



Österreichische Raumordnungskonferenz ÖROK  
Herrn Mag. Johannes Rossbacher  
Herrn Mag. Markus Seidl

Ballhausplatz 1  
1014 Wien

Voitsberg, im Juli 2013

**Stellungnahmeverfahren im Rahmen des STRAT.AT 2020 Prozesses zum 1. Entwurf (Rohbericht)  
der Partnerschaftsvereinbarung betreffend Kohäsionspolitik 2014–20**

**Kapitel „Integrierte nachhaltige Stadtentwicklung“ mit Finanzinstrument JESSICA – Pilotprojekt  
Voitsberg**

S.g. Herr Mag. Rossbacher!  
S.g. Herr Mag. Seidl!

Bereits im Oktober 2011 verabschiedete die Europäische Kommission Ihr Vorschläge zur  
Kohäsionspolitik 2014 – 2020, mit besonderen Bestimmungen für den EFRE-Fonds.

Die Stadtgemeinde Voitsberg hat insbesondere im Sinne des Kapitels III, Artikel 7 und 8 gehandelt  
und bisher sämtliche relevanten Behörden und Einrichtungen gebeten, auf nationaler Ebene dieses  
Kapitel zu berücksichtigen. Nach Durchsicht des veröffentlichten Rohberichtes ist das Kapitel der  
„Integrierten, Nachhaltigen Stadtentwicklung“ noch nicht in der vorgeschlagenen Form  
berücksichtigt, ebenso wie der Einsatz des Finanzinstrumentes JESSICA .

Daher wird ersucht, folgenden Inhalt in die Partnerschaftsvereinbarung aufzunehmen:

1. Mindestens 5% der auf nationaler Ebene zugewiesenen EFRE-Mittel werden für integrierte  
Maßnahmen für eine nachhaltige Stadtentwicklung verwendet, mit deren Durchführung die  
Städte beauftragt werden
2. Einsatz des Finanzinstrumentes JESSICA unter Beanspruchung von EFRE-Zuschüssen
3. Benennung einer Liste der Städte, in denen umfassende Maßnahmen für eine nachhaltige  
Stadtentwicklung durchgeführt werden sollen
4. Den Beitritt Österreichs zu einem europäischen Stadtentwicklungsforum unter Nennung von  
bis zu 20 Städten

Verwiesen wird auf folgende relevante und Ihnen bekannten Unterlagen:

- Vorschlag zur Verordnung des EU-Parlamentes und des Rates zum EFRE-Fonds v. 6.10.2011
- dem Dokument der EU-Kommission über die  
„INTEGRIERTE NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG“ zur Kohäsionspolitik 2014 -2020
- dem Konferenzprotokoll zum 1. Steirischen Stadtkernsymposium v. September 2012 in  
Voitsberg
- der Petition des Städtebundes Steiermark





- dem Masterplan CityGesellschaft Voitsberg auf Basis des integrierten, nachhaltigen NETZ.WERK.STADT Ansatzes

In diesem Kontext wird auch die im Schreiben der GD Regionalpolitik aus Brüssel an die Stadtgemeinde Voitsberg erwähnte Veranlassung einer Ex-Ante Bewertung zum bisherigen Marktversagen des „Problemfeldes“ Innenstadt-Entwicklung ebenso postuliert, wie der Zusammenhang Stadtentwicklung – Raumordnung – Hochwasser.

Mit besten Dank vorab  
und herzlichen Grüßen aus der Lipizzanerheimat



Ernst Meixner  
Bürgermeister

**Verweise:**

Vorschlag zur Verordnung des EU-Parlamentes und des Rates zum EFRE-Fonds v. 6.10.2011  
EU-Dokument INTEGRIERTE NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG  
Konferenzprotokoll zum 1. Steirischen Stadtkernsymposium  
Masterplan CityGesellschaft Voitsberg  
Petition Städtebund Steiermark  
Schreiben der Kommission v. 29.1.2013

**Verteiler:** (per Mail):

Land Steiermark: LH Mag. Franz Voves, LH-Stv. Hermann Schützenhöfer, LR Dr. Christian Buchmann,  
A7 Mag. Doris Kampus, A 12 Dr. Gerd Gratzler , alle Landtagsabgeordneten, alle NR, alle BR,  
Mag. Bernd Osprian-EPOurban REV  
MEP Jörg Leichtfried  
Städtebund Steiermark, Dr. Stefan Hoflehner  
Wirtschaftskammer Steiermark, Präsident Ing. Josef Herk  
NETZ.WERK.STADT, Obmann Hans Draxler  
Internationales Städteforum Graz ISG, GF DI Hansjörg Luser  
Der Volkswirt, Ronald Barazon  
Städtebund Österreich, Dr. Thomas Weninger  
Österr. Handelsverband, Präsident Dr. Stephan Mayer Heinisch  
Landeshauptleute von Niederösterreich, Oberösterreich, Kärnten

