

INTEGRATION VON WOHNEN UND WIRTSCHAFTEN IN ALTSTADTZENTREN ALS BEITRAG ZUR LANGFRISTIGEN STADTKERNBELEBUNG

- GEBÄUDEPOTENTIALE IM STADTKERN VON Waidhofen/Ybbs

erstellt durch w30 Architektur Hoher Markt 7 3340 Waidhofen/Ybbs

Projekt im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung

Abteilung F2- Wohnungsförderung

Landhausplatz 1 A 3109 St.Pölten

Projektleitung Dr. Andreas Windsperger

01. Ausgangssituation

Österreichweit ist das Phänomen zu beobachten, dass es immer mehr leer stehende Flächen in den historischen Ortszentren gibt.

Auch in vielen niederösterreichischen Städten mit historischer und alter Bausubstanz liegen, durch wirtschaftliche und soziale Ausdünnung und die damit einhergehende Entwertung gewachsener Ortskerne, viele Wohnraumressourcen bzw. Lebensraumressourcen brach. So schön und wertvoll alte Stadthäuser auch sind, insbesondere die Notwendigkeit kostenintensiver Sanierungen verursacht Leerstände, v.a. in den Ober- und Dachgeschossen.

Es ist zu beobachten, dass die Generalsanierung der oberen Geschosse häufig an mangelnder Wirtschaftlichkeit scheitert. In den vergangenen 10 Jahren wurde im Erdgeschossbereich der Altstadt Häuser viel verbessert. Handelsflächen und Fassaden wurden Großteils saniert und den heutigen Nutzungen entsprechend umgebaut. Das Resultat sind attraktive Geschäftsflächen im Erdgeschoss und schöne Fassaden, die oft leeren, ungenutzten Lebensraum mitten im Zentrum, samt bester vorhandener Infrastruktur verbergen.

Die Verschlechterung der Substanz durch die Vernachlässigung der Obergeschosse führt zu einem schleichenden Verlust der Mietfähigkeit. Langzeitleerstände schädigen zudem die Bausubstanz nachhaltig, machen Sanierungen noch kostspieliger und beeinflussen das Stadtbild negativ. Damit verliert der gesamte Lebensraum Stadtzentrum zunehmend an Attraktivität.

Zeitgleich schreitet der Verbrauch von Grundressourcen durch großvolumigen Wohnbau und den Bau von Einkaufszentren an der Peripherie mitsamt allen negativen Folgeerscheinungen und Auswirkungen voran, was zu einem kostenintensiven Aufblähen der Infrastruktur wie Kanalisation, Versorgungsleitungsnetz, Straßennetz etc. führt und die Kommunen finanziell belastet. Aber auch die Umwelt- bzw. Lebensqualität leidet z.B. durch die daraus folgende erhöhte Verkehrsbelastung.

Durch die unterschiedlich geltenden Rahmenbedingungen für Bauen auf der „grünen Wiese“, am Stadtrand und im dicht verbauten Gebiet, bedingt durch das Förderwesen, Brandschutzbestimmungen, Bauordnung, Bautechnikverordnung, Denkmalschutzgesetz und Größen von bebaubaren bzw. für Umbauten nutzbare Flächen etc., entsteht ein nicht unerheblicher Wettbewerbsvorteil für Randgebiete.

Die Innenstadt ist der Kristallisationspunkt des städtischen Lebens, daher steht diese Tatsache im Spannungsfeld zur Qualität des Erlebnisses Stadt und der dort schon vorhandenen Strukturen.

Der Agglomerationsraum Stadt ist mehr als die Summe der einzelnen Bauwerke und der sich daraus ergebenden Außenräume. Die Stadt erzeugt ein Lebensgefühl, das nicht ersetzbar ist und gezielt für die Gestaltung unseres Gegenwarts-, Zukunfts- und Lebensraumes eingesetzt werden kann und soll.

02. Aufgabenstellung

Ziel war es, im Rahmen der vorliegenden Forschungsarbeit die Ausgangssituation anhand des Beispiels Waidhofen/Ybbs zu evaluieren. Daraus soll eine Strategie und Handlungsanleitung für vergleichbare niederösterreichische Kleinstädte mit historischen Ortskernen entwickelt werden, und dabei eine gesamtheitliche Lösung und Betrachtung angestrebt werden.

