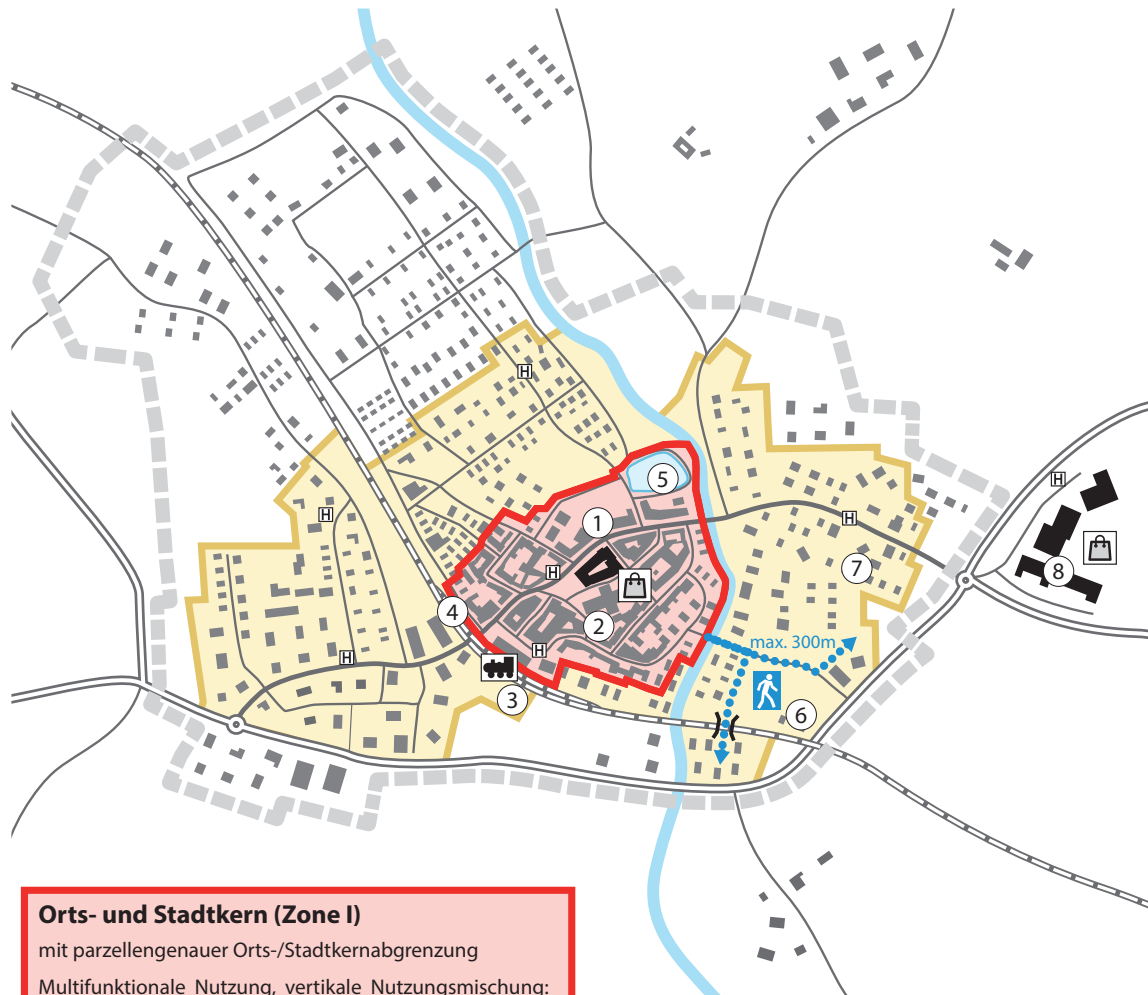
Abb. 7: Orts- und Stadtkern (Zone II)



Quelle: SIR/Philipp Vesely

Der typische Orts- bzw. Stadtkern Zone II ist geprägt durch einen hohen Wohnanteil jedoch mit einem fußläufigen Zusammenhang mit dem Orts- oder Stadtkern. Kleinere VersorgerInnen für die Bevölkerung sind erwünscht. Große Vollversorger sollten vermieden werden.

Abb. 8: Schematische Darstellung: Kriterien einer Ortskernabgrenzung (Zone I und II)

**Orts- und Stadtkern (Zone I)**

mit parzellengenauer Orts-/Stadtkernabgrenzung

Multifunktionale Nutzung, vertikale Nutzungsmischung:
Einzelhandel, Dienstleistungen, Wohnen

dichte und (wenn vorhanden) geschlossene Bebauung,
historisches Zentrum

gute Durchwegung, überwiegend öffentlicher bzw.
halböffentlicher Außenraum

Auch in Zukunft genutzte Freiflächen können im
Orts-/Stadtkern liegen. ①

Einkaufszentren können im Orts-/Stadtkern liegen
sofern sie in eine Nutzungsmischung mit
Wohnfunktion eingebunden sind und einen
Beitrag zum öffentlichen Raum leisten (öffentliche
Durchwegung, belebte Fassaden). ②

Anbindung an überörtliches ÖV-Netz ③

nicht durchtrennt von räumlichen Barrieren
(Umfahrungsstraße, Bahnstrecke etc.) ④

Auch innerstädtische Naherholungsgebiete
können im Orts-/Stadtkern liegen (hier: Teich). ⑤

In begründeten Fällen können auch mehrere Ortskerne in
einer Gemeinde ausgewiesen werden.

Erweiterter Orts- und Stadtkern (Zone II)

in fußläufiger Distanz zum Orts- und Stadtkern (Zone I)
max. 300m

vorwiegend Wohnnutzung und gut angebundene
Freiflächen

parzellengenaue Abgrenzung

attraktive und barrierefreie Durchwegung ⑥

Anbindung an örtliches ÖV-Netz ⑦

Untersuchungsraum

weitgehend zusammenhängender Siedlungsraum

baulich und funktionell in das Siedlungsgefüge der
Ortschaft eingebundene Bereiche

Fehlentwickelte Gebiete außerhalb des
Siedlungsraums dürfen nicht im
Untersuchungsraum liegen (z.B. hier:
Fachmarkttagglomeration auf der grünen Wiese). ⑧

Quelle: SIR/Paul Hofstätter, Robert Krasser

Empfehlung 4: Erstellung Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte oder vergleichbarer Konzepte

Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) oder vergleichbare Konzepte sollen als Voraussetzung für den Erhalt von Förderungen erstellt werden.

Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) bildet einen langfristigen Orientierungsrahmen für die Entwicklung von Städten und Gemeinden. Es bildet die Voraussetzung dafür, dass Gemeinden Fördergelder für städtebauliche Maßnahmen erhalten. Es fungiert somit als Kontrollinstrument und sichert eine an die Gemeinde angepasste und sachgemäße Stärkung der Orts- und Stadtkerne.

- Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEK) sollen für Entwicklungsgebiete in Gemeinden erstellt werden. Zur Verfassung eines ISEKs bedarf es einer Beschlussfassung durch den Gemeinderat und einer bestehenden Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung. Bei der Erstellung des ISEK wird ein integrierter Planungsansatz angewendet, der soziale, städtebauliche, kulturelle, ökonomische und ökologische Faktoren berücksichtigt. Dabei soll das baukulturelle Erbe als Ausgangspunkt und Modell für eine integrierte Stadtentwicklung genutzt und gestärkt werden. Dies soll interdisziplinär unter Einbeziehung von FachexpertInnen und der Öffentlichkeit stattfinden.
- Für die Erstellung von Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepten oder Ähnlichem sollen auch von Bund und Ländern finanzielle Mittel bereitgestellt werden. Auch die Nutzung von

EU-Mitteln des Europäischen Fonds für Regionalentwicklung soll als Option zur Kofinanzierung für diesen Zweck geprüft werden.

Hinweise für die Umsetzung

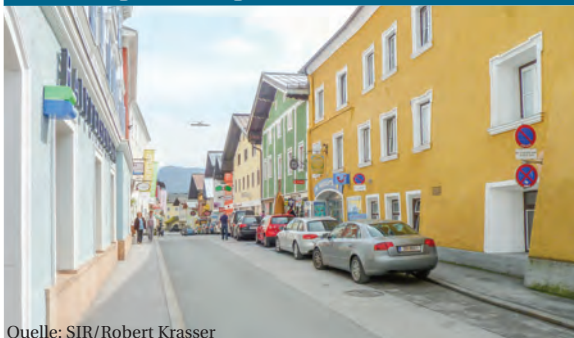
„ISEK“ ist ein Fachbegriff, welcher jedoch länderspezifisch benannt werden kann (Inhalte und Umfang sollen vergleichbar sein).

Ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) bezieht sich auf ein konkret abgegrenztes Gebiet (z. B. Orts- und Stadtkern, Ortsteil, städtebauliches Quartier oder Sanierungsgebiet). Ein ISEK besteht aus:

- ... einer Ortskern-/Innenstadtdeklaration, die auf die jeweilige Gemeinde zugeschnittene Lösungsansätze zur Stärkung des Orts-/Stadtkerns formuliert;
- ... kurz-, mittel und langfristigen Maßnahmen. Diese werden sowohl textlich als auch planerisch festgehalten;
- ... einem Umsetzungsplan zu den Maßnahmen, der den zeitlichen Rahmen vorgibt und einen Finanzierungsplan enthält.

Die oben angeführten Bestandteile sollen die Mindestanforderungen eines ISEK aufzeigen. Die Prüfung dieser Mindestanforderungen soll den Ländern obliegen.

Abb. 9: Schernbergstraße in Radstadt vor der Umgestaltung



Quelle: SIR/Robert Krasser

Vorher: Der Straßenraum ist wenig attraktiv und wird vom Kfz-Verkehr dominiert. Für FußgängerInnen bleibt auf den schmalen Gehsteigen wenig Platz übrig.

Abb. 10: Schernbergstraße in Radstadt nach der Umgestaltung (Begegnungszone)



Quelle: SIR/Paul Hofstätter

Nachher: Die Begegnungszone mit ihrer niveaugleichen Oberflächengestaltung bricht die Barriere zwischen FußgängerInnen, RadfahrerInnen und Kfz-Verkehr. Die Mischung aller VerkehrsteilnehmerInnen erhöht die Rücksichtnahme und sorgt für mehr Aufenthaltsqualität.

Abb. 11: Rahmenbedingungen/Voraussetzungen, Ablauf, Erstellung und Aufbau eines ISEKs



Quelle: SIR/Paul Hofstätter

Empfehlung 5: Betrachtung der Orts- und Stadtkernstärkung im regionalen Kontext

Zur Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen regionale Kooperationen zwischen den Gemeinden forciert bzw. bestehende regionale Konzepte und Strukturen herangezogen werden.

Das Entwicklungspotenzial einer Gemeinde kann nur dann voll ausgeschöpft werden, wenn es über die Gemeindegrenzen hinaus Abstimmungen und räumliche Arbeitsteilungen gibt. Verbindliche Absprachen zwischen Gemeinden ermöglichen einen ökologisch sowie ökonomisch und personell ressourcenschonenden Prozessablauf. In strukturschwachen Regionen kann eine funktionale Arbeitsteilung die Daseinsvorsorge für die BewohnerInnen sichern helfen, da so bestimmte Versorgungsstandorte langfristig erhalten werden können. Kommunale Gewerbeflächenkonzepte beispielsweise, zur vorrangigen Ansiedlung der

NahversorgerInnen in Zentrumsnähe, funktionieren nur dann, wenn diese Strategie nicht von der Nachbargemeinde durch großzügige Gewerbeflächenausweisung „auf der grünen Wiese“ konterkariert wird.

→ Es wird empfohlen, die Stärkung der Orts- und Stadtkerne im regionalen Kontext zu betreiben, in dem z. B. Regionalkonferenzen der BürgermeisterInnen abgehalten werden. Das wirkt der Wettbewerbssituation in den Gemeinden in den Bereichen Handel und Wohnen entgegen.

→ Es wird empfohlen, dass die Länder regionale räumliche Entwicklungskonzepte für Teilräume – soweit vorhanden unter Berücksichtigung von zentralörtlichen Strukturen – erstellen. Deren Festlegungen sollen bei der Erstellung Örtlicher Räumlicher Entwicklungskonzepte berücksichtigt werden.

Abb. 12: Gewerbeflächenausweisung in Bezug auf Nachbargemeinden



Verbrauchermärkte an Ortsrändern bzw. Hauptverkehrsachsen versorgen meist mehrere Gemeinden. In der Folge werden die Ortskerne dieser Gemeinden geschwächt. Deshalb sollte die Standortfestlegung im regionalen Kontext erfolgen.

- Die Erstellung von Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepten (ISEK) soll im regionalen Entwicklungskonzept festgelegt werden und – sofern möglich – zeitgleich für die gesamte (Stadt)Region erfolgen.
- Weiters wird empfohlen, dass Bund und Länder für Projekte zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne eine höhere Förderquote gewähren, wenn die Projekte in interkommunaler Zusammenarbeit und mit Bezug auf ein Regionales räumliches Entwicklungskonzept erstellt werden (und wenn möglich von Regionalkonferenzen zur Umsetzung empfohlen wurden).
- Zur Realisierung dieser Empfehlungen wäre der Ausbau der Städtebauförderung bzw. die Aktivierung anderer Investitionsmittel im Bereich der Regionalentwicklung notwendig. Alternativ kann diese Empfehlung auch über gesetzliche Verpflichtungen (siehe z. B. Steiermärkisches Landes- und Regionalentwicklungsgesetz 2018) realisiert werden.

Hinweise für die Umsetzung

Beispiele für mögliche regionale Kooperationen:

- Wohnen: verbindliche Absprachen im Bauflächenmanagement
- Zwischen den Gemeinden, welche beispielsweise von einem Gewerbeflächenkonzept umfasst sind, können Vereinbarungen über den regionalen Aufteilungsschlüssel der Kommunalsteuereinnahmen an diesen Gewerbestandorten (= interkommunaler Finanzausgleich) getroffen werden.
- Aufgabenteilung im Bereich sozialer zentralörtlicher Leistungen (Kinderbetreuung, Bildung, medizinische Versorgung, Pflege, ...)
- Aufbau von Verwaltungskooperationen

Abb. 13: BürgerInnenbeteiligungsworkshop



BürgerInnenbeteiligung ist Erfolgsfaktor bei der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder vergleichbaren Projekten. Gemeinsam mit Fachleuten haben die BürgerInnen von Saalfelden in einem einjährigen Prozess bei sieben Workshops zu verschiedenen Themenfeldern über die Entscheidungsfindung bis hin zur direkten Arbeit am Plan die Weichen für die Zukunft gestellt.

Empfehlung 6: Information und Beteiligung der Bevölkerung bei der Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Durch transparente Information und gezielte Beteiligung soll die Bedeutung der Orts- und Stadtkerne in den Gemeinden bewusst gemacht werden.

Die Menschen vor Ort sind gleichzeitig ExpertInnen und eine Ressource für ihr Umfeld. Gezielte, transparente Informationsarbeit und Beteiligungsprozesse können bessere Lösungen hervorbringen, die Akzeptanz erhöhen und die Umsetzung von Maßnahmen unterstützen. Der Gemeinderat als Gegenüber dieses Dialogs soll in Fragen der Stärkung von Orts- und Stadtkernen Kompetenz aufbauen.

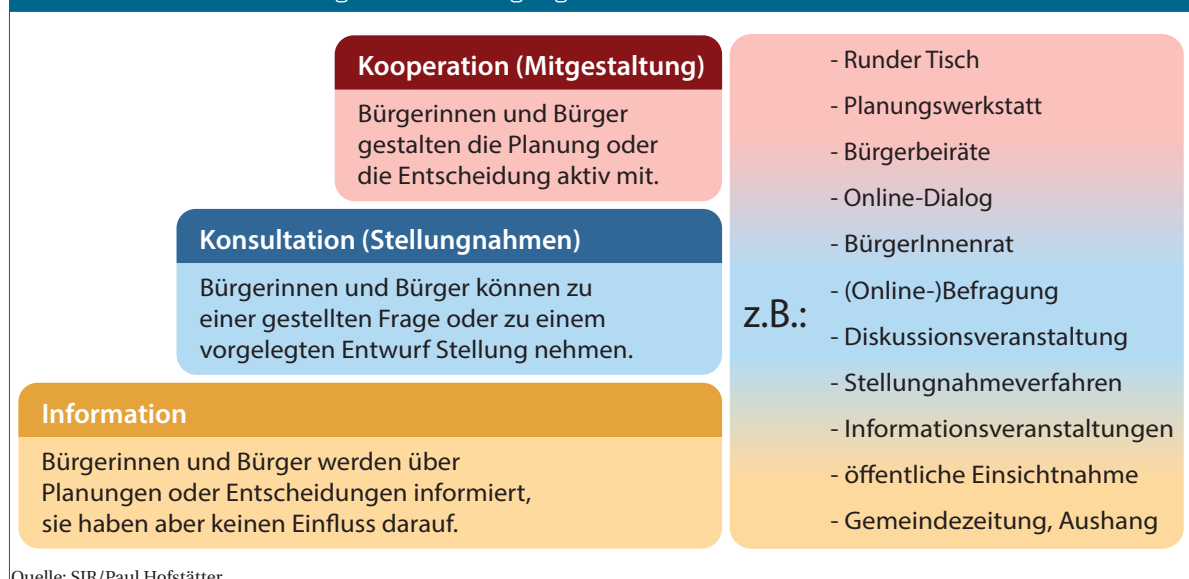
- Die politischen Entscheidungsgremien sollen zur Beteiligung ein grundsätzliches Commitment beschließen.
- Über die Entwicklung des Zentrums soll aktiv vonseiten der Gemeinde informiert werden.
- Bei allen Schritten der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) soll die Bevölkerung sowie die ansässigen Wirtschaftstreibenden in Form eines methodisch angemessenen Beteiligungsprozesses miteinbezogen werden – z. B. durch Workshops, Ortsbegehungen oder Informationsabende.
- Im Rahmen des Bildungsauftrages der Medien soll ein breitenwirksames Sendungsformat entwickelt werden, das das Verständnis für die positive Entwicklung der Orts- und Lebenszentren transportiert.