Alle Mitglieder mit Sitz & Stimme innerhalb ÖROK  
Alle beratenden Mitglieder innerhalb ÖROK

EIB Luxemburg, Mag. Barbara Mulder-Bahovec; Mag. Björn Werner  
EU GD Regionalpolitik und Stadtentwicklung, Hr. Raphael Goulet  
EU Kompetenzzentrum Stadtentwicklung  
EU-Kommission Kabinett Dr. Johannes Hahn, Dr. Stefan Zotti

ÖROK - GESCHAFTSSTELLE	
eingelangt:	
G. ZL:	
Vidende der Geschäftsleiter:	





## Ansatz zu nachhaltig integrierter Stadtentwicklung Standort Voitsberg

### MASTERPLAN STADTERNEUERUNG

**NETZ.WERK.STADT**  
CITY.GESELLSCHAFT.VOITSBERG

## Vorwort



Ein brennendes Thema beschäftigt uns Bürgermeister seit Jahren:

Leer stehende Flächen und Gebäude in den historischen Stadtkernzonen, gleichzeitig dominieren monotone Siedlungs- und Einzelhandelskorridore vor den Stadttoren.

Im Zuge des 1. Steirischen Stadtkernsymposiums im September 2012 in Voitsberg wurde ein Lösungsansatz vorgestellt, wie es gehen kann, eine umfassende Stadterneuerung wirtschaftlich darstellbar umzusetzen. Die Europäische Union, Sektor Regionalentwicklung, hat in Abstimmung mit der Europ. Investitionsbank EIB das Förder- und Finanzierungsinstrument Stadtentwicklungsfonds JESSICA ins Leben gerufen. Nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne der EU-Programme setzt dort an, wo bisherige Aktivitäten zum Stillstand gekommen sind. Bisherige Bemühungen waren auf die umfassende Sanierung im Wohnbau, auf Fassadenfärbelungsaktionen sowie auf punktuelle Gestaltungsaktionen auf den Plätzen ausgerichtet. Stadtmarketingaktivitäten reagierten im Eventbereich. In Summe greift das zu kurz.

Voitsberg geht neue Wege. Einerseits hat man sich gemeinsam mit den anderen Städten des Bezirks in das EU-Projekt EPOurban zur Einbeziehung der privaten Hausbesitzer in den Stadterneuerungsprozess eingebracht, andererseits durch Hereinnahme des modellhaften NETZ.WERK.STADT – Ansatzes für nachhaltige Stadtentwicklung eine Umsetzungsbegleitung ins Boot geholt.

In der Konzeptmappe wird der modellhafte Ansatz der NETZ.WERK.STADT CityGesellschaft Voitsberg als Masterplan für die umfassende Stadterneuerung dargestellt.

Bürgermeister Ernst Meixner

**NETZ.WERK.STADT**  
CITY.GESELLSCHAFT.VOITSBERG

# Präambel Raumordnungsgesetz



Das vorliegende Modell „CityGesellschaft“ Voitsberg verweist insbesondere auf die Bezugnahme der im Steirischen Raumordnungsgesetz vorgesehenen Grundsätze des § 3:

- Beachtung eines sparsamen Flächenverbrauches
- Beachtung einer wirtschaftlichen Aufschließung
- Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft

weitere auf

- die Entwicklung der Siedlungsstruktur von innen nach außen
- die Berücksichtigung des Einzugsgebietes für öffentliche Verkehrsmittel
- die Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung
- die geeignete Vorsorge für Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
- die zweckmäßige Ausstattung zentraler Orte entsprechend ihrer Funktion

sowie

auf den Schutz erhaltenswerter Kulturgüter der Stadtgebiete.

ROG Steiermark - Bezugnahme



# Integrierte Plan für nachhaltige Stadtentwicklung



*Ein integrierter Plan für nachhaltige Stadtentwicklung umfasst ein **System** von miteinander verknüpften Maßnahmen, die eine dauerhafte Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Bedingungen einer Stadt oder eines Stadtgebietes abzielen.*