Die Gebäude wurden daher entsprechend ihrer städtebaulichen Wirkung und Bedeutung mit allen Nutzungsmöglichkeiten bezogen auf die vorhandenen Geschosse analysiert.

Dazu wurden auch die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen (Förderwesen) bis zu organisatorischen Problemen untersucht, und alle Interessensgruppen im Rahmen von Veranstaltungen, wie z.B. Hausbesitzerstammtischen, Leerstandsrundgängen etc. aktiv in die Arbeit eingebunden.

03. Forschungsgrundlagen Waidhofen an der Ybbs

Waidhofen an der Ybbs liegt ca. 25 km südlich von Amstetten und verfügt damit über keine direkte Anbindung an die Infrastruktur 1. Ordnung, wie die Westautobahn A1 oder die Westbahn. Die Stadt liegt am Übergang zwischen dem alpin geprägten Ybbstal – Voralpenraum und dem topografisch sanfteren Mostviertel. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von 131,57 km².

Die eigentliche Stadt befindet sich in einer Kessellage und verfügt daher über beschränkte Grundressourcen. Im Gemeindegebiet von Waidhofen leben 11 470 Hauptwohnsitzer in ca. 5400 Haushalte. Dazu ist zu bemerken, dass die Bevölkerungszahl stagniert, bereits 1934 lag der Bevölkerungsstand bei 11 417 Einwohnern. Von diesen 11 470 Einwohnern leben nur ca. 540 Bewohner im historischen Stadtkern, der aus ca. 200 Objekten besteht. In Waidhofen sind ca. 572 Betriebe niedergelassen. Davon sind etwa 160 Handels- u. Dienstleistungsbetriebe im Zentrum, dazu zählen auch produzierende Betriebe wie z.B. Bäcker/Konditoren oder ein Kürschner, usw. Waidhofen zählt momentan ca. 6 500 Arbeitsplätze.

Bereits im Jahr 1991 gab es für die Innenstadt ein städtebauliches Leitprojekt und damit die erste positive Initialzündung in Richtung belebte Innenstadt. In Folge fand im Jahr 2007 in Waidhofen eine Landesausstellung statt, in deren Umfeld das Leben in der Stadt vermehrt zum Thema wurde. Dazu gehörten auch Fassadenaktionen oder Mietunterstützung für Handelsflächen in den Erdgeschosszonen.

Die leerstehenden oberen Geschosse fanden damals allerdings keine spezielle Beachtung.

04. Bestandsaufnahme Lebensraum Altstadt Waidhofen/Ybbs

Zur Bestandsaufnahme des „Lebensraumes Altstadt“ wurde ein Werkzeug in Form einer Liste entwickelt, in der Gebäude, Besitzer, Mieter etc. und die über die Zeit entstehenden Veränderungen genau erfasst bzw. festgehalten werden können.

Die Stadthausbesitzer wurden in private und öffentliche Eigentümer gesplittet. Die privaten Hausbesitzer wurden zusätzlich kategorisiert (z.B. „Erbengeneration die nicht Vorort lebt“, „Überalterung der Besitzer“, „Lösungsorientierte Besitzer“).

Weiters wurden die relevanten lokalen Akteure noch in die Gruppen

- Wirtschaft / Handel / Marktplatz
- Gewerbetreibende
- Tourismus
- Stadtmarketing
- Immobilienwirtschaft – lokale Vertreter
- Eigentümer
- Vermieter
- Bewohner unterteilt.

