

ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (ÖROK)

**FACHEMPFEHLUNGEN
ZUR STÄRKUNG DER ORTS- UND
STADTKERNE IN ÖSTERREICH**

Wien, September 2019

HINTERGRUND UND PRÄAMBEL

Hintergrund

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 Handwerksbetrie-

be, die Schule, der Arzt, die Apotheke, die Post und das Gemeindeamt. Auf dem Dorf- und Stadtplatz wurde Markt gehalten. Das Zusammentreffen 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 öffentlichen Freiräumen,

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

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 Rahmenübereinkommen 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: SIR Robert Krasser

Besonders kleine und mittelgroße Städte sind von der Leerstandsproblematik betroffen.

DIE ZEHN EMPFEHLUNGEN 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.

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 Staffelung 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



Quelle: © SIR/Paul Hofstätter

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.

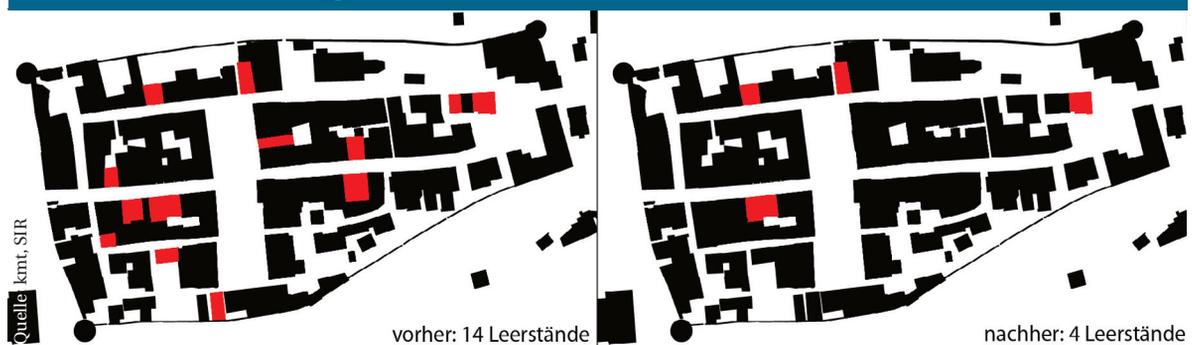
- Auf Bundesebene soll eine Anlaufstelle für die Stärkung von Orts- und Stadtkernen eingerichtet werden.³ Diese hat folgende Aufgaben:
 - Etablierung und Koordination einer Städtebauförderung
 - Koordination und Bündelung der bestehenden Aktivitäten auf Bundesebene
 - Ansprechpartner für die Länder
 - 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.

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.