*Der Schlüssel zum Erfolg ist **Integration**.*

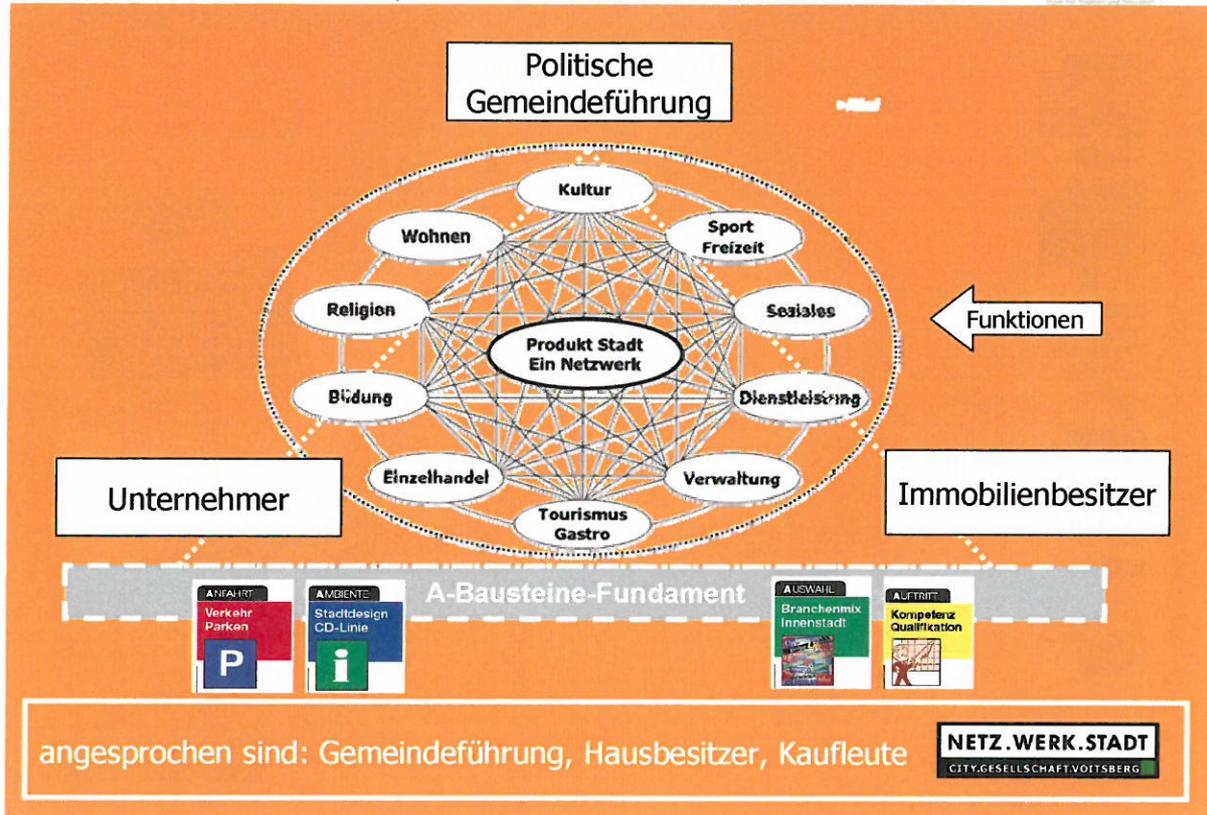
*Alle Strategien, Projekte und Vorschläge werden in ihren Beziehungen zueinander betrachtet.*

*Der Plan als Ganzes hat eine größere Wirkung als die Umsetzung einzelner Teile.*