- Zur Unterstützung in Fragen der Stärkung von Orts- und Stadtkernen sollen Fortbildungen und Fachimpulse für Gemeinderat und Gemeindeverwaltung angeboten werden.

Hinweise für die Umsetzung

- Handlungsspielräume und Grenzen für die Beteiligung sollen festgelegt werden.
- Über die Umsetzung der Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess sollen die BürgerInnen aktiv informiert werden.
- Nähere Informationen enthalten das Handbuch Öffentlichkeitsbeteiligung des BMNT (siehe <https://www.partizipation.at/handbuch-oeffbet.html>) und die Standards für Ensemble-Unterschutzstellungen (siehe <https://www.kunstkultur.bka.gv.at/documents/340047/394470/Ensemble-Unterschutzstellungen.pdf/3fa3d448-b123-4aeb-899e-20584d0998a3>)

Abb. 14: Stufen der BürgerInnenbeteiligung



Empfehlung 7: Sensibilisierung und Aktivierung von privaten AkteurInnen als PartnerInnen für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Einbeziehung von privaten AkteurInnen in entsprechenden Maßnahmen forciert werden.

Private AkteurInnen wie zum Beispiel LiegenschaftseigentümerInnen oder Wirtschaftstreibende haben Interesse an einem vitalen Ortszentrum. Daher können sie als PartnerInnen für Maßnahmen gewonnen werden. Überzeugungsarbeit beziehungsweise Anschubmaßnahmen der öffentlichen HandlungsträgerInnen sollen private Investitionen auslösen oder unterstützen.

- Regelmäßige Sensibilisierungsgespräche mit Haus- bzw. LiegenschaftseigentümerInnen sollen geführt werden, besonders bei für die Gemeinde strategisch wichtigen Objekten.
- Bei allen Schritten der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) sollen die privaten AkteurInnen besonders informiert sowie aktiv miteinbezogen werden.
- Im Interesse des Gemeinwohls sollen Modelle der partnerschaftlichen Finanzierung von Maßnahmen zwischen öffentlichen und privaten AkteurInnen, insbesondere Haus- bzw. LiegenschaftseigentümerInnen, erarbeitet werden (PPP).

Abb. 15: Revitalisierung der Marktstraße in Hohenems



Im Jahr 2010 wurden die Gebäude der Marktstraße in Hohenems unter Denkmalschutz gestellt. In einer einzigartigen Kooperation mit privaten InvestorInnen gelang eine vollständige Revitalisierung der kleinteiligen Gebäudestrukturen.

Empfehlung 8: Anstreben von erhöhten Förderungen für die Schaffung von Wohnraum in Orts- und Stadtkernen

Zur Wohnraumschaffung in Orts- und Stadtkernen soll eine Erhöhung von Förderungen angedacht werden.

Damit Orts- und Stadtkerne lebendig sind, ist es wichtig, dass dort Menschen wohnen. Nur durch ausreichend Wohnbevölkerung können auch Handels- und Gastronomiebetriebe florieren. Um BewohnerInnen im Zentrum zu halten oder anzusiedeln, wäre eine Staffelung der Wohnbauförderung zu prüfen; dies könnte beispielsweise über höhere Förderung bei Ersatzneubauten bzw. eine weitere

erhöhte Förderung bei der Sanierung, bei Zubauten und Umnutzungen erfolgen.

- Von den Ländern sollte die Schaffung bzw. der Ausbau einer Grundlage zur Staffelung der Wohnbauförderung angedacht werden.
- Wohnraum soll im Orts- bzw. Stadtkern (Zone 1) und im erweiterten Bereich (Zone 2) besonders gefördert werden.
- Fördermodelle zur Mobilisierung bzw. zum Ankauf von strategischen, wichtigen Objekten und Grundstücken in Orts- und Stadtkernen sollen überlegt bzw. eingerichtet werden.

Abb.16: Saniertes historisches Gebäude mit Dachgeschoßausbau



Sanierung und Ausbau von Gebäuden in Orts- und Stadtkernen, so wie hier am Marktplatz der Marktgemeinde Werfen, sind gegenüber Neubauten in peripheren Lagen zu begrüßen.

Empfehlung 9: Sicherung und Ausbau von Betrieben und Einrichtungen in Stadt- und Ortskernen

Zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne soll die Ansiedelung von Betrieben und Einrichtungen im Zentrum langfristig gesichert werden.

Orts- und Stadtkerne definieren sich durch ihre Funktion als (Nah-)Versorgungsstandort. Die dafür ausschlaggebenden Betriebe dienen auch als soziale Treffpunkte, sorgen für eine Belebung ihrer Umgebung und verleihen einem Orts- bzw. Stadtkern seinen Charakter. Die unsystematische Ausweisung von Gewerbeflächen in Randlagen („grüne Wiese“) gefährdet den ansässigen Einzelhandel, hat erhöhte Mobilitäts- sowie Infrastrukturkosten zur Folge und grenzt Menschen, die in ihrer Mobilität beeinträchtigt sind, aus. Ziel soll es daher sein, eine größtmögliche Vielfalt an Betrieben und Einrichtungen ins Zentrum zu bringen bzw. vorrangig dort zu erhalten, eine Ansiedlung außerhalb der Stadt- und Ortskerne soll die Ausnahme bilden.

- Um den Bestand von Schlüsselbetrieben zu sichern sowie etwaige Neuansiedelungen zu unterstützen, sollen entsprechende Maßnahmen in den Gemeinden gesetzt werden.
- Für eine Neuansiedlung oder den Erhalt von sozialer Infrastruktur in Stadt- und Ortszentren (v. a. für Kinderbetreuung, Bildung, Pflege) soll von den Gemeinden Sorge getragen werden.
- Nicht-zentrenrelevante Branchen sollen durch die einzelnen Länder festgelegt werden. Nur diese sollen zukünftig außerhalb der Stadt- und Ortskerne angesiedelt werden.

Hinweise für die Umsetzung

Auf nicht-zentrenrelevante Betriebe und Einrichtungen treffen z. B. folgende Kriterien zu:

- hoher Platzbedarf
 - Kfz-orientiert
- z. B.: Autohäuser, Baumärkte, Möbelhandel u. Ä.

Abb. 17: Ortskern als Begegnungsraum



Die Sicherung und der Ausbau der Nahversorgung kann einen großen Beitrag dazu leisten, Orts- bzw. Stadtkerne zu beleben. Dazu müssen Nahversorger allerdings auf FußgängerInnen und RadfahrerInnen ausgerichtet sein, um Kopplungskäufe zu fördern.

Empfehlung 10: Sicherstellung einer fachlichen Unterstützung in Fragen der Baukultur in den Orts- und Stadtkernen

Zur Förderung hoher Qualität soll eine fachliche Unterstützung in Fragen der Baukultur ermöglicht werden.

Die Pflege und Weiterentwicklung von baukulturellem Erbe sowie der ressourcenschonende Umgang mit dem gebauten Bestand sind von entscheidender Bedeutung zur Stärkung der Identität der Orts- und Stadtkerne. Die Baukulturellen Leitlinien des Bundes und die Strategischen Leitgedanken des Dritten Österreichischen Baukulturreports bieten dafür eine auf Qualität abzielende Orientierung.