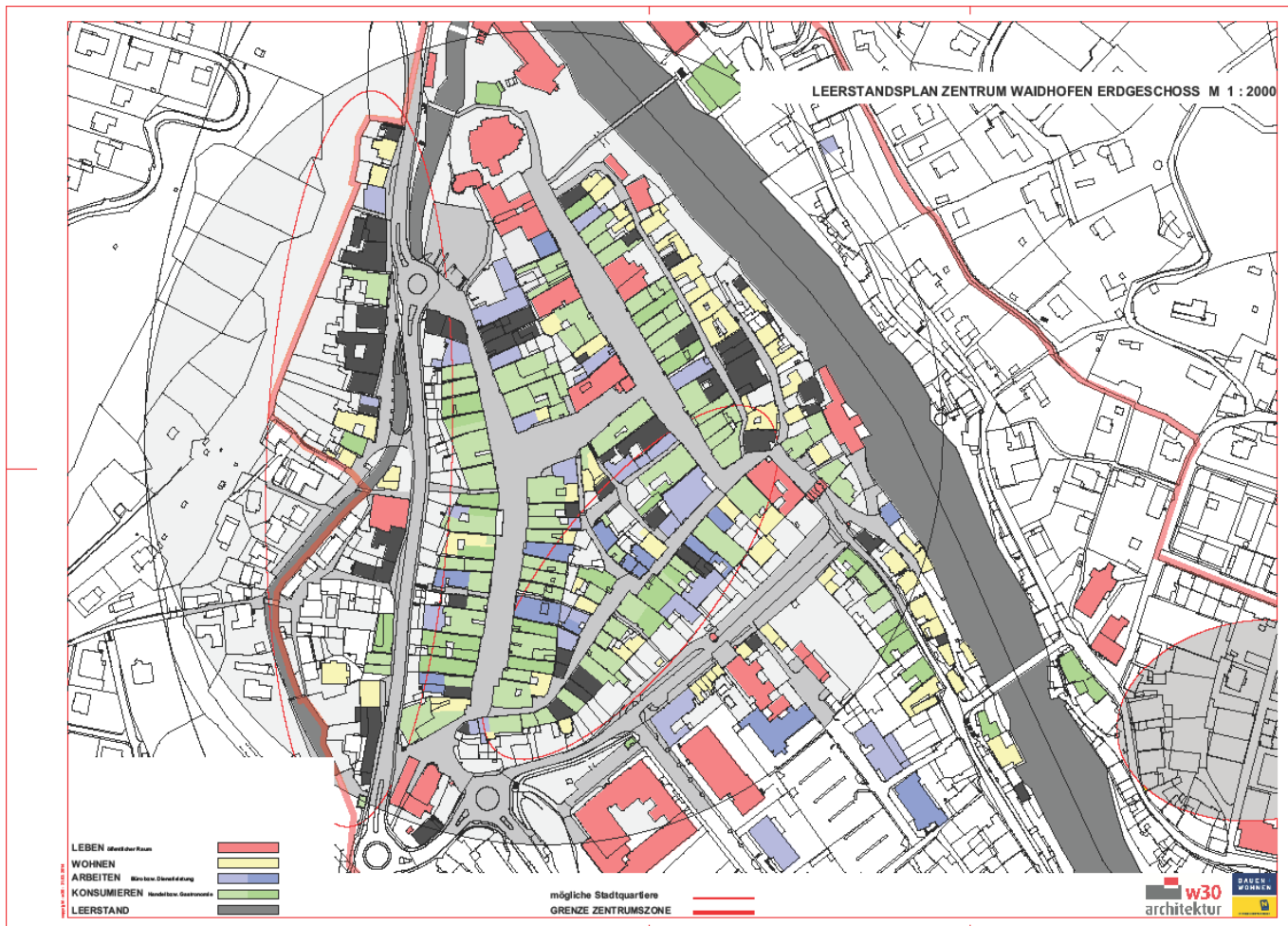
Diese Liste soll, weiterhin aktuell gehalten, auch als Arbeitsgrundlage für jede weitere städtebauliche Planung bzw. Überlegung und als Grundlage der planlichen Darstellung dienen.