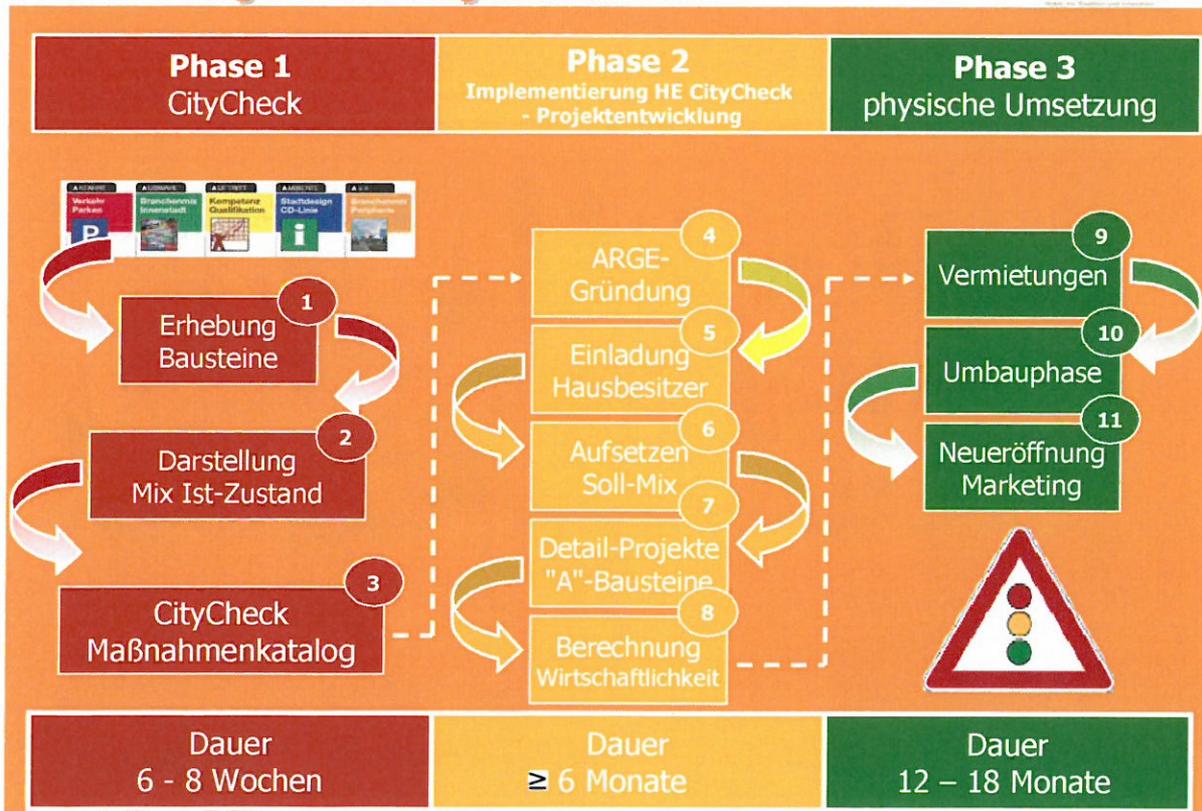
Integration & Organisation



# Multifunktionalität, als Leitbild Jahrhunderte alt



# Prozess CityCheck/CityGesellschaft



# Vorgehensweise Inventur CityCheck



<p><b>ANFAHRT</b> Verkehr Parken <b>P</b></p>	<p>→ Anfahrt Leitsystem, Parkplätze, Tariflogistik </p>	
<p><b>AMBIENTE</b> Stadtdesign CD-Linie <b>i</b></p>	<p>→ Möblierung, Flanierbreiten der Gehsteige, Beleuchtung, </p>	
<p><b>AUFRITT</b> Kompetenz Qualifikation </p>	<p>→ Kompetenz &amp; Freundlichkeit der Betriebe, Öffnungszeiten </p>	
<p><b>AUSWAHL</b> Branchenmix Innenstadt </p>	<p>→ Ist-Zustand - Leerflächen, Nutzung der Obergeschoße </p>	
<p><b>A v 4</b> Branchenmix Peripherie </p>	<p>→ Zusammenhang Kern – Peripherie, Verlegungs- und Ausbauvorhaben des Handels </p>	

Defizite der Bausteine sind bekannt und untersucht, wechselseitige Abhängigkeiten werden zusammengeführt



# CityCheck - Funktionen in den Geschossen



**Branchenmix** Handel, Gastronomie, Dienstleistung →

waagrecht  
senkrecht



**Alle**  
Formen  
**Wohnen**  
Hotel  
Büro  
DL

**Inventur - waagrecht und senkrecht, SOLL - IST**  
von lateinisch invenire = etwas finden bzw. auf etwas stoßen



# CityCheck - Funktion Obergeschoße



- MODUL 1:  
**HISTORIKHOTEL**, das Altstadt hotel im Stadtkern verteilt auf mehrere Liegenschaften
- MODUL 2:  
**WOHNEN allgemein**, sowie die Sonderformen Betreubares Wohnen, Betreutes Wohnen, Behindertengerechtes Wohnen
- MODUL 3:  
**BIZZYNETTEN** für das Kreativgewerbe und Jungunternehmer (Wohnen & Arbeiten in der Stadt)