Wesentlich ist die Erhaltung der Charakteristik des Ortsbildes, das sich aus raumbildenden Merkmalen (Fluchtlinienverlauf, Bebauungsweise, Gebäudehöhe, Relief, Vegetation, raumbegrenzende Einfriedung) sowie raummarkierenden Merkmalen (Baukörperstellung im Straßenraum, Höhen- und Tiefenstaffelung, Straßenprofil und Dachkörper) zusammensetzt. Weiters ist die

Erhaltung und Pflege der öffentlichen Freiräume von großer Bedeutung für belebte Orts- und Stadtkerne.

Durch die Einrichtung oder Beiziehung von Gestaltungsbeiräten oder ähnlichen Gremien (z. B. Altstadt-schutz- bzw. Ortsbildschutzkommission, Ortsbildpflegekommission, Städtebaulicher Beirat etc.) soll die Stärkung der Orts- und Stadtkerne vorangetrieben werden.

- Die Beiräte und Gremien sollen ihre Beratungstätigkeit auf die Erfordernisse der Orts- und Stadtkernstärkung ausrichten.
- Die Erlassung von Bebauungs- und Gestaltungsrichtlinien für die Zentren, insbesondere für Ensembles bzw. deren Veränderung durch Neubauten, wird im Hinblick auf die Stärkung der Orts- und Stadtkerne empfohlen.
- Zur Sicherung der Qualität von Bau- und Sanierungsvorhaben sollen verstärkt Architekturwettbewerbe ausgeschrieben werden.

Abb. 18: Gestaltungsbeirat



Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung in Werfenweng

Anhang – Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen*

Einleitung

Die Zukunft österreichischer Städte und Orte hängt entscheidend von der Entwicklung ihrer Stadt- und Ortskerne ab. In den historisch gewachsenen Stadt- und Ortskernen finden sich die wichtigsten Funktionen des Zusammenlebens: Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und Orte der Kommunikation, dabei tragen Einzelhandel und Gastronomie wesentlich zur Lebendigkeit der Stadt- und Ortszentren bei.

Die Stadt- und Ortskerne österreichischer Städte und Orte sind seit Jahren von einem Rückgang der Versorgungsqualität und von Leerständen bedroht oder schon akut betroffen. Die Gründe dafür sind vielfältig: z. B. die Filialisierung im Einzelhandel, der Bedeutungsverlust des traditionellen Handwerks, der anhaltende Trend zum Wohnen im Einfamilienhaus, und nicht zuletzt der stetig zunehmende Online-Handel (vgl. auch Weißbuch Innenstadt). Gleichzeitig sind viele erfolgreiche Initiativen einzelner Orte und Städte sichtbar, die diesem Trend entgegenwirken.

Um die Bemühungen der Gemeinden und Städte zur Stärkung der Stadt- und Ortskerne zu unterstützen, legt die ÖREK-Partnerschaft nun eine Empfehlung zur Abgrenzung von Stadt- und Ortskernen als Grundlage für verschiedene Maßnahmen vor.

Die Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen – kurz gefasst

Prinzipiell gilt: Eine Orts- und Stadtkernabgrenzung ist eine Bestandsfestlegung.

Nur Gebiete, die die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen, können als Orts- und Stadtkerne festgelegt werden. Grundsätzlich kommen dafür nur Flächen in Betracht, die dicht bebaut sind und eine gemischte Nutzung aufweisen, in denen sich also öffentliche Einrichtungen, Betriebe, Geschäfte und Wohngebäude finden.

Ob eine Abgrenzung von Orts- oder Stadtkern in der jeweiligen Gemeinde sinnvoll ist, entscheiden die Gemeinden selbst, eine Ausweisung erfolgt also freiwillig. Die Ausweisung soll auf dem Kriterienkatalog basieren, der in diesem Dokument enthalten ist. Größere Gemeinden können auch mehrere Stadt- und Ortskerne ausweisen.

Nach einer genauen Analyse durch Fachleute soll eine Einbindung der BürgerInnen der Gemeinde erfolgen. Letztlich werden die Orts- und Stadtkerne (Zone I) parzellenscharf und rechtsverbindlich festgelegt.

Um auch die zukünftige Wohnentwicklung in den Gemeinden gut steuern zu können, wird vorgeschlagen, zusätzlich zum eigentlichen Orts- und Stadtkern eine erweiterte Orts- und Stadtkernzone (Zone II) festzulegen.

Was soll mit einer Stärkung der Orts- und Stadtkerne erreicht werden?

Die Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen hat zum Ziel, eine integrierte Stadtentwicklung, also eine Entwicklung, die unterschiedliche Aspekte wie Raumplanung, Wirtschaft und Soziales miteinander, zu forcieren.

Die Orts- und Stadtkerne sollen (auch) in Zukunft lebendige, gute gemischte, attraktive Orts- und Stadteile sein, in denen die GemeindebürgerInnen komfortabel wohnen, arbeiten, ihre Alltagswege zu Fuß oder mit dem Rad erledigen und ihre Freizeit verbringen können. Im Detail soll die Stärkung der Orts- und Stadtkerne insbesondere

- ... mehr BewohnerInnen ins Zentrum bringen,
- ... emissionsarme Betriebe im Zentrum halten und fördern,
- ... die Innenentwicklung fördern und damit höhere Dichten in den Orts- und Stadtkernen erreichen,
- ... bestehende Flächenreserven sinnvoll verwerten helfen,
- ... ein Flächen- und Gebäudemanagement ermöglichen,
- ... eine geschlossene Bauweise fördern,
- ... die gemischte Nutzung von Gebäuden fördern (vertikale Strukturierung),
- ... die Erhaltung und Weiterentwicklung schützenswerter Kulturgüter erleichtern.

Dazu braucht es neben der Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen folgende Maßnahmen:

- Die Stadtgestalt und die Charakteristik des Orts- und Stadtkerns soll über einen möglichst flächendeckenden Bebauungsplan oder über eine Ortsbildschutzkommission, eine Altstadt-Sachverständigenkommission oder einen Gestaltungsbeirat gesichert werden.
- Gewerbliche Erdgeschoßnutzungen sollen durch Schichtenwidmung und Bebauungsplanung mit Nutzungsanteilen gefördert werden.

* Redaktionelle Bearbeitung: Hanna Posch, Wolfgang Gerlich – Büro PlanSinn in Zusammenarbeit mit der ÖREK-Partnerschaft „Stärkung der Orts- und Stadtkerne“

- Die Ansiedlung von Frequenzbringern in den Orts- und Stadtkernen soll unterstützt werden. Gleichzeitig soll die Ansiedlung oder Entwicklung von Handelsgrößbetrieben mit zentrumsrelevanten Gütern außerhalb der Ortskernzone restriktiv gehandhabt werden.
- Die Erreichbarkeit der Orts- und Stadtkerne – auch mit öffentlichen Fuß- und Radwegen – soll gesichert und wenn notwendig wiederhergestellt werden.
- In den Orts- und Stadtkernen sollen hochwertige öffentliche Räume hergestellt und ausgebaut werden. Dabei soll auf eine komfortable, barrierefreie Benutzbarkeit ebenso geachtet werden wie auf eine adäquate Ausstattung mit Grünelementen oder Kunst im öffentlichen Raum.
- Bei Um- und Ausbauten von Gebäuden in den Orts- und Stadtkernen soll auf die Orientierung der Gebäude zum öffentlichen Raum geachtet werden und auf Fassaden, die Ein- und Ausblicke ermöglichen.

Definition von Orts- und Stadtkernen (Zone I)

Der Orts- und Stadtkern ist der funktionelle und identitätsstiftende Mittelpunkt einer Gemeinde oder eines Stadtteils für dessen BewohnerInnen, Wirtschaftstreibende und BesucherInnen. Er bildet einen gewachsenen Siedlungs- und Versorgungskern. Hier findet sich eine Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Verwaltung, Kultur und Wohnen. Er ist weitgehend zusammenhängend bebaut und baulich und funktionell in das Siedlungsgefüge eingebunden.

Die Verkehrswege sind vorwiegend für den Fuß- und Radverkehr ausgelegt und sind öffentlich. Ein Netz aus fußläufigen Verbindungen und attraktiven Knotenpunkten durchzieht den Orts- bzw. Stadtkern. Die Erdgeschoßzone ist überwiegend mit öffentlichen oder halböffentlichen Nutzungen versehen.