Adresse Geschäfts	Nr.	aktueller Mieter/Eigentümer	Ansprechperson	Branche	Zuordnung Bereich	Produktion	derzeitiger Status	Vormieter / Schliessung	Vormieter / Schliessung	Vormieter / Schliessung	Adresse Wohnen	Nr.	Pesonen Je Straße	HAUSEIGENTÜMER
Mieter														
Am Schlossplatz	1	Schlusshotel Eisenstraße GmbH	Mag. Johannes Scheibel	Gastronomie, Hotellerie	Gastro		Übernahme				Am Schlossplatz	1	1	
Am Schlossplatz	1	Energy Fitness	Martin Freudenthauer, M.	Spielwaren, Sport, Freizeit	Dienstleistung		Bestand				Am Schlossplatz	1	1	
Bertastraße	28	Petermann	Petermann	Möbel, Antiquitäten	Handel	Tischlerei					Bertastraße	28		
Burgfriedstraße	10	Friseur & Fußpflege Böhm	Gabriele Böhm	Friseur, Fußpflege, Tätowierung	Dienstleistung						Burgfriedstraße	10		
Conrad von Hötendorf	7	Steuerbüro Triska	Monika Triska	Rechtsanwälte, Steuerberater	Büro		Bestand				Conrad von Hötendorf	7		
Durstgasse	3	Rückerei Koch	Günther Koch	Lebens- und Genussmittel	Handel		Bestand				Durstgasse	3		
Eberhardplatz	7	Marina Friseur	Adrian Marina	Friseur, Fußpflege, Tätowierung	Dienstleistung						Eberhardplatz	7	5	
Erhard-Wild-Platz	1-3	Autohaus Schiebel	Wolfgang Schiebel	Kfz, Tankstellen	Handel		Bestand				Erhard-Wild-Platz	1-3	3	
Freisingenberg	2	Alot Casual	Friedrich Hölbling	Mode, Accessoires	Handel		NEU	Elektro Weiss	Moden Zitzenbacher		Freisingenberg	2		Reifensteiner
Freisingenberg	4	Spa	Horst Schmiedinger, Irene	Lebens- und Genussmittel	Handel		Bestand				Freisingenberg	4		Wagner
Graben	25	Taxi Latschbacher GmbH	Mag. (FH) Michael Latsch	Reisebüro, Busunternehmen	Dienstleistung		Bestand				Graben	25	48	
Hammergasse	4	Zooshop Pretsch	Wilhelm Pretsch	Spielwaren, Sport, Freizeit	Handel		Bestand				Hammergasse	4		
Hammerschmiedstraße	2	Blumen Riedl	Renate Christa Riedl	Blumen, Geschenke, Handarbeit	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Euro-Café	Geschäftsleitung	Gastronomie, Hotellerie	Gastro		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Eurospax	Horst Schmiedinger, Horst	Lebens- und Genussmittel	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Papierfachgeschäft Hofbauer	Elisabeth Hofbauer	Bücher, Papir, Schreibwaren	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Quick Markenschuhe	Helga Hellobauer, Irngard	Schuhe, Lederwaren, Kürschner	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Situwallase	Geschäftsleitung	Friseur, Fußpflege, Tätowierung	Dienstleistung		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Tratik Hofbauer	Josef Hofbauer	Sonstiges	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hammerschmiedstraße	2	Ybbstal-Apotheke	Mag. Adelheid Tazeller	Apotheken, Gesundheitsdienste	Handel		Bestand				Hammerschmiedstraße	2		
Hauptplatz	8	Ilmc	Geschäftsführung	Werbung, internet, Medien	Büro		Bestand				Hauptplatz	8		
Hintergasse	4										Hintergasse	4		Sabofka
Hintergasse	8										Hintergasse	8		Binder
Hintergasse	9										Hintergasse	9		Schöffler
Hintergasse	11										Hintergasse	11		Winter
Hintergasse	13										Hintergasse	13		Stiegler

Des Weiteren erfolgte die Bestandsaufnahme Waidhofens in Form einer genauen planlichen Darstellung der inneren Stadt – Zentrumszone – und zwar über alle Geschosse gesehen. Der so erstellte Plan zeigt Leerstände und genutzte Flächen und teilt diese in Wohnen, gewerbliche Nutzung, Dienstleistung, öffentliche Gebäude, und Gebäude im Besitz der Kirche ein.

Dahinter steckt die Idee ein laufend aktualisierbares Instrument zu entwickeln und zur Verfügung zu stellen, um schnell den Ist Status, sowie die Zusammenhänge in der Benutzung der Stadt erfassen zu können und auf diese Weise eine Grundlage für weitere städtebauliche Entwicklungen zu schaffen.

In der planlichen Bestandsanalyse können viele Layer, wie z.B. die unter Denkmalschutz gestellten Gebäude od. städtebauliche Potentiale in Form von Gebäudekomplexen eingesehen werden.



Die planliche Darstellung zeigt z.B., dass im Zentrum der Stadt insgesamt mehr als 70 Objekte unter Denkmalschutz stehen. Diese hohe Anzahl an unter Schutz gestellten Objekten stellt die Stadt in der Umsetzung von Projekten und in der Entwicklung der Stadt vor große Herausforderungen.

Ziel und gleichzeitig Lösungsansatz muss es daher sein, alle Beteiligten, wie Hauseigentümer, die städtische Bauverwaltung und das Bundesdenkmalamt zu konstruktiven Lösungsansätzen in Form einer gemeinsam koordinierten Projektabwicklung zu bringen.