angestammte Funktionen werden zeitgemäß weiterentwickelt



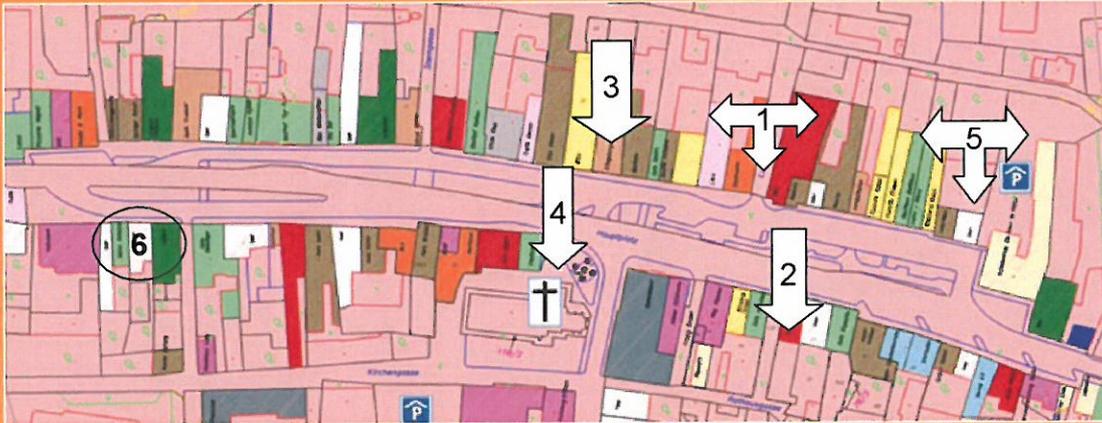
# Standorte Leitbetriebe



Potentielle Leitbetriebsstandorte für Einzelhandel und HistorikHotel wurden lokalisiert



# Übersicht Standorte Leitimmobilien

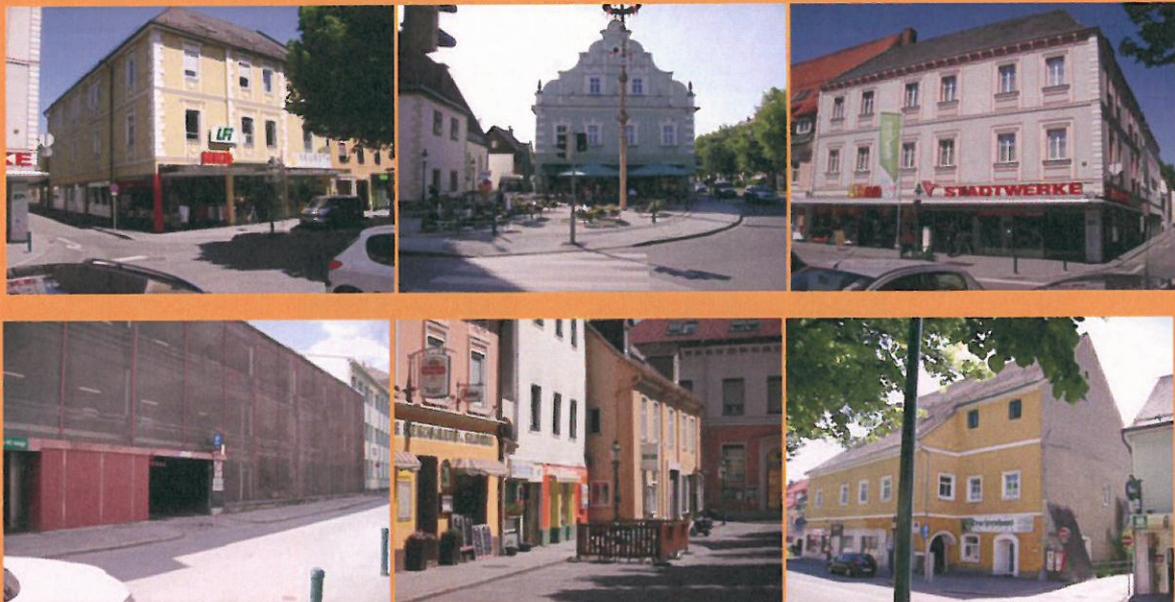


- 1 Leitbetrieb Einzelhandel, Adaptierung und Verbindung von 2 Geschäfts- und Büroimmobilien, EG/OG
- 2 Leitbetrieb HistorikHotel Haupthaus, Rezeption, Zimmer, Verwaltung (EG/OG/DG)
- 3 Leitbetrieb HistorikHotel Gästehaus (Apartments)
- 4 Leitbetrieb HistorikHotel, Restaurant/Zimmer
- 5 Ausbau/Erweiterung Parkdeck, OG Wohnraum, EG Geschäftsflächen
- 6 Leerlächenverwertung (weiß) erfolgt Zug um Zug mit Leitbetriebsansiedlung

Bestehender Mix wird durch Leitbetriebe aufgewertet



# Übersicht Leitimmobilien



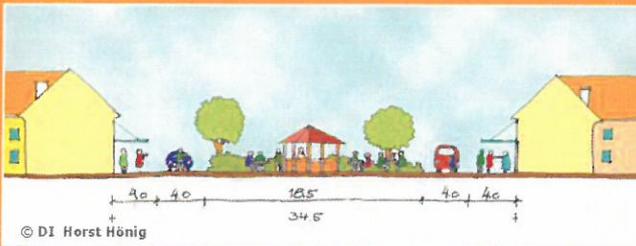
Geeignete Immobilien wurden im CityCheck identifiziert,  
die Eigentümer eingebunden!