Schritte zur Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen

Schritt 1:

Begehung und Bestandsanalyse durch Fachleute (Raum- bzw. OrtsplanerInnen und andere ExpertInnen); Abgrenzung eines „Untersuchungsraums“

Schritt 2:

Öffentlichkeitsbeteiligung (BürgerInnen, EigentümerInnen, Wirtschaftstreibende); Definition der Straßen, Plätze bzw. Gebiete, die belebt werden sollen

Einbindung von Betroffenen:

Im Prozess der Definition sollen die Betroffenen in jedem Fall umfassend, leicht erfassbar und rechtzeitig informiert werden. Darüber hinaus kann auch eine Konsultation einzelner Gruppen sinnvoll sein.

Schritt 3:

Abgrenzung und parzellenscharfe verbindliche Festlegung von Orts- und Stadtkernen (ev. Zone I und II)

Wie wird der Untersuchungsraum abgegrenzt?

Zunächst wird der Ortsmittelpunkt bestimmt. Ausgehend von diesem bestehenden Ortszentrum, das historisch gewachsen ist, werden weitere Gebiete in den Untersuchungsraum miteinbezogen.

Diese Gebiete sollen folgende Eigenschaften haben:

- eingebunden in das Siedlungsgefüge,
- weitgehend dicht bzw. zusammenhängend (geschlossen) bebaut,
- öffentlich zugänglich,
- ausreichend per Fuß, Rad, öffentlichen Nahverkehr und Pkw erreichbar.

Methodisch eignen sich neben klassischen Analysen beispielsweise Mental Maps: Diese können in Kooperation mit BürgerInnen bzw. unterschiedlichen AkteurInnen in der Gemeinde erstellt werden. So werden auch die „gefühlten Orts- und Stadtkerne“ sichtbar.

Orts- und Stadtkerne können prinzipiell auch über Landes- oder Gemeindegrenzen hinweg ausgewiesen werden. Auch Entwicklungsgebiete können in den Untersuchungsraum aufgenommen werden.

Gebiete, in denen bereits Fehlentwicklungen stattgefunden haben, die zu einer Schwächung des Orts- bzw. Stadtkerns führen, sollen dezidiert nicht im Untersuchungsraum liegen.

Umgekehrt können und sollen Gebiete im Untersuchungsraum liegen, in denen zwar aktuell keine Handels- und Dienstleistungsbetriebe liegen, für die aber die Gemeinde beabsichtigt, sie als Orts- und Stadtkern zu revitalisieren.

Kriterien für die Ausweisung von Orts- und Stadtkernen

Im Folgenden findet sich eine Auflistung jener Kriterien, die für Orts- und Stadtkerne gelten sollen.

Für eine Abgrenzung müssen nicht alle Kriterien zutreffen.

Die Gemeinden können diesen Katalog erweitern, wenn dies z. B. aufgrund einer besonderen geografischen Lage, Besonderheiten im Städtebau oder der historischen Entwicklung notwendig erscheint.

Städtebauliche bzw. gestalterische Kriterien:

- Vorhandensein von ortsbildprägenden Gebäuden
- Vorhandensein von Einzeldenkmälern und/oder Gruppen von unbeweglichen Objekten, die wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder sonstigen kulturellen Zusammenhanges einschließlich ihrer Lage ein Ganzes bilden
- Vorhandensein verschiedener Nutzungen bzw. Durchmischung
- Vertikale Funktionsdurchmischung (Nutzungsmischung: Erdgeschoß geschäftliche Nutzung/obere Geschoße Wohnen)
- Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Ausbildung der Erdgeschoßzone
- Öffnung der Gebäude zum öffentlichen Raum und Interaktion mit dem öffentlichen Raum
- kleinteilige Parzellierung
- soziale Durchmischung

Kriterien bauliche Nutzungsstruktur:

- Dichte/Häufigkeit der Einzelhandelsbetriebe
- Wohnnutzung
- Dichte/Häufigkeit der Dienstleistungsbetriebe
- Vorhandensein von zentrumsrelevanten Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen, insbesondere emissionsarme
- Vorhandensein öffentlicher Einrichtungen, soziale Einrichtungen
- Vorhandensein von Versammlungs- und Vergnügungsstätten
- Vorhandensein von Gastronomie, Fremdenverkehrseinrichtungen, Tourismusbetrieben

Kriterien Verkehr:

- Öffentlicher Zugang zu den Eingangsportalen der Geschäfte
- Erreichbarkeit von außen – zentralörtliche Funktion
- Berücksichtigung von Bereichen des ruhenden Verkehrs

- Fußläufiger Einzugsbereich der Haltestellen
- Einbeziehung von Fußgängerzonen, Wohnstraßen, Begegnungszonen, verkehrsberuhigten Bereichen
- FußgängerInnenfrequenz
- ÖV-Gütekategorie A, B, C, oder D (jedoch ist die ÖV-Gütekategorie alleine nicht maßgeblich für die Legitimierung eines Orts- bzw. Stadtkerns)

Ausschließungsgründe für eine Orts- und Stadtkernaussweisung

- Neue Einzelhandels- und Dienstleistungsagglomerationen, die in den letzten Jahren an der Peripherie errichtet wurden, können nicht als Orts- bzw. Stadtkernbereiche ausgewiesen werden. Eine Ausnahme bilden solche Zonen, wenn sie einer grundlegenden Nutzungs- und Funktionsänderung (entsprechend den Kriterien) unterzogen wurden
- Private Gebiete, z. B. Einkaufszentren, die nur zeitlich eingeschränkt durchquert oder betreten werden können
- Gebiete ohne Nutzungsmischung;
- Gebiete ohne Wohnfunktion
- Standorte, die sich vor allem an den Bedürfnissen des Autoverkehrs orientieren

Erweiterte Orts- und Stadtkerne (Zone II)

Für viele Gemeinden wird es sinnvoll sein, zusätzlich zur Zone des Orts- und Stadtkerns eine zweite Zone auszuweisen – eine erweiterte Orts- bzw. Stadtkernzone. Diese soll vor allem dazu dienen, die zukünftige Wohnentwicklung zu steuern. Ziel ist es für diese Bereiche nahe des Ortskerns eine Verdichtung über Wohnnutzung zu fördern, z. B. mit einer erhöhten Wohnbauförderung.

Alle zukünftigen Maßnahmen, Erleichterungen, Förderungen und Begünstigungen den Wohnbau betreffend gelten auch für den Orts- und Stadtkern selbst (Kernzone I). In der erweiterten Zone ist eine Mischnutzung zulässig, sie soll jedoch nicht finanziell gefördert werden.

Die Zone II umfasst den Orts- bzw. Stadtkern als Basis und zusätzlich den umliegenden Bereich, der vorwiegend als Wohnfunktion Verwendung findet. Die BewohnerInnen dieses Bereiches nutzen den Ortsbeziehungsweise. Stadtkern für ihre alltägliche Versorgung.

Ausgehend von der Orts- bzw. Stadtkernabgrenzung kann der erweiterte Bereich (Zone II) in fußläufiger Gehdistanz festgelegt werden. Bedingungen dafür sind:

- eine attraktive Einbindung in das örtliche Fuß- und Radwegenetz Richtung Orts- und Stadtkern (z. B. Gehlinie bis ca. 300 m bis zur Grenze);
- mögliche Verdichtungspotenziale für Wohnbau, wie z. B. Baulücken oder ehemals gewerblich oder landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie unmittelbar angrenzende Freiflächen mit funktionaler Verflechtung zum Siedlungszentrum.

Abb. 19: Ortskerne haben unterschiedliche Funktionen



3 BEISPIELE ZUR ANWENDUNG UND UMSETZUNG

3.1 Kaufhaus Tyrol – Neue Kaufkraft im historischen Zentrum von Innsbruck

Ein in die Jahre gekommenes Kaufhaus wurde in der historischen Altstadt zum Teil abgerissen und neu gebaut. Nun stärkt es das historische Zentrum Innsbrucks.

Das Kaufhaus Tyrol war über Jahrzehnte hinweg der Inbegriff des großen Kaufhauses – lange bevor sich allseits Einkaufszentren in Stadtrandzonen entwickelten. Im Jahr 1908 errichtet, wurde es im Zweiten Weltkrieg zerstört und in den 1960er-Jahren wiedereröffnet. Komplizierte Eigentumsverhältnisse und ein verändertes Einkaufsverhalten bedingten allerdings in den letzten Jahrzehnten einen langsamen Niedergang. Niemand wollte mehr so recht an eine Rettung des Kaufhauses glauben.