05. Bedarfserhebung Lebensraum Altstadt Waidhofen/Ybbs

Die Bedarfserhebung erfolgte auf Basis der Evaluierung und in Form aktiv gelebter Bürgerbeteiligung durch Diskussionen mit der Politik und der Verwaltung der Stadt.

Durch Gespräche und darauf aufbauend der Erstellung von Konzepten mit den Hausbesitzern, durch die Einbindung von vor Ort bestehender Institutionen wie dem Stadtmarketing sowie durch die Beteiligung im laufenden Markenentwicklungsprozess zur umfassenden Neupositionierung der Stadt und schließlich durch zahlreiche Kontakte, und eine intensive Auseinandersetzung mit den Bewohnern bzw. Nutzern der Stadt.

06. Strategie

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und der Bedarfserhebung in Waidhofen an der Ybbs wurde schließlich eine Handlungsanleitung entwickelt, die für vergleichbare Städte in Niederösterreich Anwendung finden kann und soll. Dazu werden in der Folge einige Umsetzungsbeispiele beschrieben, die im Rahmen des Pilotprojektes durchgeführt wurden und die zur Orientierung für andere Kleinstädte dienen können. Des Weiteren wurde eine Conclusio mit Empfehlungen erarbeitet.

07. Handlungsanleitung - Methode

Am Beginn des Prozesses standen Impulsveranstaltungen zur Schaffung von Aufmerksamkeit und zur Sensibilisierung der Bürgerinnen und Bürger – insbesondere der Hausbesitzer-, der Politik und der Verwaltung im Umgang mit dem Lebensraum Kleinstadt.

Dazu zählten ein sogenannter „Leerstandrundgang“ im Rahmen der Architekturtage 2013 durch brachliegende und neu belebte Stadthäuser. Gemeinsam mit den zahlreichen und interessierten Teilnehmern (ca. 50 Personen) wurden Türen geöffnet, Potentiale vor Augen geführt und Platz für Ideen und Perspektiven geschaffen.

Im Anschluss an den Rundgang wurde im Büro der Studienautoren angeregt über das Thema und mögliche Lösungsansätze diskutiert. Es fand im Rahmen dieser Veranstaltung ein reger Meinungsaustausch statt.

Eine entscheidende Erkenntnis dabei war die Tatsache, dass der überwiegende Anteil der Teilnehmer, davon auch alteingesessene Waidhofner, ihre eigene Stadt und viele der besuchten Orte und Plätze so nicht gekannt, beziehungsweise so noch nie gesehen hatten. Die Veranstaltung hat wesentlich dazu beigetragen, dass sich die Wahrnehmung der eigenen Stadt und damit das Bewusstsein der Teilnehmer entscheidend geändert haben.



Darauf aufbauend fand auch im Rahmen der Architekturtage 2014 wieder eine Veranstaltung mit großer Bürgerbeteiligung statt. Ziel war es das Thema Wohnen in der Innenstadt einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen

Weiters wurden zwei bereits umgesetzte Projekte betreffend die Generalsanierung zweier Altsadthäuser, eines davon inklusive Ausbau des Dachgeschosses zum Wettbewerb „Landluft“ eingereicht.

Die Folge daraus waren 2 Prämierungen, eine daraus resultierende Publikation und eine Wanderausstellung, die auch in Waidhofen gezeigt wurde.

Auch dadurch wurde die Diskussion erneut angeregt bzw. das Thema einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Darüber hinaus wurde die eigentlich Innovation, nämlich ein neuer Veranstaltungstypus, die sogenannten „Hausbesitzerstammtische“ ins Leben gerufen.

Ziel war die Installation eines Forums zum Austausch für die Hausbesitzer und Nutzer der Innenstadt. Die Veranstaltung bezweckt ein aktives Zugehen auf die Hausbesitzer, die manchmal ihre Liegenschaften regelrecht blockieren. Der 1. Stammtisch wurde am 29. April 2012 abgehalten und diente dem Kennenlernen und dem ersten Austausch mit Altsadthausbesitzern, Regionalpolitikern, Vertretern der großen ortsansässigen Banken, Vertretern der Wirtschaft und Vertretern von Organisationen wie dem Stadtmarketing etc. Der Einladungskreis berücksichtigt alle für das Thema relevanten Interessentengruppen. Die Ergebnisse der Diskussionen fließen zur Aktualisierung und Weiterentwicklung in die bereits genannten Instrumente – Bestandsplan und Hausbesitzerliste – ein und dienen als Teil der Bedarfserhebung. Bisher wurden 2 weitere Stammtische abgehalten. Diese Veranstaltungen können heute als einer der Motoren des gesamten Prozesses bezeichnet werden.