# Neuorganisation des öffentlichen Raumes



- Verbreiterung Gehsteige
- Gehsteigüberdachung
- Neue Parkordnung
- Einbahnführung
- Verkehrsberuhigung
- Leit- u. Orientierungssystem



Die Gemeinde schafft mit der Neuorganisation des öffentlichen Raumes in Bezug auf Maßnahmen für Verkehr + Ambiente die Grundlage für Nachfrage und Verwertung sämtlicher Nutzungsarten!

Anfahrt/Verkehr+Ambiente/CD = Auswahl (Mix)



# Übersicht Hauptplatz

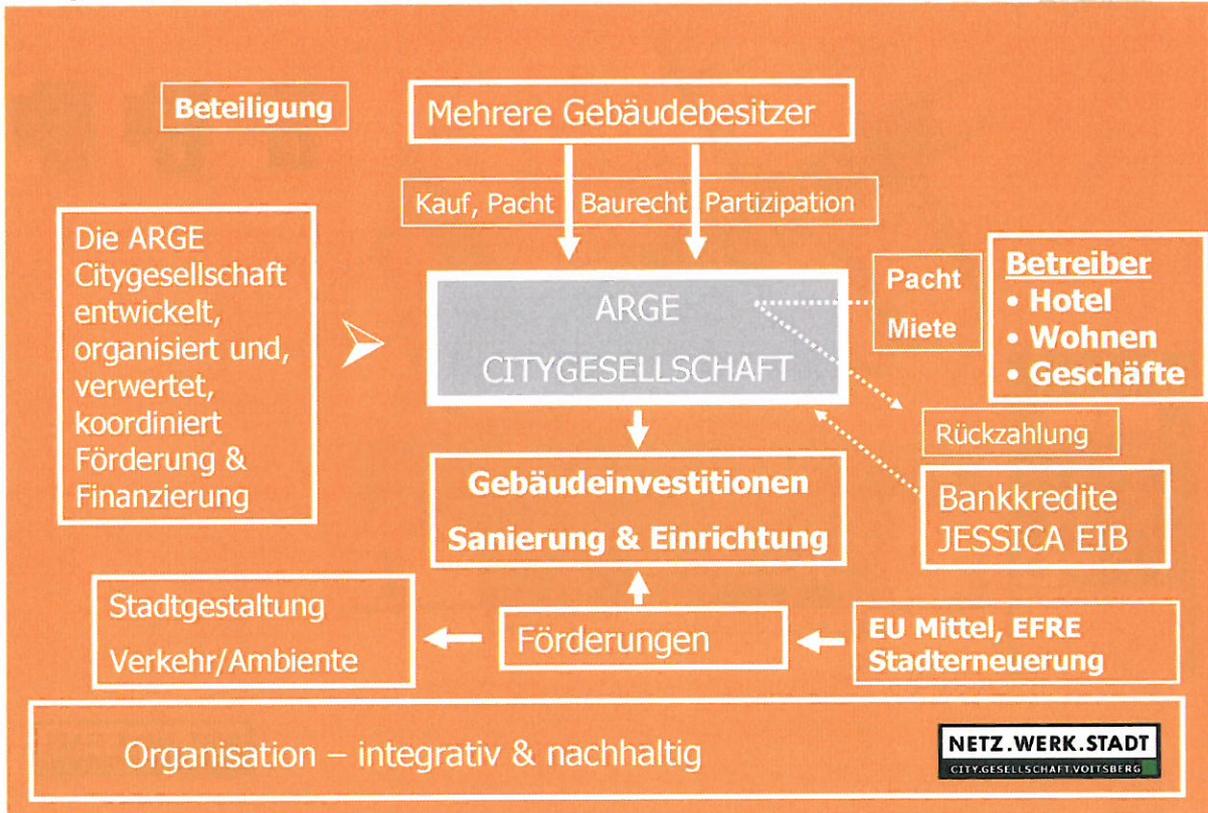


© DI Horst Hönig

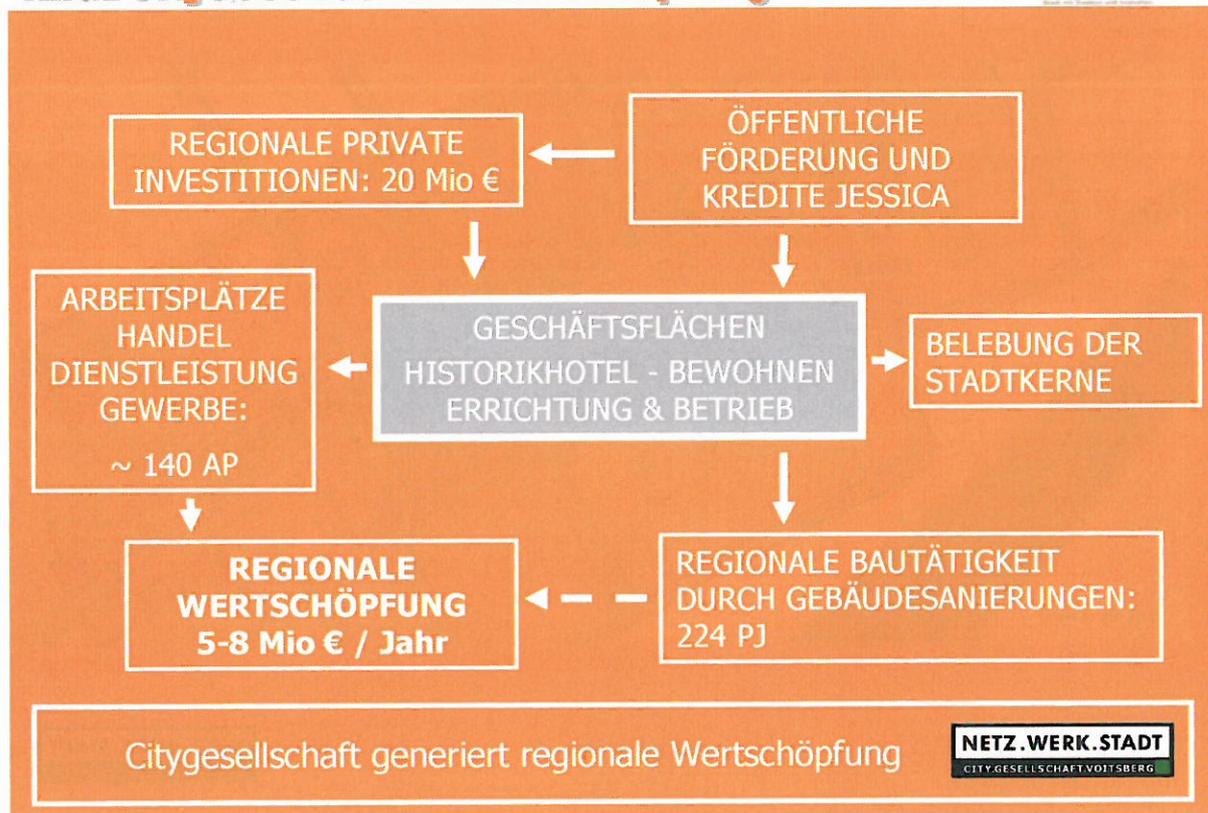
Basis zur Verwertung der Gebäude ist die Neuorganisation der Bausteine Verkehr und Ambiente im öffentlichen Raum



# Organigramm CityGesellschaft



# ARGE CityGesellschaft Wertschöpfung



# Akzeptanz - Mitwirken der Betroffenen



integrierender Baustein: Training & Coaching, Beratung der Betroffenen

- Gruppe der Hausbesitzer
- Gruppe der Kaufmannschaft



Prozess: Lösungskultur löst Streitkultur ab!