Nach dem Kauf durch einen Investor im Jahr 2005 folgte eine lange Planungsphase. Letztlich gelang eine Neugestaltung und die erfolgreiche Wiedereröffnung im Jahr 2010.

Abriss und teilweiser Neubau

Im Zuge des Umbaus wurden zwei von drei Gebäuden, die unter Denkmalschutz standen, zum Abbruch freige-

geben, da das Interesse an der zeitgemäßen Weiterentwicklung und Belebung der Maria-Theresien-Straße von allen Seiten sehr hoch war. Der Erhalt aller drei Fassaden hätte keine entsprechende architektonische Gestaltung ermöglicht. Das Projekt wurde von Chipperfield Architects realisiert. Die neue Front des Kaufhauskomplexes ist bewusst zurückhaltend gestaltet und fügt sich so in das historische Straßenensemble ein. Die entstandene Mall bietet nun Platz für über 50 Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Büroeinheiten. Täglich besuchen fast 20.000 Menschen das neue Kaufhaus Tyrol, das so zu einem wichtigen Treffpunkt mitten in der Stadt wurde.

Gut Ding braucht Weile

Rund um die diversen Projekte für den Umbau gab es viele Diskussionen. Das erste Wettbewerbsergebnis musste aus denkmalschutzrechtlichen Gründen verworfen werden. 2007 wurde zwar durch eine Berufungsentscheidung der Abbruch der beiden Bestandsgebäude freigegeben, das Kompromissprojekt entsprach aber nicht den Vorstellungen von qualitativ hochwertiger Architektur im Herzstück von Innsbruck. Dann erfolgte der komplette Neustart für das jetzt umgesetzte Projekt.

Nähere Infos unter: www.innsbruck.gv.at

Abb. 20: Kaufhaus Tyrol, Innsbruck



Das bemerkenswert renovierte Kaufhaus Tyrol ist Frequenzbringer und Flaggschiff des Handels in der Innsbrucker Fußgängerzone.

3.2 Mödling hat Zukunft – Stadtplanung im Dialog

Die Stadtgemeinde Mödling setzt auf den Dialog zwischen ExpertInnen, Politik und Mödliner BürgerInnen auch abseits vom konkreten Projekt. Dadurch soll Wissen und Verständnis für stadtplanerische Prozesse aufgebaut werden.

Die Stadtgemeinde Mödling versorgt ihre Bürgerinnen und Bürger laufend mit gut verständlichen Informationen zu Prozessen bzw. Themen der Stadtplanung wie Baukultur, Klimawandel etc. und tritt mit BürgerInnen regelmäßig in Dialog. Dazu gibt es drei Projektschienen:

Broschüre „Mödling hat Zukunft“

Die Broschüre gibt Auskunft über klassische und neue Planungsinstrumente und soll BürgerInnen deren Bedeutung und Nutzen näherbringen.

Veranstaltungsreihe „Stadtplanung im Dialog“

Zu den regelmäßig stattfindenden Veranstaltungen sind ExpertInnen, PolitikerInnen und BürgerInnen eingeladen. Hier werden Schlüsselthemen der Stadtplanung im Dialogformat diskutiert: Verdichtung im städtischen Raum, öffentlicher Raum, Klimawandelanpassung, Baukultur, ...

Thematische Spaziergänge

Im Rahmen von Spaziergängen können ExpertInnen und BürgerInnen gemeinsam neue Blickwinkel finden. Es wird vor Ort diskutiert, wie sich dieser verändert hat, wie zukünftige Veränderungen aus-

sehen könnten, und welche Möglichkeiten der Steuerung die Stadtgemeinde Mödling hat.

Zusätzlich wurde im Rahmen der Stadterneuerung in einem gemeinsamen Prozess eine Leitvorstellung zur Entwicklung der Stadt und dazu eine neue Dachmarke kreiert.

Vom Konflikt zum Dialog

Anlass für die „Stadtplanung im Dialog“ waren einige Konflikte zu Bauprojekten in den vergangenen Jahren, die vor allem auf mangelnder Information und mangelndem Dialog im Vorfeld beruhten. Seit einigen Jahren setzt Mödling nun auf umfassende projektbezogene Informations- und Beteiligungsarbeit und will dafür als Basis langfristig Wissen und Verständnis für Stadtplanung aufbauen.

Mehr Wissen über Stadtplanung und Baukultur

Der Anteil der über Stadtplanungsthemen informierten Bevölkerung steigt. Mit mehr Verständnis für das Baugeschehen werden Widerstände geringer. Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich besser informiert und können sich bei partizipativen Projekten einbringen.

Nähere Infos unter: www.moedling.at
www.marke-moedling.at

Abb. 21: „Stadtplanung im Dialog“, Stadtgemeinde Mödling



Die Stadtgemeinde Mödling verbreitert die Wissensbasis der Bevölkerung zu Fragen der Stadtplanung und Zentrenentwicklung durch die Veranstaltungs- und Broschürenreihe „Stadtplanung im Dialog“.

3.3 Sich um den Stadtkern gut kümmern: St. Andrä in Kärnten

Die Kleinstadt St. Andrä hat bei ihren BürgerInnen das Bewusstsein für die Potenziale im Stadtkern geweckt und ist mit Maßnahmen wie einem „Zentrums kümmerer“, aktivem Leerstandsmanagement und Private-Public-Partnership neue Wege gegangen.

Seit den 1990er-Jahren wuchs in St. Andrä die Peripherie, und der Stadtkern verlor an Bedeutung. Die Attraktivität des Stadtkerns sank mit dem Abzug wichtiger Geschäfte des täglichen Bedarfs laufend. Ab Mitte der 2000er-Jahre war ein deutlicher Leerstand an Geschäftslokalen bemerkbar. Als sich 2013 auch die örtliche Sparkasse aus dem Zentrum verabschieden wollte, begannen Politik und Verwaltung mit großen Anstrengungen dagegen anzukämpfen und holten dafür auch BürgerInnen ins Boot.

Ein Zentrums kümmerer

Nach einem groß angelegten BürgerInnen-Beteiligungsprozess und der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) stellte die Stadt St. Andrä einen sogenannten „Zentrums kümmerer“ ein. Ziel war es dabei, die Maßnahmen aus den vorangegangenen Prozessen gezielt umzusetzen und einen Überblick über alle Projekte im Stadtkern zu

behalten. Der „Zentrums kümmerer“ koordiniert seither alle Aktivitäten der Gemeinde und von privaten Akteurinnen und Akteuren.

Neues Rathausgebäude

Gleichzeitig realisierte die Gemeinde St. Andrä selbst ein zentrales Bauprojekt für die Zentrumsstärkung: Da das alte Stadtamt zu klein geworden war, wurde der Bau eines neuen Rathauses im Zentrum beschlossen. Dafür setzte die Gemeinde auf ein innovatives Konzept, das einerseits auf Public-Private-Partnership und andererseits auf Nutzungsmischung baut. Das neue Gebäude beherbergt neben dem Rathaus auch Wohnungen und Büros. Es bringt zusätzlich eine Aufwertung für den öffentlichen Raum und nicht zuletzt ist die Dachterrasse öffentlich zugänglich.

Aktiver Umgang mit Leerstand

Daneben setzt die Gemeinde St. Andrä auf ein aktives Leerstandsmanagement. Als kostenloser Service wird seit 2016 ein Leerflächen- und Leerstandskataster angeboten, der online auf der Gemeindewebsite aufgerufen werden kann. Damit soll die Anzahl der leerstehenden Gebäude und Geschäftslokale reduziert werden.

Nähere Infos unter: www.st-andrae.gv.at

Abb. 22: Rathaus St. Andrä im Lavanttal, Kärnten



Erhalt und Aufwertung öffentlicher Gebäude bringen Menschen ins Zentrum, wie etwa das Rathaus St. Andrä im Lavanttal, Kärnten.

3.4 Die Städtebauförderung in Deutschland: ein Investitionsmotor

Die Städtebauförderung in Deutschland leistet seit Jahren einen bedeutenden Beitrag zur Belebung der Stadt- und Ortskerne.

Das wichtigste Teilprogramm der Städtebauförderung in Deutschland ist dabei das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, das seit 2009 existiert. Dieses fördert städtebauliche Gesamtmaßnahmen zur Stärkung der Zentren, einzelne Umgestaltungsmaßnahmen und Kleinprojekte. Es zielt nicht nur auf eine qualitätsvolle bauliche Sanierung ab, sondern unterstützt auch die ökonomische, ökologische und soziale Stärkung der Ortskerne. Damit Maßnahmen gefördert werden können, müssen die Kommunen als Basis ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK erstellen. Auf Grundlage des ISEKs muss ein Fördergebiet durch einen Beschluss der Gemeinde räumlich abgegrenzt werden.