Ein weiteres Instrument war die Teilnahme an zahlreichen Exkursionen. Dazu wurden von den Autoren Vertreter der Lokalpolitik und Entscheidungsträger der Stadt, sowie Vertreter des Stadtmarketings eingeladen.

Ziel der Exkursionen war es, Best Practice Beispiele als Anstoß für die eigene Stadt zu besichtigen und einen Erfahrungsaustausch mit anderen Kleinstädten herbeizuführen.

Und schließlich wurden zahlreiche Vorträge und Fortbildungen zum Thema Leerstand und Lebensraum Innenstadt mit dem genannten Personenkreis besucht.

Ein weiterer Erfolgsfaktor war und ist die Zusammenarbeit mit dem vor Ort bestehenden Verein „Stadtmarketing“ und die aktive Teilnahme am Markenentwicklungsprozess. Dadurch ist es gelungen das Thema Wohnraum- und Lebensraumressourcen in der Stadt in das Leitbild der Stadt zu integrieren, da ein attraktiver Wohn- und Lebensraum als wichtiger weicher Standortfaktor für die regionale Wirtschaft erkannt wurde.



Nicht weniger wichtig ist die Kooperation mit der örtlichen Politik und der Verwaltung.

„Amtliche Handlungen“ können, wie sich gezeigt hat, einen wesentlichen Impuls geben und als Initialzündung dienen, um Bewegung in das Thema zu bringen. Instrumente sind bzw. können sein:

- Bürgermeisterbriefe an Hausbesitzer als „Türöffner“
- Stammtische mit Bürgermeister bzw. Wohnraumverantwortlichen z.B.: vierteljährlich stattfindende Wirtschaftsstammtische

- Publikationen in den amtlichen Stadtnachrichten
- Servicestelle für Wohnraumsuchende und Hausbesitzer
- Initiierung einer Stabstelle Stadtentwicklung

Eine solche Stabsstelle wurde im Bereich des Magistrates der Stadt Waidhofen an der Ybbs als Folge dieses Forschungsprojektes bereits geschaffen.

Aus der Besonderheit Waidhofens (70 denkmalgeschützte Gebäude in der Innenstadt) wurde der Bedarf an institutionalisierten, regelmäßigen Treffen mit den Vertretern des Bundesdenkmalamtes, Landeskonservatorat für Niederösterreich erkannt.

Erste Schritte dazu wurden bereits gesetzt. Gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt wird versucht, einen praxistauglichen Lösungsansatz zur Vorgangsweise bei denkmalgeschützten Projekten im Stadtbereich zu finden. Das Bewusstsein der Chance, aber auch Problematik, die ein denkmalgeschütztes Objekt mit sich bringt, soll dadurch bei allen Beteiligten geschärft werden.

Nicht zuletzt spielt auch die Schärfung des Bewusstseins bei den lokalen und regionalen Planungsbüros für den Wert und die Wichtigkeit historischer Bausubstanz und ganzheitlicher Planung eine wesentliche Rolle.

Geeignete Instrumente können sein:

- Vernetzung der Hausbesitzer mit Planungsbüros und Immobilienmaklern bzw. der am Magistrat installierten Stabstelle Stadtentwicklung.
- Hilfestellung für Hausbesitzer mit Raumnutzungskonzepten

Die kann in Form von „Haussanierungschecks“ erfolgen: Jedes Haus braucht einen Maßanzug, eine Definition im Zusammenhang mit der Stadt, dem Standort Quartier. Um den realistischen Sanierungsaufwand abschätzen zu können, ist eine gute Gesamtplanung erforderlich. Um eine Entscheidungshilfe für die Hausbesitzer erstellen zu können gehört neben der architektonischen Planung auch immer die Abschätzung der wirtschaftlichen Umsetzung, eine schon ab der Konzeptphase mitlaufende Kostenschätzung.

- Laufende Bewusstseinsbildung auf Seiten der Hausbesitzer und Mieter - jedes sanierte, mietfähige Haus findet leichter einen Mieter und dadurch auch eine Auslastung -.