# Zusammenfassung



1. Modell der ARGE Citygesellschaft Voitsberg ist ein integrierter Ansatz zur nachhaltigen Stadtentwicklung, aufbauend auf Gleichzeitigkeit in der Umsetzung der Maßnahmen zur Sicherung wechselseitiger Abhängigkeiten
2. Grundlage ist ein Commitment der Partner Gemeindeführung, Kaufmannschaft und Immobilienbesitzer
3. Streitkultur weicht einer Lösungskultur
4. Zeithorizont für Detailplanung und Umsetzung beträgt mindestens 2 Jahre
5. Nachhaltige Stadtentwicklung generiert regionale Wertschöpfung, Wachstum und Beschäftigung
6. Förder- und Finanzierungsmodell – möglich durch EU-Programm
7. Planungsgrundsatz: Bedachtnahme auf die zentralörtliche Funktion, "von Innen nach Außen" im Sinne des geltenden Raumordnungsgesetzes

EU-Kapitel nachhaltige Stadtentwicklung – Pilotprojekt Voitsberg



Funktionsbeschreibung NETZ.WERK.STADT ARGE CityGesellschaft

Voitsberg, im Mai 2013

Stadtgemeinde Voitsberg  
Bürgermeister Ernst Meixner  
Hauptplatz 1  
A 8570 Voitsberg  
[www.voitsberg.at](http://www.voitsberg.at)