Geld für Maßnahmen

Die Fördermittel können sehr unterschiedlich eingesetzt werden, die Palette reicht dabei von der

Sanierung von Gebäuden, die das Stadtbild prägen, über die Umgestaltung von öffentlichen Räumen und die Stärkung der Verkehrsinfrastruktur bis zu Beteiligungsprozessen.

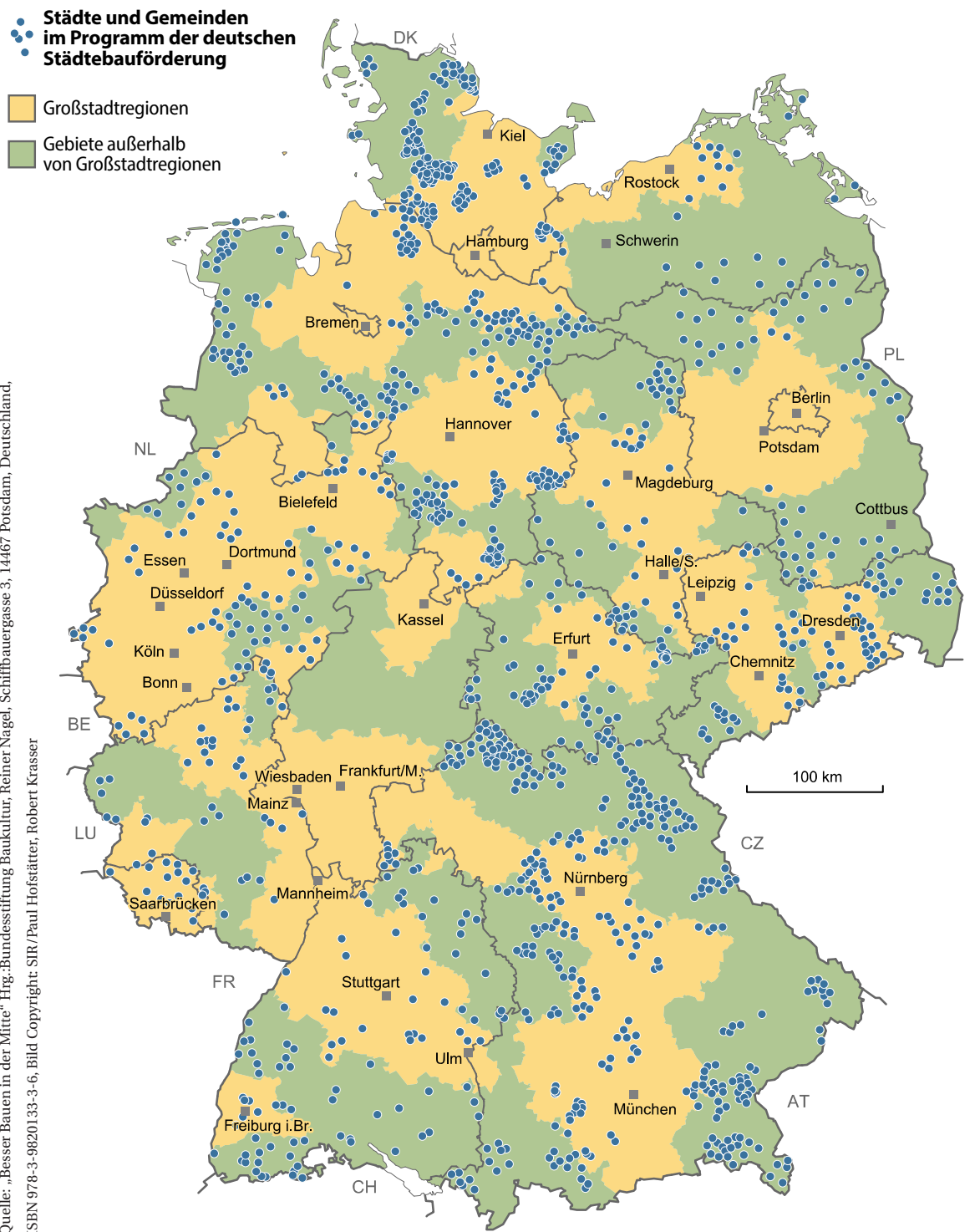
Was kann Österreich daraus lernen?

- Die Förderung der Orts- und Stadtkerne ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Land und Kommune.
- Die Kommunen stellen Anträge für ein Fördergebiet, also ein Teilgebiet ihrer Gemeinde. Damit geht die Förderung weg vom Einzelobjekt hin zum Gebiet.
- Voraussetzung für die Förderung ist die Abgrenzung eines Fördergebiets – das bedeutet: erst denken, diskutieren und integrativ planen – dann bauen.
- Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEKs) werden vom Bund mitfinanziert.

Drei österreichische Bundesländer sind in der gesetzlichen Verankerung der Abgrenzung von Orts- und Stadtkernen schon vorangeschritten: Salzburg, Tirol und Kärnten haben diese in Landesgesetzen festgeschrieben.

Nähere Infos unter: www.staedtebaufoerderung.info

Abb. 23: Das Handbuch „Besser Bauen in der Mitte“



Das Handbuch „Besser Bauen in der Mitte“ der deutschen Bundesstiftung Baukultur zeigt Erfolgsrezepte und Wirkungen kluger Innenentwicklung.

3.5 Lebendige Innenstadt in Waidhofen an der Ybbs

Die Gemeinde Waidhofen an der Ybbs setzt seit Jahren auf vielfältige Strategien zur Innenstadtbelebung – die Erfolge sind sichtbar und spürbar.

Viele Handels- und Dienstleistungsflächen standen in Waidhofen an der Ybbs leer, rund ein Viertel der Innenstadtgeschäfte war 2003/2004 geschlossen. Um diesen Trend umzukehren, wurden mehrere Strategien verknüpft. Eine der wichtigsten Maßnahmen war es, einen Innenstadtkoordinator einzusetzen. Dieser bildet eine wichtige Drehscheibe zwischen Wirtschaft, HauseigentümerInnen, der Stadt Waidhofen und den Tourismus- und Freizeitangeboten. Der Koordinator erhält politische Unterstützung, durch ihn können für den Ortskern relevante Maßnahmen effizient und rasch umgesetzt werden. Gleichzeitig wurden in der Verwaltung klare Strukturen und Zuständigkeiten geschaffen, um Projekte möglichst gut zu unterstützen und zu fördern.

Zuschüsse und Förderungen

Eine effiziente Maßnahme in Waidhofen sind auch finanzielle Förderungen zur Belebung der Innenstadt. So gibt es beispielsweise einen Zinszuschuss für die Modernisierung von Geschäfts- und Betriebsräumen, einen Mietzuschuss für die Ansiedelung von Handels- und konsumnahen Dienstleistungs-

unternehmen sowie eine Investitionsförderung für Gastronomiebetriebe in der Innenstadt. Diese Förderungen erleichtern Unternehmen den Start.

Erhöhung der KundInnenfrequenz in der Innenstadt

Die Nahversorger-Betriebe im Ortskern sind die wichtigsten Frequenzbringer in der Innenstadt. Sie bringen etwa die Hälfte der täglichen KundInnenfrequenz. Diese wird durch Gastronomie und konsumnahe Dienstleister verstärkt.

Durch den Innenstadtkoordinator und koordinierte Vorgangsweisen von Behörden in Gemeinde, Land und Bund können Projekte rascher umgesetzt werden. Auch die Dauer von Verfahren konnte durch klare Zuständigkeiten beschleunigt werden.

Was ist noch zu tun? – Ein Ausblick

Trotz der Erfolge der Aktivitäten stagniert die Bevölkerungszahl. In der Innenstadt braucht es mehr Bewohnerinnen und Bewohner, um die Nutzung von Lokalen im Erdgeschoß lukrativ zu machen. Daher sollen in Waidhofen an der Ybbs zukünftig attraktive Wohnflächen in der Innenstadt geschaffen werden. Laufende Ansiedelungen im Dienstleistungs- und Gesundheitsbereich bringen weitere Belebung in die Innenstadt.

Nähere Infos unter: www.waidhofen.at

Abb. 24: Waidhofen/Ybbs, Niederösterreich



Seit vielen Jahren gibt es in Waidhofen/Ybbs einen „Zentrums-Kümmerer“, der Impulse für den Stadtkern moderiert und vorantreibt.