Kurzfristig schwer zu beeinflussen aber nicht minder wichtig sind die allgemeinen Rahmenbedingungen. Hier wurde im Rahmen dieser Forschungsarbeit in verschiedenen Bereichen Handlungsbedarf erkannt.

Dies vor allem in den Bereichen:

- Raumplanung, Raumordnung
- Bautechnikverordnung – vor allem für Bauen im Bestand

- Brandschutzverordnung
- Denkmalschutz und die Förderung für erhaltenswerten Bestand
- Förderung, einhergehend mit einer anderen Bewertung für Bauen im Bestand – Förderanreize in Kernzonen schaffen, Förderbündelungen für wirtschaftliche sowie Wohnnutzungen, etc.
- Längere Laufzeiten bei Althausanierungskrediten

Das Sanieren bzw. die Bewirtschaftung einer Immobilie in der Kernzone sollte durch Anreize attraktiviert werden. Mittels der richtigen Rahmenbedingungen wären mehr Hausbesitzer, als dies zurzeit der Fall ist, zu einer Investition in die Mietfähigkeit ihrer Liegenschaft motivierbar.

08. Exkurs: Quartiersentwicklung

Ein spannendes, aber an dieser Stelle nicht weiter vertiefbares, Thema ist die sogenannte Quartiersentwicklung. Dabei geht es um:

- die Definition von Quartieren als abgegrenzte Entwicklungszonen im Kontext zu einer gesamtheitlichen Stadtplanung
- die Bestandsanalyse der Quartiere
- die Erreichbarkeit und das Mobilitätsangebot in den Quartieren
- eine Potentialsuche dieser Stadtzonen: was macht das Quartier/Grätzl aus?
- die Bildung von Entwicklungsteams wie z.B.: Hausbesitzer, Vereine, Mieter, etc.
- Zieldefinitionen und Maßnahmenplanung für das Quartier – diese kann und sollte auch als Orientierungshilfe für die betroffenen Hausbesitzer dienen
- Konkrete Umsetzungen - diese umgesetzten Beispiele dienen auch als Motor für weitere Projekte wobei auch die Initiierung von Zwischennutzungen als legitime Mittel dienen, um einem Stadtteil neue Bedeutung zu geben.

Zur Vertiefung könnte die Quartiersentwicklung das Thema einer weiteren Forschungsarbeit sein.

In diesem Projekt wäre die Ist-Situation, die damit zu erreichenden Ziele und der Bedarf sowie die richtige Maßstäblichkeit für österreichische Klein- bzw. Mittelstädte zu erforschen und mittels Beispielen Ansätze für diese weitere Entwicklung festzumachen.

09. Zusammenfassung – Ansätze für die Umsetzung in anderen Kleinstädten

1. Erarbeitung einer Bestandsaufnahme

Alle wesentlichen Faktoren werden erhoben und erfasst. Dazu gehören:

- alle im Zentrum befindlichen Objekte werden erhoben und in Form eines Planes erfasst. Anhand dieses Planes lassen sich Zusammenhänge leichter ablesen. Daher dient dieser Plan als grundlegendes Instrument jeder weiteren Entwicklung und Erarbeitung von Konzepten und soll laufend ergänzt, abgeändert, und aktualisiert werden.
- Alle in diesem Zentrum handelnden Akteure. Damit sind gemeint: Hausbesitzer, Mieter, Mieter der Handels- und Dienstleistungsflächen und alle weiteren Personen die als Entscheidungsträger für Entwicklungen in dieser Zentrumszone eine Rolle spielen werden in Form einer Liste erfasst.

2. Bedarfserhebung und Betroffenenbeteiligung - Kommunikation

In Form von Veranstaltungen und Vorträgen, Diskussionen und Gesprächen soll auf das Thema aufmerksam gemacht, Bedürfnisse erhoben und Betroffene aktiv am Prozess beteiligt werden.

3. Festlegen von Projektverantwortlichen

Schaffung einer Stabstelle Stadtentwicklung. Engagement der zuständigen Politiker wie z.B.: Stadtrat für Bau, Wirtschaft und Innenstadt.

Mitarbeit von vor Ort ansässigen Planungs- und Architekturbüros.

4. Fortbildung der Projektbeauftragten und Exkursionen zu zukunftsweisenden Beispielen

Zu diesen Fortbildungen bzw. Exkursionen sollen auch Interessierte und betroffene Bürger eingeladen werden.