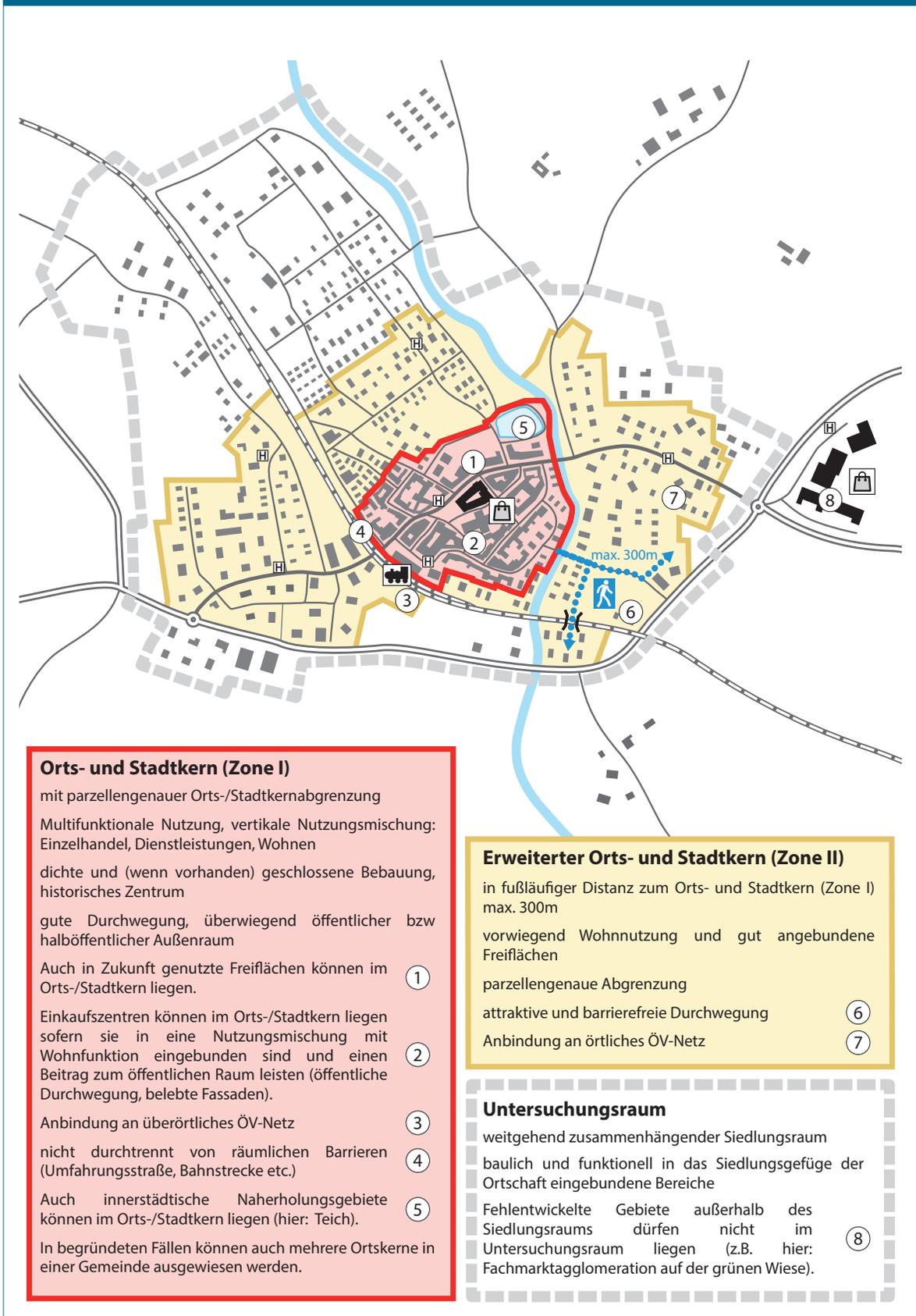
Abb. 7: Orts- und Stadtkern (Zone II)



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)



Quelle: SIR/Paul Hofstätter, Robert Krasser

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 Regional-

entwicklung 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.

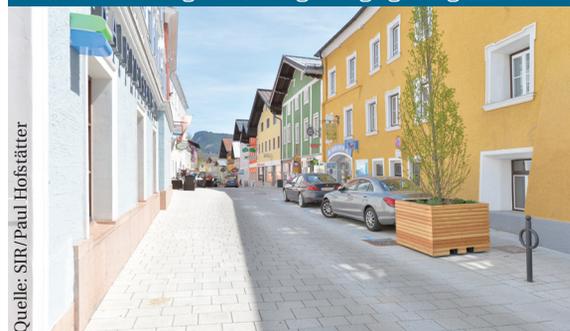
Die oben angeführten Bestandteile sollen die Mindestanforderungen eines ISEK aufzeigen. Die Prüfung dieser Mindestanforderungen soll den Ländern obliegen.

Abb. 9: Schernbergstraße in Radstadt vor der Umgestaltung



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)



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.



Quelle: SIR/Paul Hofstätter

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



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.

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.