3.6 Werfen: Nahversorgung im Zentrum

Einen Nahversorger im Ortskern zu halten, ist in vielen Gemeinden eine schwierige Aufgabe. In Werfen ist dies gemeinsam mit einem privaten Eigentümer gelungen.

In der Marktgemeinde Werfen gibt es auch heute noch einen Nahversorger und dies in einem historischen Markthaus mitten im Zentrum der ca. 3.000 EinwohnerInnen starken Marktgemeinde. Im Jahr 2012 gab es in der Gemeinde Überlegungen, am Ortsrand einen großen Supermarkt anzusiedeln. Das bestehende Geschäft im historischen Haus entsprach nicht mehr dem Stand der Technik und war durch viele Um- und Zubauen sehr verwinkelt. Doch mehrere GemeindevertreterInnen stellten sich gegen diesen Plan. Gemeinsam mit dem Nahversorger, dem Eigentümer des Objektes und einem ansässigen Architekten wurde nach einer Lösung gesucht, um den Nahversorger im Ortszentrum zu halten. Dem Eigentümer des Markthauses gehört auch das angrenzende Gebäude. Dieser investierte letztlich 1,1 Mio. Euro an Baukosten, so konnten die beiden Erdgeschoßzonen für den Nahversorger zusammengelegt und modernisiert werden. Dadurch wurden 670 m² Verkaufsfläche und 240 m² Lagerfläche geschaffen und der Nahversorger konnte im Ortszentrum bestehen bleiben.

Mangelnde Stellplätze als möglicher Hemmschuh

Die öffentlichen Stellplätze vor dem Nahversorger stellten anfangs eine Schwierigkeit dar, da sie alle trotz gebührenpflichtiger Kurzparkzone ständig

besetzt waren. Auf zwölf Parkplätzen wurde schließlich das Parken auf eine halbe Stunde verkürzt, um die Frequenz zu erhöhen. Dies hat sich nach einer Übergangsphase gut eingespielt.

Kaufkraft und KundInnenfrequenz bleiben im Ortskern

Durch die starke KundInnenfrequenz des Lebensmittelmarktes ist der Ortskern gut besucht. Das moderne Geschäft stellt einen sozialen Treffpunkt dar und ist für viele fußläufig erreichbar. Die Kaufkraft bleibt durch das Bestehen des Nahversorgers im Ortskern.

Was kann noch kommen? – Weitere Nutzungen

Neben dem Nahversorger wurde beim Umbau auch ein Café gebaut. Dieses wurde vom Marktbetreiber ursprünglich nicht mitübernommen und stand mehrere Jahre leer. Mittlerweile ist dort aber ein Café eingezogen.

Kooperation Gemeinde – privater Eigentümer – Supermarktkette

Gemeinsam mit dem Eigentümer der Gebäude hat es die Gemeinde geschafft, dass der Nahversorger im Ortskern bestehen bleiben kann. Die Gemeinde hat über Raumordnung, Parkraumbewirtschaftung und Öffentlichkeitsarbeit dazu beigetragen. Der Eigentümer hat viel persönliches Engagement eingebracht. Das Projekt wäre ohne das unternehmerische Denken und die Risikobereitschaft seitens des Eigentümers, hier zu investieren, nicht gelungen.

Nähere Infos unter: www.gemeindewerfen.at

Abb. 25: Werfen, Salzburg



Zentrale Nahversorgung in Werfen, Salzburg

3.7 Krumbach im Bregenzerwald: Gemeinsam planen, bauen, wohnen

BürgerInnenbeteiligung, offene Beiräte und eine strikte Widmungspolitik halten den Ortskern von Krumbach im Bregenzerwald lebendig.

Die Gemeinde Krumbach ist eine Streusiedlung mit vielen historischen Bauernhäusern. Bereits in den 1990er-Jahren entstand hier unter BürgerInnenbeteiligung ein Leitbild. Seitdem wird eine strikte Widmungspolitik verfolgt. Neu gebaut werden darf ausschließlich auf Freiflächen im Ortskern oder zur Nachverdichtung einzelner Siedlungsweiler. Die Unterstützung dafür kommt aus der Bevölkerung durch gelebte BürgerInnenbeteiligung. Das ist der Grundstein für den Erfolg der Krumbacher Ortsplanung. Wird ein neues öffentliches Gebäude geplant, so werden alle Gemeindemitglieder, die sich dafür interessieren, zur Mitarbeit in einer Vorbereitungsgruppe eingeladen. Die Unterausschüsse des Gemeinderats wurden aufgelöst und durch für alle BürgerInnen offene Beiräte ersetzt. Darunter findet sich auch ein Gestaltungsbeirat.

Aktiv in der Bodenpolitik

Durch Grundstückstausch und -kauf konnte die Gemeinde aktiv in die Bodenpolitik eingreifen. Die neu entstandenen Wohn- und Kommunalbauten beste-

hen durch hohe architektonische Qualität und setzen die Vorarlberger Bau- und Handwerkstradition zeitgemäß um. Urbane Infrastrukturen liefern Projekte wie Gemeindezentrum, Mehrgenerationenwohnhaus, Musikprobelokal, Bücherei und Veranstaltungsaal. Dazu kommt die Zusammenarbeit mit international renommierten ArchitektInnen, wie z. B. beim Projekt „BUS:STOP“. Das Projekt, bei dem sieben Buswartehäuschen umgesetzt wurden, ist weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt.

Frischer Wind durch die laufende Beteiligung der BürgerInnen

BürgerInnenbeteiligung ist der Erfolgsfaktor für die Unterstützung aus der Bevölkerung. Durch die Möglichkeit der Mitarbeit in Vorbereitungsgruppen und Zusammenkünfte wie bei Richtfesten neuer Gebäude wird die gute Stimmung gehalten.

Bei jeder Gemeindewahl können ca. 50 Prozent neue MandatarInnen für die Gemeindevertretung gewonnen werden, das bringt zusätzlich frischen Wind und neue Ideen in die Beiräte.

Durch die Alternativen zum Einfamilienhaus und die Verdichtung im Ortszentrum wird der Ortskern zusätzlich belebt.

Nähere Infos unter: bregenzerwald.at

Abb. 26: Krumbach im Bregenzerwald, Vorarlberg



Die Baukulturgemeinde Krumbach im Bregenzerwald setzt architektonische Impulse im Zentrum nicht nur bei Gebäuden, sondern auch bei Busstationen.

4 MITGLIEDER DER ÖREK-PARTNERSCHAFT

Die Fachempfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne wurden im Rahmen der gleichnamigen ÖREK-Partnerschaft erarbeitet.

An dieser Stelle ergeht ein herzliches Dankeschön an die Mitglieder der ÖREK-Partnerschaft für die intensive Mitarbeit!

Brunner	Elsa	Bundeskanzleramt – Federführung
Buttler	Michael	Stadt Salzburg
Enzinger	Karin	Internationales Städteforum Graz
Feßl	Thomas	Wirtschaftskammer Österreich
Göll	Ilse	Bundesministerium für Nachhaltigkeit & Tourismus
Hagspiel	Edgar	Amt der Vorarlberger Landesregierung
Haider	Peter	SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Haubenberger	Bernhard	Österreichischer Gemeindebund
Itzlinger-Nagl	Christine	Amt der Salzburger Landesregierung – Federführung
Krasser	Robert	SIR – Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
Kuppek	Bernhard	Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
Linzer	Helene	TU Wien – örtliche Raumplanung
Mittringer	Kurt	Amt der Wiener Landesregierung
Molitschnig	Elias	Amt der Kärntner Landesregierung
Ortner	Robert	Amt der Tiroler Landesregierung
Redik	Michael	Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Rockenbauer-Peirl	Christa	Bundesministerium für Nachhaltigkeit & Tourismus
Roth	Michael	Bundesministerium für Nachhaltigkeit & Tourismus
Scheschark	Friedrich	Amt der Kärntner Landesregierung
Schweifer	Arnold	Amt der Burgenländischen Landesregierung
Schwer	Stephanie	Österreichischer Städtebund
Sochatzy	Gerald	Amt der Oberösterreichischen Landesregierung
Strempfl-Ledl	Gertraud	Internationales Städteforum Graz
Trauner	Hubert	Amt der Niederösterreichischen Landesregierung
Wallner	Wolfgang	Amt der Burgenländischen Landesregierung
Wampera	Christian	Bundesministerium für Verkehr, Innovation & Technologie
Wasserburger	Maria	Amt der Wiener Landesregierung
Wetschko	Hartwig	Amt der Kärntner Landesregierung

www.oerok.gv.at