5. Regelmäßige Hausbesitzerstammtische

Diese Stammtische dienen der Kommunikation. Es werden handelnde Personen - wie die Liegenschaftseigentümer, Geschäftsleute, Politik und Verwaltung - dazu geladen. Es werden aktuelle Themen, neue Ansätze zur Diskussion gestellt, die Ergebnisse werden in den Plan eingearbeitet bzw. in Form von Protokollen festgehalten.

6. Kooperation zwischen Stadtverwaltung und Projektverantwortlichen

Das – an einem Strang ziehen – der Hauseigentümer, der Verwaltung und Projektanten hat sich als einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren im Prozess erwiesen.

7. Mitarbeit bei anderen Entwicklungsprozessen

Die Möglichkeit zur Mitarbeit in Entwicklungsprozessen trägt wesentlich zur Identifikation mit der Stadt als Gesamtes, mit der Stadt als Lebensraum bei.

8. Veranstaltungen

Durch Veranstaltungen wie Architekturtage, Leerstandrundgänge, Ausstellungen etc. soll eine Sensibilisierung der Betroffenen zu dem Thema Wohnen in der Stadt eintreten.

9. Konkrete Umsetzungsprojekte – best practice -

Durch Darstellung der positiven Beispiele sollen weitere Hausbesitzer den Anreiz finden, ihre eigene Liegenschaft, auch im Zusammenhang der gesamten Stadt, neu zu denken.

10. Begehungen und Erstellung konkreter Konzepte für Leerstandobjekte

Objekte werden gemeinsam mit den Hausbesitzern begangen, darauf hin wird ein Nutzungskonzept bzw. Ideensammlung Konzepthaft im Kontext zur Stadt erstellt. Dieses Konzept dient dem Hausbesitzer als Grundlage für weitere Entscheidungen.

11. Quartiersentwicklung und Arbeit in den einzelnen Quartieren

10. Conclusio

Allgemein sollte zur erfolgreichen Umsetzung eines Projektes zur Förderung des Wohnens in der Innenstadt und damit zur langfristigen Stadtkernbelebung folgendes beachtet werden:

- Erarbeitung von Visionen – für einen Zeitraum von 10 Jahren in die Zukunft.
- Planerische Darstellung von den erarbeiteten Visionen um Projekte konkretisieren zu können.
- Umsetzung der Visionen – Setzen von Impulsen; wobei als Impuls Projekte mit mind. 1000 m² Nutzfläche und mehr oder mehrere kleinere zusammenhängende Projekte verstanden werden sollen.
- Verdichtung und Aufwertung des stadtnahen Wohnens.
„Wohnen“ muss als Schlüssel für belebte Innenstädte kommuniziert werden.
- Nur Ausdauer und Gleichzeitigkeit in der Umsetzung der Visionen bringen Veränderung.
- Ein sichtbarer Erfolg stellt sich erst mittelfristig ein.

Die Revitalisierung und strategische Positionierung der Altstadt Häuser trägt zu Belebung der Stadtzentren bei und stärkt die Region als Wohn-, Arbeits- und Lebensraum nachhaltig.

Die Struktur vor Ort und die handelnden Personen spielen eine große Rolle auf die besondere Rücksicht genommen werden muss. Dafür gibt es auf Grund der Unterschiedlichkeiten keine allgemein gültige Patentlösung.

11. Mitarbeiter

für die Stadt:

Stadtrat Kurt Hruby und Innenstadtkoordinator Johann Stixenberger

für w30 Architektur:

Martin Pichler, Andreas Bösch, Stefan Wedl, Maria Schneider-Dichlberger

Projekt im Rahmen der NÖ Wohnbauforschung

Abteilung F2 – Wohnungsförderung

Projektleitung Dr. Andreas Windsperger

Unser Dank gilt dem Amt der NÖ Landesregierung Abteilung F2-Wohnungsförderung,

im Besonderen Dr. Andreas Windsperger,

Magistrat der Stadt Waidhofen, dem Verein Stadtmarketing Waidhofen/Ybbs;

Kontakt

w30 Bauplanung & Innenarchitektur GmbH

Hoher Markt 7 A-3340 Waidhofen/Ybbs

Tel.: +43 (0) 7442 90 657

email: office@w30.at

web: www.w30.at