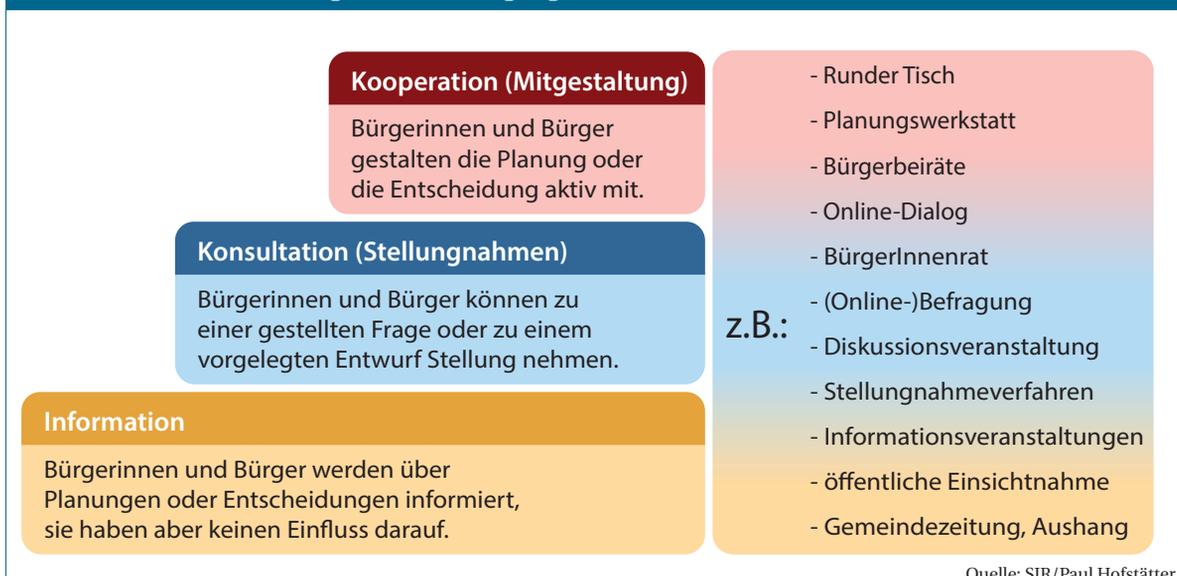
- Die politischen Entscheidungsgremien sollen zur Beteiligung ein grundsätzliches Commitment beschließen.
- Über die Entwicklung des Zentrums soll aktiv vonseiten der Gemeinde informiert werden.
- Bei allen Schritten der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) soll die 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



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 LiegenschaftseigentümerInnen oder Wirtschaftstreibende haben Interesse an einem vitalen Zentrum. Daher können sie als PartnerInnen für Maßnahmen gewonnen werden. Überzeugungsarbeit bzw. 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.

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 För-

derung 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 Stadtkern, so wie hier am Marktplatz der Marktgemeinde Werfen, sind gegenüber Neubauten in peripheren Lagen zu begrüßen.

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: Zentrale Nahversorgung in Werfen, Salzburg



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.

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



Quelle: freihand/Sabine Ranalter

Beirat für Architektur und Gemeindeentwicklung in Werfenweng

ABGRENZUNG VON ORTS- UND STADTKERNEN*

DEFINITION, KRITERIEN, PROZESS

1 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.

2 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.

3 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 miteinbezieht, zu forcieren.

Die Orts- und Stadtkerne sollen (auch) in Zukunft lebendige, gute gemischte, attraktive Orts- und Stadtteile sein, in denen die GemeindegängerInnen 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,

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

- ... 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 flächen-deckenden Bebauungsplan oder über eine Orts-bildschutzkommission, eine Altstadt-Sachverständigenkommission oder einen Gestaltungsbeirat gesichert werden.
- Gewerbliche Erdgeschoßnutzungen sollen durch Schichtenwidmung und Bebauungsplanung mit Nutzungsanteilen gefördert werden.
- Die Ansiedlung von Frequenzbringern in den Orts- und Stadtkernen soll unterstützt werden. Gleichzeitig soll die Ansiedlung oder Entwicklung von Handelsgroßbetrieben 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.

4 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.

5 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)

6 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.

7 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
- Fußgängerfrequenz
- ÖV-Güteklasse A, B, C, oder D (jedoch ist die ÖV-Güteklasse alleine nicht maßgeblich für die Legitimierung eines Orts- bzw. Stadtkerns)

8 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

9 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. 1: Ortskerne haben unterschiedliche Funktionen



Quelle: © shutterstock