Erstellt im Rahmen des Projektes EPOurban  
mit Unterstützung von:



**MASTERPLAN VOITSBERG**

**NETZ.WERK.STADT**  
CITY.GESELLSCHAFT.VOITSBERG

**„NEUES LEBEN IN ALTEN STÄDTEN“ – Nachhaltige Stadtentwicklung  
CityGesellschaft Voitsberg als Musterfall des Stadtentwicklungsfonds JESSICA der EIB  
Erläuterung zum funktionalen Ablauf**

1. Die Stadtgemeinde setzt als Vorbereitungsmaßnahme zur Optimierung der den öffentlichen Raum in der Kernzone betreffenden Faktoren Verkehr und Ambiente einen einfachen Masterplan auf.
2. Dieser wird mit Hausverstand, Feingefühl und wenig Aufwand (anstatt teurer Studien) verfasst, in Form von Skizzen für die Maßnahmen des öffentlichen Raumes in der Kernzone, die den bisherigen hemmenden Faktoren entgegenwirken.
3. Oft sind es bekannte und untersuchte Themen (wie etwa Parkplatzanordnung, schmale Gehsteige, unterbrochene Flanierzonen) oder auch kleine Details, wie die Anordnung der Gastgärten, Ausleuchtung o.Ä.
4. Mit Skizzierung dieser „Runderneuerung“ der Kernzone werden danach die Hausbesitzer angesprochen, zunächst einmal jene mit Leerstehungen in Erd- bzw. Obergeschoßen. Seitens der Gemeinde ergeht die Einladung, bei der Projektierung, Verwertung, Vergabe und Finanzierung gemeinsam vorzugehen, in Form der ARGE CityGesellschaft.
5. Somit entsteht für alle Gebäude-Besitzer der Vorteil, bei angedachten Um- und Ausbauten von einem „runderneuertem“, funktionierendem öffentlichen Raum umgeben zu sein – Basis für sämtliche Verwertungen.
6. Aus der bisherigen Isoliertheit einer Immobilien-Einzelmaßnahme, entsteht für alle am Markt eine neue Nachfrage-Situation, die es in dieser organisierten Form bisher nicht gab.
7. Egal ob für Filialketten, Hotelbetreiber, Gastronomen oder Wohn- und Büro-Nutzer, plötzlich sehen sich alle Nachfrager in eine perfekt abgestimmte Kernzone eingebettet. (Ähnlich wie bei den erfolgreichen EKZ-Betreibern....)
8. Zur Umsetzung wird die ARGE gegründet, unter der Leitung des Bürgermeisters. Neben den Hausbesitzern auch mit einem Vertreter der Verwaltungsbehörde bzw. der regionalen Bank.
9. Im ARGE Ansatz der NETZ.WERK.STADT-CityGesellschaft werden nunmehr Verkehrsplaner, Architekt, Statiker, Finanz- und Rechtsberater der ARGE beigezogen, dieses große Team erarbeitet die Detailpläne und Kalkulationen – für und mit den Besitzern und der Gemeinde.
10. Nach Verfassen einer Vertriebsbroschüre startet die Interessentensuche, sprich Verwertung, wiederum herausgegeben und betrieben von der ARGE. Die Citymanager vermitteln zwischen Interessenten und Hausbesitzern.
11. Erst wenn 70% der zuvor leerstehenden Flächen vom Plan weg vermietet sind, kann mit dem Bau begonnen werden.
12. Das EU Förder- und Finanzierungsinstrument JESSICA ermöglicht die Umsetzung wie folgt: Eine nichtrückzahlbare Förderung (von rd. 15-20% des Gesamtvolumens – im Musterfall Voitsberg ca. 15% von rd. € 20 Mio) wird entsprechend den Erfordernissen aufgeteilt. Einerseits auf die Maßnahmen im öffentlichem Raum, andererseits auf die einzelnen Immobilien – je nach Bauzustand.
13. Bestehende Förderkulissen, wie etwa die der umfassenden Wohnraumsanierung, oder der thermischen Sanierung werden weiterhin verwendet.
14. In der Abwicklung ist die regionale Bank Partner der Europäischen Investitionsbank. Das Gesamtinvestment wird als ein Darlehen berechnet, jedoch je nach Umfang der einzelnen Immobilienumbauten bzw. der öffentlichen Investitionen bei den den jeweiligen Kreditnehmern verbüchert.

Der Vorverwertungsgrad von mind. 70% bedeutet Risikominimierung, die Förderquote von rd. 15% führt somit zu einer Treffsicherheit der Förderung und zu regional getragener Nachhaltigkeit.

